



Faculté de droit

de sciences politiques

et de gestion

Université

de Strasbourg

**Master 1 (DROIT/AES)**

Examens du 1<sup>er</sup> semestre 2017/2018

Session 1

# Droit de l'urbanisme

Jean-Philippe STREBLER

## **I. Questionnaire à choix multiples**

(noté sur 10)

## **II. Présentez les principaux éléments relatifs au droit de préemption urbain et sa mise en œuvre par les collectivités compétentes**

(noté sur 10)

**Consignes :** Les réponses au questionnaire à choix multiples (I) seront reportées sur la grille de saisie des réponses. La seconde partie de l'examen (II) sera traitée sur une copie rendue anonyme

**Durée de l'épreuve :** 1 heure

**Document(s) autorisé(s) :** code de l'urbanisme commenté, support de cours PwPt

**Matériel autorisé :** aucun

## **I. Questionnaire à choix multiples**

**20 questions (réponses exactes notées 0,5 / question), environ 30 mn**

**Pour chacune des 20 questions, une seule proposition est exacte :**

**il faut cocher la case correspondant à la proposition exacte.**

1. L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme a notamment pour objectif :
  - A. de permettre à tout propriétaire de disposer d'un terrain pour construire son logement
  - B. d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
  - C. de limiter la consommation d'espaces forestiers par les activités agricoles
  - D. d'organiser la consommation d'espaces naturels dès lors que le développement des emplois l'exige
  - E. de supprimer tous les risques naturels et technologiques
  
2. Dans les massifs concernés par l'application de la loi Montagne, les principes d'aménagement et de protection qui doivent être mis en œuvre concernent
  - A. la construction de nouvelles routes en haute montagne uniquement pour des itinéraires sportifs
  - B. le développement de nouveaux ensembles bâtis uniquement s'ils ont un caractère montagnard
  - C. l'urbanisation des rives des plans d'eau uniquement sur une largeur de 300 mètres
  - D. la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard
  - E. la réalisation d'unités touristiques nouvelles uniquement si le ministre de l'écologie les a autorisées
  
3. Dans les communes littorales, les principes d'aménagement et de protection qui doivent être mis en œuvre concernent
  - A. la constitution d'agglomérations nouvelles pour ne pas étendre les ensembles bâtis existants
  - B. l'interdiction de construire à moins de 500 mètres du rivage
  - C. la réalisation de nouvelles infrastructures portuaires uniquement avec l'accord du conservatoire du littoral
  - D. la préservation de coupures naturelles entre les espaces agglomérés
  - E. l'obligation de gestion des espaces naturels remarquables par des associations agréées de protection de l'environnement

4. Les dispositions du règlement national d'urbanisme qui permettent, même en présence d'un plan local d'urbanisme, de refuser une autorisation d'urbanisme, concernent :
  - A. l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives
  - B. les obligations de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction
  - C. l'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - D. le non-respect des clauses d'un règlement de copropriété
  - E. les obligations en matière de plantations dans les espaces verts
  
5. En l'absence de schéma de cohérence territoriale
  - A. les zones naturelles ou agricoles des plans locaux d'urbanisme ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation
  - B. à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, le préfet élaborera le schéma en lieu et place des établissements publics compétents
  - C. les restrictions concernant l'ouverture à l'urbanisation s'appliqueront à partir du 13 juillet 2020
  - D. les maires ne peuvent pas exercer de compétence en matière d'autorisation d'urbanisme
  - E. l'élaboration des plans locaux d'urbanisme relève de la compétence du préfet
  
6. Les obligations de compatibilité en droit de l'urbanisme :
  - A. le schéma de cohérence territoriale doit être compatible avec le programme local de l'habitat
  - B. le schéma de cohérence territoriale doit être compatible avec la charte de parc national
  - C. le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale
  - D. le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le schéma régional de cohérence écologique
  - E. elles imposent aux documents « inférieurs » de recopier en annexe les dispositions des documents « supérieurs » avec lesquels ils doivent être compatibles
  
7. Le dossier de schéma de cohérence territoriale comporte :
  - A. un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes
  - B. un rapport de présentation qui définit les principes d'aménagement durable de chaque commune
  - C. un projet d'aménagement et de développement durables qui définit les objectifs des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme
  - D. un document d'orientation et d'objectifs qui fixe les objectifs à atteindre pour chaque commune en matière de proportion d'espaces agricoles et naturels par rapport aux espaces bâtis
  - E. des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique

**8. Le plan local d'urbanisme**

- A. comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et un document d'orientation et d'objectifs (DOO)
- B. comporte un rapport de présentation qui doit justifier pourquoi les possibilités offertes par le code de l'urbanisme en matière de réglementation locale n'ont pas été mises en œuvre
- C. comporte un règlement qui définit les obligations applicables aux constructeurs à l'égard des voisins
- D. délimite des zones urbaines (zones U), à urbaniser (zones AU), agricoles (zones A) et naturelles et forestiers (zones N)
- E. concerne à uniquement les constructions soumises à une autorisation d'urbanisme

**9. Le règlement du plan local d'urbanisme**

- A. définit les régimes d'autorisation desquels les constructions et installations relèvent
- B. peut faire l'objet d'adaptations mineures dès lors que le voisin y a donné son accord
- C. délimite les différentes zones -urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières- en fonction des cartes d'intention établies par chacune des personnes publiques associées
- D. peut imposer une densité minimale de construction si la collectivité justifie un souci de rentabilité des équipements publics réalisés
- E. est applicable à toute occupation ou utilisation du sol, que celle-ci relève ou non d'un régime d'autorisation préalable

**10. Il est possible de déroger aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme :**

- A. si le préfet notifie à la commune le caractère novateur du projet architectural
- B. si les travaux sont nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant
- C. s'il s'agit de reconstruire un bâtiment qui présente un intérêt particulier attesté par des historiens agréés, mais qui a été démoli depuis au moins vingt ans
- D. si un nouveau logement est spécialement prévu pour une personne à mobilité réduite
- E. si le voisin atteste que le projet ne lui causera aucune gêne

**11. Le règlement du plan local d'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels :**

- A. les commerces de détail doivent respecter les horaires minimaux d'ouverture qu'il fixe
- B. en zone urbaine ou à urbaniser, une proportion des programmes de logements est affectée à des catégories de logements qu'il définit, dans le respect des objectifs de mixité sociale
- C. les constructions de bureau doivent respecter des normes d'isolation acoustique renforcées
- D. en zone naturelle ou agricole, l'aspect extérieur des constructions doit être agréé par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites
- E. en zone agricole, les cultures envisagées doivent être agréées par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**12. Le règlement peut définir des règles différentes en fonction :**

- A. du demandeur de l'autorisation d'urbanisme
- B. de la taille des constructions envisagées
- C. de la hauteur des constructions
- D. de la date à laquelle les constructions ont été édifiées
- E. du recours à un architecte pour établir le projet architectural

**13. L'élaboration du plan local d'urbanisme**

- A. relève de la compétence des communes pour lesquelles le préfet a pris un arrêté leur transférant cette compétence
- B. ne peut être menée par un établissement public de coopération intercommunale sans que les communes valident par des délibérations de leur conseil municipal chaque étape de la procédure
- C. relève de la compétence des communes ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre à qui les communes ont transféré cette compétence
- D. fait l'objet d'une enquête publique auprès de chacun des propriétaires de terrains de la commune doit exprimer son accord aux règles qui devront s'appliquer à son ou ses terrains
- E. doit recueillir l'accord d'une majorité qualifiée de conseils municipaux avant son approbation par l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale

**14. La délivrance des autorisations individuelles d'urbanisme relève :**

- A. du maire au nom de la commune couverte par un plan local d'urbanisme (sauf exceptions)
- B. du préfet dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme
- C. de la collectivité communale ou intercommunale qui a élaboré le plan local d'urbanisme en vigueur
- D. du service technique en charge de l'instruction des autorisations
- E. de l'architecte qui a établi le projet architectural

**15. Le certificat d'urbanisme**

- A. peut exclusivement être sollicité par toute personne disposant d'une habilitation du propriétaire
- B. mentionne toutes les contraintes de droit privé qui restreignent les possibilités de construire
- C. impose de refuser toute autorisation d'urbanisme déposée dans l'année suivant son obtention, si le projet est contraire aux règles d'urbanisme mentionnées dans le certificat d'urbanisme
- D. indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- E. impose d'accorder le permis de construire pour toute demande déposée dans les deux ans suivant son obtention, si le projet respecte les règles d'urbanisme mentionnées dans le certificat

**16. Relèvent du régime de la déclaration préalable :**

- A. les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- B. les extensions de constructions existantes, si elles créent moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- C. les travaux concernant des constructions existantes qui sont mentionnées dans la liste des travaux relevant de la déclaration préalable
- D. les installations sans surface de plancher, dont la hauteur est supérieure à 7 mètres
- E. les installations agricoles qui créent une surface de plancher supérieure à 3000 m<sup>2</sup>

**17. La demande d'autorisation d'urbanisme**

- A. peut être présentée par toute personne qui atteste être autorisée par le propriétaire à exécuter les travaux
- B. est présentée par une personne dont l'administration doit s'assurer de la qualité
- C. comporte un dossier dont la composition peut être modulée en fonction des informations qui lui paraissent nécessaires à l'instruction de la demande
- D. doit être déposée personnellement par le pétitionnaire auprès du service qui est chargé de l'instruire
- E. peut être refusée lors de son dépôt en mairie si elle ne comporte pas toutes les pièces réglementairement exigées

**18. La remise en cause des autorisations d'urbanisme :**

- A. si elle est illégale, une autorisation d'urbanisme peut être retirée dans un délai maximum de six mois
- B. une autorisation d'urbanisme peut être retirée sans procédure contradictoire préalable, dès lors qu'elle a été illégalement accordée
- C. seules les associations agréées plus de trois mois avant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme sont recevables à la contester
- D. un recours tendant à l'annulation d'une autorisation d'urbanisme doit être notifié au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme
- E. le délai de deux mois durant lequel un recours à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme peut être introduit court à compter du dernier jours de l'affichage de l'autorisation en mairie pendant un mois

**19. Les différents droits de préemption**

- A. le droit de préemption urbain relève de la compétence de la collectivité communale ou intercommunale compétente en matière de plan local d'urbanisme
- B. le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble du territoire de toutes les communes
- C. la chambre de commerce et d'industrie territoriale pour instituer un droit de préemption sur les fonds de commerce
- D. le propriétaire d'un terrain préempté peut exiger d'être exproprié s'il considère insuffisante l'offre de préemption
- E. le propriétaire d'un terrain préempté est tenu d'accepter le prix fixé par le juge de l'expropriation

**20. Les contributions d'urbanisme**

- A. permettent aux communes de financer la construction de logements locatifs sociaux
- B. permettent d'assurer le financement des équipements propres des opérations d'urbanisme
- C. sont généralement assises sur la surface des terrains d'assiette des constructions
- D. doivent respecter les principes de « nécessité » et de « proportionnalité »
- E. comportent plusieurs participations nouvelles créées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015

**II. Présentez les principaux éléments relatifs  
au droit de préemption urbain et sa mise en œuvre  
par les collectivités compétentes**

question notée 10/20, environ 30 mn