

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	30
<i>et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux</i>	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
<i>A. Les sociétés d'économie mixte (SEM) d'aménagement</i>	32
<i>B. Les sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA)</i>	33
<i>C. Les sociétés publiques locales (SPL)</i>	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	
<hr/>	
Personnes privées	34
Section I Associations foncières urbaines (AFU)	35
§1. Objet	35
<i>A. Remembrement</i>	35
<i>B. Groupement de parcelles</i>	35
<i>C. Ouvrages d'intérêt collectif</i>	36
<i>D. Restauration immobilière</i>	36
<i>E. Restructuration urbaine</i>	36
§2. Création	37
<i>A. Associations libres</i>	37
<i>B. Associations autorisées</i>	37
<i>C. Associations forcées</i>	38
§3. Fonctionnement	38
<i>A. Gestion</i>	38
<i>B. Aspects fiscaux</i>	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. Déléataire 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	
<hr/>	
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	
<hr/>	
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. Référé 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
--------------	-----