

Pratique du droit de l'urbanisme

Urbanisme réglementaire,
individuel et opérationnel

Patrick GÉRARD

Agrégé des Facultés de droit

Conseiller d'État

Préface de Georges Liet-Veaux

*Ouvrage couronné par l'Académie des Sciences morales et politiques
(Prix d'Aumale 1993)*

Cinquième édition 2007

© Groupe Eyrolles 2000, 2002, 2003, 2007,

ISBN : 978-2-212-12161-2

EYROLLES





SOMMAIRE

INTRODUCTION	IX
--------------------	----

Partie 1

L'urbanisme réglementaire

1	LES RÈGLES IMPOSÉES AUX COMMUNES	5
1.1.	Les dispositions générales	5
1.1.1.	Les dispositions législatives générales	5
1.1.2.	Les dispositions législatives particulières	6
1.1.3.	Les schémas d'aménagement régionaux	12
1.1.4.	La mise en œuvre des orientations gouvernementales	16
1.2.	Les projets particuliers de l'État.....	18
1.2.1.	Les projets d'intérêt général	18
1.2.2.	Les opérations d'intérêt national	20
1.2.3.	L'aménagement du quartier d'affaires de La Défense	21
1.3.	Les quatre dispositions obligatoires du règlement national d'urbanisme	22
1.3.1.	Disposition protectrice de la salubrité ou de la sécurité publique.....	23
1.3.2.	Disposition protectrice des sites ou vestiges archéologiques....	23
1.3.3.	Disposition protectrice de l'environnement	23
1.3.4.	Disposition protectrice des sites et paysages.....	24
1.4.	Les servitudes d'utilité publique	25
1.4.1.	Régime juridique	25
1.4.2.	Classification.....	27
2	LES RÈGLES CHOISIES PAR LES COMMUNES	33
2.1.	La fin du régime du plafond légal de densité	34
2.1.1.	Détermination de la surface hors œuvre nette	34

2.1.2. Le régime du plafond	37
2.1.3. La suppression du plafond.....	38
2.2. L'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale	39
2.2.1. Contenu	39
2.2.2. Procédure.....	42
2.2.3. Effets	47
2.2.4. Annulation du SCOT	50
2.3. L'option du PLU.....	50
2.3.1. Le choix du PLU	51
2.3.2. L'absence de PLU	81

Partie 2

L'urbanisme individuel

3	LE PERMIS DE CONSTRUIRE.....	97
3.1.	La demande de permis.....	98
3.1.1.	Le pétitionnaire.....	98
3.1.2.	Le dossier	99
3.1.3.	L'objet	112
3.1.4.	Le destinataire de la demande de permis.....	124
3.2.	La réponse à la demande	125
3.2.1.	L'autorité compétente.....	125
3.2.2.	L'instruction	128
3.2.3.	La décision	135
3.3.	Les conséquences du permis.....	140
3.3.1.	Les conséquences administratives.....	140
3.3.2.	Les conséquences matérielles.....	141
3.4.	Le contentieux de la décision	154
3.4.1.	Le contentieux administratif.....	154
3.4.2.	Le contentieux judiciaire	167
4	LES AUTRES DÉCISIONS INDIVIDUELLES	173
4.1.	Le certificat d'urbanisme.....	174
4.1.1.	La demande	174
4.1.2.	L'instruction	175

4.1.3. La décision	176
4.1.4. Les effets	177
4.1.5. Le contentieux	178
4.2. Les autorisations individuelles	180
4.2.1. Le permis de démolir.....	180
4.2.2. L'autorisation d'exploitation commerciale	183
4.2.3. Les agréments en Île-de-France	188
4.3. Le droit de préemption urbain	192
4.3.1. L'institution du droit de préemption urbain	194
4.3.2. L'exercice du droit de préemption urbain	198
4.3.3. Le régime du bien préempté.....	204

Partie 3

L'urbanisme opérationnel

5	LES PROCÉDURES D'ACQUISITION FONCIÈRE.....	215
5.1.	L'expropriation.....	215
5.1.1.	Les conditions de l'expropriation.....	216
5.1.2.	La procédure d'expropriation.....	219
5.2.	La préemption dans les zones d'aménagement différé.....	237
5.2.1.	La création de la ZAD	238
5.2.2.	L'exercice du droit de préemption	239
5.3.	La préemption dans les espaces naturels et agricoles périurbains.....	241
5.3.1.	La délimitation d'un périmètre.....	241
5.3.2.	Le programme d'action	242
6	LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT	243
6.1.	Les programmes d'aménagement d'ensemble	243
6.1.1.	L'approbation du programme	244
6.1.2.	La participation financière au programme	244
6.2.	Les zones d'aménagement concerté	245
6.2.1.	La création de la ZAC	246
6.2.2.	La mise en œuvre de la ZAC.....	253
6.2.3.	L'évolution de la ZAC	257

6.3. Les lotissements.....	257
6.3.1. Les conditions du lotissement	258
6.3.2. Les effets de l'autorisation	269

BIBLIOGRAPHIE277

Codes	277
Lois, ordonnances et décrets.....	277
Ouvrages.....	277
Juris-Classeur.....	278
Revue et périodiques.....	278
Études et rapports	279
Synthèse annuelle	279
Thèses	279

ADRESSES UTILES281

LISTE DES SIGLES.....283

INDEX.....287