TABLE DES MATIÈRES

ABRÉVIATIONS ET ACRONYMES 3

ABRÉVIATIONS INFRAPAGINALES 5

INTRODUCTION 7

Première partie

LES ACTEURS DU DROIT DE L'URBANISME

Chapitre I

État 16

Section I Administration centrale 16

§1. Les tribulations des services de l'équipement 16

§2. Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement (MÉTL) 17

§3. Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MÉDDÉ) 18

§4. Autres ministères 18

A. Ministère de l'Intérieur 18

B. Ministère de la Culture et de la Communication 18

C. Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire 19

Section II

Administration déconcentrée 19

A. Services régionaux 19

B. Services départementaux 20

Chapitre II

Régions et départements 21

Section I Régions 21

Section II Départements 21

Section III Espaces à régime particulier 22

§1. Espaces à configuration particulière 22
A. Montagne 22
B. Littoral 23

§2. Espaces à localisation particulière 23
A. Île-de-France 23
B. Corse 23
C. Outre-mer 24

Chapitre III

Communes et intercommunalité 24

Section I Communes 24

Section II Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) 25

§1. Intercommunalité de coopération 25
A. Syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) 25
B. Syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) 25
C. Syndicat mixte 25
D. Syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) 26

§2. Intercommunalité d'intégration 26
A. Communauté d'agglomération 26
B. Communauté de communes 27
C. Communauté urbaine 27

Section III Pays 28

Chapitre IV

Autres établissements publics et organismes « semi-publics » d'aménagement 29

Section I Établissements publics 29

§1. Établissements publics d'aménagement et établissements publics fonciers 29

§2. Établissements publics à objet particulier 30
A. Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux 30
B. Établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais 31

§3. Établissements publics fonciers locaux 31

§4. Offices publics de l'habitat (O.P.H.) 31

Section II Organismes semi-publics d'aménagement 32

§1. Les entreprises publiques locales 32
A. Les sociétés d'économie mixte (SEM) d'aménagement 32
B. Les sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) 33
C. Les sociétés publiques locales (SPL) 33
§2. Les Sociétés d'aménagement foncier et de regroupement rural (SAFER) 33
§3. C.A.U.E. 34
§4. Les agences d'urbanisme 34

Chapitre V

Personnes privées 34

Section I Associations foncières urbaines (AFU) 35

§1. Objet 35
A. Remembrement 35
B. Groupement de parcelles 35
C. Ouvrages d'intérêt collectif 36
D. Restauration immobilière 36
E. Restructuration urbaine 36
§2. Création 37
A. Associations libres 37
B. Associations autorisées 37
C. Associations forcées 38
§3. Fonctionnement 38
A. Gestion 38
B. Aspects fiscaux 38

Section II Lotisseurs 39

§1. Du lotisseur spéculateur au lotisseur partenaire 39
§2. Le lotisseur privé 40
§3. L'association syndicale de lotissement 41

Section III Architectes et bureaux d'études 42

§1. Architectes 42
§2. Bureaux d'études 43

Section IV Associations agréées 44

§1. Conditions de l'agrément 44
§2. Effets de l'agrément 44

Deuxième partie

L'URBANISME NORMATIF

Chapitre I

Lois relatives à certains espaces 46
§1. La loi Montagne 47
§2. La loi Littoral 48
§3. La loi sur les abords des aérodromes 49

Chapitre II

La réglementation étatique 50
Section I Directives territoriales d'aménagement, Directives territoriales d'aménagement et de développement durables et directives de protection et de mise en valeur des paysages 50
§1. Champ d'application 50
A. Directives territoriales d'aménagement (DTA) 50
B. Directives territoriales d'aménagement et de développement durable 51
C. Directives de protection et de mise en valeurs des paysages 51
§2. Effets 52
Section II Projets d'intérêt général (PIG) 52
§1. Conditions 52
§2. Mise en œuvre 53
§3. Périmètres d'opérations d'intérêt national 53
Section III Servitudes d'utilité publique 54
§1. Inventaire des servitudes d'utilité publique 54
A. Communications et énergie 54
B. Sécurité et salubrité publiques 55
C. Conservation du patrimoine 55
§2. Régime 56
A. Supériorité sur les documents d'urbanisme 56
B. Indemnisation 56

Chapitre III

La réglementation décentralisée 56
Section I Schémas de cohérence territoriale (SCOT) 57
§1. Élaboration et révision des schémas de cohérence territoriale 58
§2. Contenu du schéma de cohérence territoriale 59
A. Le rapport de présentation 60
B. Le projet d'aménagement et de développement durable 60

C. Document d'orientations générales et document d'orientation et d'objectifs 60
D. Les documents graphiques 61
§3. Effets du schéma de cohérence territoriale 61
Section II Plan local d'urbanisme (PLU) 62
§1. Élaboration et révision des PLU 63
A. Procédure d'élaboration 63
B. Modifications et révision du PLU 65
§2. Contenu 66
A. Le rapport de présentation 66
B. Le projet d'aménagement et de développement durable 66
C. Les orientations d'aménagement et de programmation 67
D. Le règlement et ses documents graphiques 67
E. Les annexes informatives 71
§3. Effets 72
Section III Cartes communales 73
§1. Élaboration 73
§2. Contenu 74
§3. Effets 74

Troisième partie

L'URBANISME OPÉRATIONNEL

Chapitre I

Expropriation 76
Section I Stade administratif 77
§1. Enquête préalable 77
A. Dossier d'enquête 77
B. Enquête publique 78
C. Consultations 79
§2. Déclaration d'utilité publique (DUP) 79
A. Autorités compétentes 80
B. Conditions de délai et de forme 80
C. Effets 80
§3. Cessibilité 81
A. Enquête parcellaire 82
B. Arrêté de cessibilité 82
Section II Stade judiciaire 83
§1. Saisine 83
§2. Ordonnance d'expropriation 83

A. Contenu 83
B. Effets 84
§3. Fixation de l'indemnité 84
A. Juridiction 85
B. Procédure 85
C. Détermination de l'indemnité 86
Section III Prise de possession 87

Chapitre II

Droits de préemption 88
Section I Institution 88
§1. Décision 88
A. Détermination du périmètre 88
B. Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 89
C. Décision de purger le droit de préemption 89
§2. Bénéficiaire 90
A. Bénéficiaire du droit de préemption urbain 90
B. Bénéficiaire du droit de préemption en ZAD 90
C. Bénéficiaire du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles 91
D. Délégataire de droits de préemption 91
Section II Opérations soumises 92
§1. Champ d'application matérielle 92
A. Biens soumis au droit de préemption 92
B. Mutations soumises au droit de préemption 92
C. Les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux 93
§2. Champ d'application territoriale 93
Section III Exercice 94
§1. Purge du droit de préemption 94
A. Évaluation du bien 94
B. Transfert de propriété 95
C. Affectation du bien 95
§2. Adjudications 96
A. Adjudication amiable 96
B. Adjudication obligatoire 96
Section IV Garanties des propriétaires, occupants et acquéreurs évincés 96
§1. Droit de délaissement 96
§2. Fixation judiciaire du prix 97
§3. Protection des occupants et des acquéreurs évincés 98

Chapitre III

Zones d'aménagement concerté (ZAC) 99

Section I Objet 99

A. Aménagement 99
B. Concertation 100

Section II Procédures 101

§1. Création 101
A. Conditions 101
B. Procédure 102

§2. Réalisation 103
A. Dossier de réalisation 103
B. Modes de réalisation 104
C. Processus de réalisation 105

§3. Évolution 106
A. Modification de l'acte de création 106
B. Suppression de la ZAC 107

Chapitre IV

Rénovation urbaine 107

Section I Secteurs sauvegardés 107

Section II Aires de mise en valeur du patrimoine (AMVAP) 110

Section III Restauration immobilière 112

Section IV Réhabilitation immobilière 112

Chapitre V

Lotissements 113

Section I Champ d'application 113

§1. Divisions foncières constitutives de lotissements 114
A. Définition 114
B. Régime 115

§2. Divisions foncières ne constituant pas des lotissements 115

Section II Procédure 116

§1. Demande d'autorisation 116

§2. Décision 116
A. Sursis à statuer 117
B. Autorisation tacite 117
C. Permis d'aménager portant autorisation de lotir 117
D. Refus 117

Section III Réalisation du lotissement ... 117
§1. Travaux d'équipement des terrains ... 117
§2. Commercialisation des lots ... 117
Section IV Gestion du lotissement ... 118
§1. Modifications des règles du lotissement ... 119
§2. Disparition des règles du lotissement ... 119

Quatrième partie

L'URBANISME INDIVIDUEL

Chapitre I

Certificats d'urbanisme ... 122
Section I Certificat d'urbanisme informatif (article L. 410-1) ... 122
§1. Procédure de délivrance ... 122
A. Demande de certificat ... 123
B. Instruction de la demande ... 123
C. Délivrance du certificat ... 123
§2. Contenu du certificat informatif ... 123
§3. Portée du certificat informatif ... 124
Section II Certificat pré-opérationnel ... 124
§1. Pièces supplémentaires ... 124
§2. Instruction et décision ... 124
A. Délai ... 124
B. Décision ... 124

Chapitre II

Permis de construire ... 125
Section I Objet ... 125
§1. Opérations assujetties ... 125
§2. Règles sanctionnées ... 127
A. Règles d'urbanisme ... 127
B. Autres règles d'utilisation des sols ... 128
Section II Délivrance ... 131
§1. Procédure ... 131
A. Dépôt de la demande ... 131
b. Destinataires ... 134
B. Instruction de la demande de PC ... 134

§2. Décision 135
A. Formes 135
B. Contenu 136
§3. Effets 137
A. Champ d'application matériel 137
B. Champ d'application temporel 138
C. Fiscalité et participations 139
D. Surveillance administrative 142

Chapitre III

Le permis d'aménager 143

Section I Champ d'application 143

§1. Opérations soumises de par leur nature 144
A. Lotissements et remembrements assimilés 144
B. Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances d'hébergement léger 144
C. Terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions et aires de jeux ou de sports 144
D. Dépôts de plus de cinquante véhicules, aires de stationnement ouvertes au public et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles 145
E. Affouillements et exhaussements de + de 2 m de haut et ≥ à 2 ha 145
§2. Opérations soumises par leur sectorisation 145
A. Secteurs sauvegardés, sites classés et réserves naturelles 145
B. Espaces remarquables ou milieux du littoral 145

Section II Délivrance 146

§1. Demande 146
A. Dossier 146
B. Pièces complémentaires exigibles 147
§2. Décision 148
A. Délais 148
B. Contenu 149
C. Participations exigibles 150

Chapitre IV

Permis de démolir 150

Section I Champs d'application 151

§1. Champ d'application matériel 151
§2. Champ d'application territorial 151

Section II Délivrance 152

§1. Demande 152
§2. Décision 153

Chapitre V

Déclaration préalable 153

Section I Champ d'application 153

Section II Délivrance 155

§1. Demande 155

§2. Décision 156

Cinquième partie

CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Chapitre I

Contentieux administratif 158

Section I Contentieux de l'excès de pouvoir 158

§1. Procédure de droit commun 159

A. Recevabilité des recours 159

B. Cas d'ouverture 162

C. Modulation des effets de l'annulation 167

§2. Procédures d'urgence 168

A. Référés de droit commun 168

B. Suspensions propres à certains contentieux 169

Section II Contentieux fiscal 170

§1. Contentieux fiscal de droit commun 171

§2. Action en répétition de l'indu 171

Section III Responsabilité de la puissance publique 172

§1. Conditions de mise en cause 172

A. Caractères du préjudice 172

B. Imputabilité 173

C. Recevabilité 173

§2. Régimes de responsabilité 173

A. Responsabilité pour faute 173

B. Responsabilité sans faute 174

C. Responsabilités contractuelle et quasi contractuelle 174

Chapitre II

Contentieux civil ... 175

Section I Contestation des ordonnances d'expropriation ... 175

§1. Pourvoi en cassation ... 175

§2. Incidences d'une contestation devant les juridictions administratives ... 176

Section II Contentieux fiscal du juge de l'expropriation ... 177

§1. Contentieux de la valeur du terrain ... 177

§2. Contentieux de la répétition des participations financières ... 177

Section III Actions classiques en réparation ... 177

§1. Violation d'un droit réel ... 178

§2. Troubles anormaux du voisinage ... 178

Section IV Actions en réparation de la violation des règles d'urbanisme ... 178

§1. Notion de « tiers lésé » ... 179

§2. Lien de causalité ... 179

§3. Remise en état ... 180

§4. Responsabilité civile des constructeurs mise en œuvre par l'administration ... 181

Chapitre III

Contentieux répressif ... 181

Section I Infractions ... 181

§1. Éléments constitutifs d'une infraction ... 181

§2. Constatation ... 182

Section II Poursuites ... 182

§1. Ministère public ... 182

§2. Victimes ... 182

Section III Sanctions ... 183

§1. Interruption des travaux ... 183

§2. Amendes et peines privatives de liberté ... 183

§3. Mesures de restitution ... 184

SÉLECTION BIBLIOGRAPHIQUE 183

INDEX 189