

**PRATIQUE  
NOTARIALE**

COLLECTION  
DE L'INSTITUT NATIONAL  
DE FORMATION NOTARIALE

**technique  
du droit  
de l'urbanisme**

par **JEAN CATHELIN**  
professeur agrégé des Facultés de droit

et **JEAN-LÉON VIGUIER**  
directeur du C.R.I.D.O.N. Bordeaux Toulouse

Jean CATHELINÉAU

Professeur agrégé  
des Facultés de droit

Jean-Léon VIGUIER

Directeur  
du C.R.I.D.O.N. Bordeaux-Toulouse

première partie

régulation  
générale  
de l'urbanisme

**technique  
du  
droit de l'urbanisme**

5122  $\frac{3}{4}$   
Dr 370037

LIBRAIRIES TECHNIQUES

7-8610-11178 .K.1.2.1  
2708-3220 .M.2.2.

Libraire de la Cour de cassation  
27, place Dauphine, 75001 PARIS

## table des matières

§ 1. — <i>Le domaine des plans d'occupation des sols</i> (21)	23
§ 2. — <i>L'établissement des plans d'occupation des sols (P.O.S.)</i> (22 à 34)	24
SECTION II. — <i>Le contenu des P.O.S.</i> (31 à 46)	31
§ 1. — <i>Le dossier du plan d'occupation des sols</i> (36 à 38)	32
§ 2. — <i>Les règles juridiques du P.O.S.</i> (39 à 46)	35
A. — <i>Le P.O.S. fixe les règles générales d'utilisation des sols</i> (40)	35
B. — <i>Le P.O.S. prévoit une densité maximum de construction (C.O.S.)</i> (41 à 45)	36
C. — <i>Les P.O.S. peuvent établir des restrictions variées à la liberté de construire ou de démolir</i> (46)	41
SECTION III. — <i>Les effets des P.O.S.</i> (47 à 55)	42
§ 1. — <i>Les effets de la prescription d'établissement du plan d'occupation des sols</i> (48 à 51)	43
A. — <i>Les mesures de sauvegarde : le sursis à statuer</i> (49 à 50)	43
B. — <i>Les effets d'autorisation anticipés</i> (51)	46
§ 2. — <i>Les effets des P.O.S. rendus publics</i> (52 et 53)	47
§ 3. — <i>Les effets de l'approbation des P.O.S.</i> (54 et 55)	49

## TITRE II

### CERTIFICATS D'URBANISME

<b>Chapitre premier. — L'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme</b> (57 à 71)	55
SECTION I. — <i>Demande de délivrance</i> (58 à 62)	55
§ 1. — <i>Documents pouvant être demandés</i> (58 à 60)	55

## table des matières

§ 2. — <i>Présentation et contenu de la demande</i> (61) ..	57
§ 3. — <i>La réponse</i> (62) .....	57
SECTION II. — <i>Effets et sanctions</i> (63 à 71) .....	58
§ 1. — <i>La valeur des renseignements</i> (64 à 67) .....	59
§ 2. — <i>L'utilité des renseignements</i> (68) .....	61
§ 3. — <i>Responsabilités</i> (69 à 71) .....	62
<b>Chapitre II. — L'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme</b> (72 à 78) .....	64
SECTION I. — <i>Les deux premiers alinéas</i> (72 et 73) .....	64
SECTION II. — <i>L'alinéa 3</i> (74 à 78) .....	65
§ 1. — <i>Champ d'application de l'article L. 111-5, ali- néa 3</i> (75 et 76) .....	66
§ 2. — <i>La mise en œuvre</i> (77) .....	68
§ 3. — <i>Observations particulières</i> (78) .....	69
<b>DEUXIEME PARTIE</b>	
<b>OPERATIONS D'URBANISME</b>	
<b>TITRE PREMIER</b>	
<b>OPERATIONS METTANT EN ŒUVRE LE DROIT DE PREEMPTION</b>	
Introduction générale (79 à 81) .....	75
<b>Chapitre premier. — Les Z.I.F.</b> (82 à 115) .....	77
SECTION I. — <i>Les conditions</i> (83 à 95) .....	78
§ 1. — <i>Conditions territoriales</i> (84 à 88) .....	78

## table des matières

§ 2. — Conditions relatives aux mutations et biens (89 à 95) .....	81
A. — Conditions relatives à la nature des mutations (90 et 91) .....	81
B. — Conditions relatives aux biens (92 à 95) ..	83
SECTION II. — La mise en œuvre (96 à 115) .....	86
§ 1. — La déclaration d'intention d'aliéner (96 à 100)	86
A. — Forme et contenu (97) .....	86
B. — Nature juridique (98) .....	87
C. — Souscription et envoi (99) .....	88
D. — Sanction (100) .....	88
§ 2. — Les pouvoirs du titulaire du droit (101 à 111)	89
A. — Aliénations autres que les adjudications (102 à 110) .....	89
B. — Adjudications volontaires ou forcées (111) ..	93
§ 3. — Les conséquences (112 à 115) .....	94
<b>Chapitre II. — Les Z.A.D. (116 à 122) .....</b>	<b>96</b>
<b>Chapitre III. — Périmètres sensibles (123 à 128) .....</b>	<b>98</b>
A. — Conditions territoriales (124) .....	98
B. — Objet (125) .....	99
C. — Durée (126) .....	99
D. — Bénéficiaires (127) .....	100
E. — Mesures d'information (128) .....	100
<b>Chapitre IV. — Conflits entre plusieurs droits de préemption (129 à 133) .....</b>	<b>101</b>

## TITRE II

### OPERATIONS DIVERSES

<b>Chapitre premier. — Le plafond légal de densité (P.L.D.) (134 à 141) .....</b>	<b>107</b>
SECTION I. — Champ d'application (137 et 138) .....	108

## table des matières

	A. — Coupes et abattages d'arbres .....	130
	B. — Défrichement .....	131
	C. — Autres autorisations d'occupation du sol ...	131
§ 3.	<i>Régime des espaces boisés classés dans les périmètres sensibles et les zones d'environnement protégé (162) .....</i>	131
	A. — Les périmètres sensibles (162) .....	132
	B. — Les zones d'environnement protégées (Z.E.P.)	132
§ 4.	<i>Régime des espaces boisés en dehors des plans d'occupation des sols, des zones d'environnement protégé et des périmètres sensibles (163) .....</i>	132
	A. — Contraintes issues de la législation forestière .....	133
	B. — Sujétions résultant de la réglementation d'urbanisme .....	134
SECTION II.	— Compensation entre terrain boisé et terrain à bâtir et autorisation de construire sur une partie du terrain classé par un plan d'occupation des sols (164 à 168) .....	135
§ 1.	— <i>Compensation entre terrain boisé et terrain à bâtir (165) .....</i>	135
§ 2.	— <i>Autorisation de construire sur une partie d'un terrain classé en contrepartie de la cession gratuite du surplus à une collectivité publique (166) .....</i>	136
§ 3.	— <i>Création de terrain aménagé pour le stationnement de caravanes sur une partie d'un terrain classé (art. R. 443-9, al. 2) (167 et 168) .....</i>	137
	A. — Ce régime est sévère .....	138
	B. — Cependant, certaines garanties sont accordées aux propriétaires .....	138

## table des matières

§ 4. — <i>Les délais de péremption</i> (232) .....	184
§ 5. — <i>Les délais de recours</i> .....	185
SECTION II. — <i>Le particularisme de l'autorisation de lotir</i> (233 à 237) .....	185
§ 1. — <i>Caractère réel de l'autorisation de lotir</i> (234) .....	186
§ 2. — <i>L'autorisation de lotir constitue le fait géné-</i> <i>rateur de participations à la charge des lotisseurs</i> (art. L. 332-6 et L. 332-7) (235) .....	186
A. — <i>Cessions gratuites de terrains</i> .....	187
B. — <i>Autres participations additionnelles à la taxe</i> <i>locale d'équipement</i> .....	188
§ 3. — <i>Nature juridique de l'autorisation de lotir</i> (236 et 237) .....	189
SECTION III. — <i>Les modifications du dossier de lotissement</i> (238 à 246) .....	191
§ 1. — <i>Les modifications demandées par les proprié-</i> <i>taires</i> (239 à 244) .....	191
§ 2. — <i>Les modifications à l'initiative du préfet pour</i> <i>des raisons d'urbanisme</i> (245 et 246) .....	196
<b>Chapitre III. — Effets des lotissements et divisions</b> (247 à 277) .....	199
SECTION I. — <i>Commercialisation des lots</i> (247 à 260) ....	199
§ 1. — <i>Avant l'arrêté préfectoral</i> (248 à 250) .....	199
§ 2. — <i>Après l'arrêté et avant l'exécution des travaux</i> (251 à 260) .....	201
A. — <i>Procédés interdits</i> (252 à 254) .....	201
B. — <i>Promesses de vente</i> (255 et 256) .....	202
C. — <i>Ventes avant travaux de finition</i> (257 et 258) .....	203
D. — <i>Ventes avant tous travaux</i> (259 et 260) ...	204
SECTION II. — <i>Rédaction de l'acte</i> (261 à 271) .....	206
§ 1. — <i>Mentions obligatoires</i> (262 à 267) .....	206
A. — <i>Mentions des certificats</i> (262 et 263) .....	206
B. — <i>Reproduction de documents</i> (264 à 267) ...	207

## table des matières

SECTION II. — Instruction (295 à 298) .....	234
§ 1. — <i>Autorités chargées de l'instruction</i> (295) ....	234
§ 2. — <i>Délais</i> (296) .....	235
§ 3. — <i>Procédure d'instruction</i> (297 et 298) .....	237
SECTION III. — <i>Décision de l'administration</i> (299 à 305) ..	238
§ 1. — <i>Autorité compétente</i> (299) .....	238
§ 2. — <i>Pouvoirs de l'administration</i> (300) .....	239
A. — <i>Octroi du permis</i> (301 à 303) .....	240
B. — <i>Refus du permis de construire</i> (304) .....	245
C. — <i>Sursis à statuer</i> (305) .....	246
<b>Chapitre III. — Mise en œuvre du permis de construire</b> (306 à 318) .....	248
SECTION I. — <i>La validité du permis</i> (306 à 309) .....	248
§ 1. — <i>Caractère d'ordre public de la réglementation</i> <i>relative au permis de construire</i> (307) .....	248
§ 2. — <i>Caractère réel du permis de construire</i> (308)	248
§ 3. — <i>Péremption du permis</i> (309) .....	249
SECTION II. — <i>Participations et impositions liées au permis</i> <i>de construire</i> (310 à 313) .....	250
§ 1. — <i>Taxe locale d'équipement</i> (310) .....	250
§ 2. — <i>Participations</i> (311) .....	251
A. — <i>Les participations complémentaires à la taxe</i> <i>locale d'équipement</i> (art. L. 332-6) (312) ..	252
B. — <i>Régime traditionnel des participations libres</i> (313) .....	252
SECTION III. — <i>Contrôle de la régularité des travaux</i> (314 à 318) .....	253
§ 1. — <i>Contrôle pendant les travaux</i> (315 et 316) ...	253
A. — <i>Droit de visite</i> (art. L. 460-1) (315) .....	253
B. — <i>Interruption des travaux</i> (C. urbanisme, art. L. 480-2) (316) .....	254

## table des matières

§ 2. — <i>Contrôle après les travaux</i> (317 et 318) .....	254
<b>Chapitre IV. — Contentieux du permis de construire</b> (319 à 331) .....	257
SECTION I. — Contentieux devant les juridictions pénales (320 et 321) .....	257
SECTION II. — Contentieux devant les juridictions civiles (322 à 325) .....	261
§ 1. — <i>Sanctions civiles des règles d'urbanisme</i> (323) .....	261
§ 2. — <i>Sanctions civiles des servitudes de droit privé</i> (324) .....	262
§ 3. — <i>Action en responsabilité pour trouble de voisinage</i> (325) .....	263
SECTION III. — Contentieux devant les juridictions administratives (326 à 331) .....	263
§ 1. — <i>Sursis à exécution du permis de construire</i> (327) .....	264
§ 2. — <i>Recours pour excès de pouvoir</i> (328 à 331) ..	265
A. — <i>Recours formé par le pétitionnaire</i> (329) ..	265
B. — <i>Recours formé par un tiers</i> (330) .....	265
C. — <i>Recours en indemnisation</i> (331) .....	268

### TITRE III

#### AUTORISATIONS DIVERSES EN MATIERE D'URBANISME

<b>Chapitre premier. — Permis de démolir</b> (C. urbanisme, art. L. 430-1 à L. 430-9 et art. R. 430-1 à R. 430-27) (333 à 337) .....	273
SECTION I. — <i>Champ d'application</i> (334 à 336) .....	274
SECTION II. — <i>La procédure</i> (337) .....	276
§ 1. — <i>La demande</i> (C. urbanisme, art. R. 430-1) ....	276
§ 2. — <i>L'instruction</i> .....	276
§ 3. — <i>La décision</i> .....	277

## table des matières

<b>Chapitre II. — Permis de clôturer (art. L. 441 à L. 441-4 et R. 441-1 à R. 441-12) (338 à 340) .....</b>	<b>278</b>
<b>SECTION I. — Champ d'application (339) .....</b>	<b>278</b>
<b>SECTION II. — Procédure d'autorisation (C. urbanisme, art. R. 441-3) (340) .....</b>	<b>279</b>
<b>Chapitre III. — Autorisations de stationnement (341 à 347) ..</b>	<b>281</b>
<b>SECTION I. — Stationnement des caravanes (342 à 346) ..</b>	<b>281</b>
§ 1. — <i>Stationnement en dehors des terrains aménagés (art. R. 443-3 à R. 443-5) (343 à 345) .....</i>	<i>282</i>
§ 2. — <i>Stationnement sur des terrains aménagés (346)</i>	<i>284</i>
<b>SECTION II. — Installations et travaux divers (art. R. 442-1 et s.) (347) .....</b>	<b>286</b>
<b>Chapitre IV. — Autorisations spéciales d'occupation du sol (348 à 351) .....</b>	<b>288</b>
<b>SECTION I. — Régime d'autorisation des carrières (348 à 350) .....</b>	<b>288</b>
<b>SECTION II. — Régime d'autorisation minière (351) .....</b>	<b>290</b>
§ 1. — <i>Droit de recherche .....</i>	<i>290</i>
§ 2. — <i>Droit d'exploitation .....</i>	<i>291</i>
<b>Chapitre V. — Installations classées pour la protection de l'environnement (352 à 354) .....</b>	<b>292</b>
<b>SECTION I. — Les caractères de la nouvelle législation (353) .....</b>	<b>292</b>
§ 1. — <i>Extension du champ d'application .....</i>	<i>293</i>
§ 2. — <i>Coordination avec la réglementation d'urbanisme .....</i>	<i>293</i>
§ 3. — <i>Simplification des régimes .....</i>	<i>293</i>
<b>SECTION II. — Procédure d'autorisation d'installations classées (L. 19 juil. 1976 et D. n° 1133 et 1134 du 21 sept. 1977) (354) .....</b>	<b>294</b>
<b>INDEX ALPHABÉTIQUE .....</b>	<b>297</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>303</b>