

JURIS  
CLASSEUR

OBJECTIF  
DROIT

Jean-François Davignon

A photograph of a person wearing a white shirt, seen from the side, sitting and reading a book. The background is a library with bookshelves filled with books. The image has a blue tint.

Droit de l'urbanisme



LexisNexis™

Litec

DR 800/2

Jean-François Davignon  
Professeur à la faculté de droit de Grenoble

Principaux sigles et abréviations

# DROIT DE L'URBANISME

25378  $\frac{2}{2}$



LexisNexis™  
Litec

Éditions du Juris-Classeur  
141, rue de Javel - 75015 Paris

## Table des matières

(Les chiffres entre parenthèses renvoient aux numéros des alinéas)

<b>Introduction</b> .....	1
§ 1. – Urbanisation et urbanisme (4 à 16) .....	2
§ 2. – L'urbanisme et le champ des compétences publiques (17 à 41) .....	10
§ 3. – L'urbanisme et son encadrement par le droit (42 à 55) .....	18
 <b>Chapitre 1 : LES DISPOSITIFS GÉNÉRAUX DE PLANIFICATION SPATIALE (56 à 155)</b> .....	 27
Section 1 : LES DISPOSITIFS ÉTATIQUES DE PLANIFICATION SPATIALE (66 à 125) .....	32
§ 1. – Les dispositions générales d'aménagement et d'urbanisme (68 à 99) .....	33
A. – Dispositions applicables indifféremment dans toutes les communes (69 à 91) .....	33
B. – Les dispositions générales explicitement applicables dans les communes dépourvues de plan d'urbanisme (92 à 99) .....	44
§ 2. – Les dispositions particulières à certaines opérations décidées au niveau national ou à certaines parties du territoire national (100 à 125) .....	47
A. – Les dispositions particulières aux « opérations d'intérêt national » (101 et 102) .....	47
B. – Les dispositions particulières à certaines parties du territoire national (103 à 125) .....	48
Section 2 : LES DISPOSITIFS SUPRA COMMUNAUX DE PLANIFICATION SPATIALE : LES SCHÉMAS DE COHÉRENCE TERRITORIALE (126 à 155) .	58
§ 1. – L'élaboration des schémas de cohérence territoriale (129 à 142) .....	59
A. – La définition d'un périmètre de projet (130 et 131) .....	59
B. – La mise au point du projet (132 à 140) .....	61
C. – L'adoption du projet (141 et 142) .....	63
§ 2. – Les effets des schémas de cohérence territoriale (143 à 151)	64
A. – Effets à l'égard des diverses administrations (144 à 149) ....	65

B. – Effets à l'égard des administrés (150 et 151)	68
§ 3. – La révision des schémas de cohérence territoriale (152 à 155)	69
A. – La révision proprement dite (153)	69
B. – La révision partielle par l'intermédiaire d'une DUP (154)	70
C. – La « modification » (155)	70
<b>Chapitre 2 : LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (156 à 244)</b>	71
Section 1 : L'ÉLABORATION DES PLU (161 à 183)	73
§ 1. – La prescription (163 à 172)	73
§ 2. – Le projet doit être, ensuite, « arrêté » par une délibération du conseil municipal (173 à 175)	76
§ 3. – L'enquête publique (176)	76
§ 4. – L'approbation du PLU et ses effets (177 à 183)	77
Section 2 : LE CONTENU DES PLU (184 à 232)	79
§ 1. – Le dossier du PLU (185 à 208)	79
A. – La nomenclature des plans d'urbanisme (186 à 194)	79
B. – Le rapport de présentation du PLU (195 et 196)	83
C. – Le projet d'aménagement et de développement durable (197)	83
D. – Le règlement du PLU (198 à 204)	84
E. – Les documents graphiques (205 à 207)	87
F. – Les annexes (208)	88
§ 2. – La portée des règles établies par le PLU (209 à 232)	89
A. – Éléments généraux (210 à 220)	89
B. – La question particulière du zonage (221 à 223)	91
C. – La question particulière de la densité constructible (224 à 228)	94
D. – Les possibilités de transfert de densité constructible (229)	96
E. – Les possibilités limitées de bénéficier d'une adaptation de la réglementation (230 à 232)	97
Section 3 : L'ÉVOLUTION DES PLU (233 à 238)	98
§ 1. – La modification (234 et 235)	98
§ 2. – La révision (236 à 238)	99
Section 4 : LES CARTES COMMUNALES (239 à 244)	101
§ 1. – L'origine des cartes communales (239 et 240)	101
§ 2. – Le régime actuel des cartes communales (241 à 244)	102
<b>Chapitre 3 : LES INTERVENTIONS PUBLIQUES FONCIÈRES (245 à 275)</b>	105
Section 1 : LE MARCHÉ FONCIER (247 à 255)	106
§ 1. – Les besoins en terrains à bâtir : l'offre et la demande (248 et 249)	107
§ 2. – Les critères du terrain à bâtir (250 à 254)	109
A. – Les caractéristiques physiques (251)	109
B. – Les caractéristiques techniques d'équipement (252)	110
C. – Les caractéristiques juridiques de constructibilité (253 et 254)	110
§ 3. – Aspects et problèmes récents du foncier et de l'immobilier urbain (255)	112
Section 2 : LES INSTRUMENTS D'INTERVENTION PUBLIQUE SUR LE MARCHÉ FONCIER URBAIN (256 à 275)	115
§ 1. – Les droits de préemption (257 à 262)	116
A. – Le droit de préemption urbain (258 à 261)	117
B. – le droit de préemption des « zones d'aménagement différé » et des « périmètres provisoires » (262)	119
§ 2. – La participation des constructeurs aux dépenses d'urbanisme (263 à 273)	120
A. – Les contributions de nature fiscale (264 à 266)	121
B. – Les contributions non fiscales (267 à 272)	124
C. – L'obligation de réaliser certains équipements propres (273)	126
§ 3. – La constitution de réserves foncières (274 et 275)	126
<b>Chapitre 4 : LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT FONCIER URBAIN (276 à 323)</b>	129
Section 1 : LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (284 à 302)	132
§ 1. – Présentation d'ensemble (284 à 287)	132
§ 2. – La procédure de création des ZAC (288 à 297)	134
A. – L'élaboration du projet (288 à 293)	134
B. – La décision de création (294 à 297)	138
§ 3. – La réalisation des ZAC (298 à 301)	139
A. – L'acquisition des terrains (299)	139
B. – L'aménagement des terrains (300)	139
C. – La commercialisation des terrains en partie équipés et celle des droits de construire (301)	140
§ 4. – L'achèvement des ZAC (302)	141
Section 2 : LE LOTISSEMENT (303 à 323)	141
§ 1. – Le champ d'application du régime des lotissements (305 et 306)	142
§ 2. – La procédure d'obtention des autorisations de lotir (307 à 319)	145
A. – La constitution du dossier (307 à 309)	145
B. – L'instruction de la demande (310)	147
C. – L'autorisation de lotir (311 à 319)	147
§ 3. – La réalisation des lotissements (320 à 323)	150
A. – Les travaux d'équipement (321 et 322)	150
B. – La commercialisation des lots constructibles (323)	151
<b>Chapitre 5 : LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (324 à 373)</b>	153
Section 1 : LE CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME DU PERMIS DE CONSTRUIRE (327 à 333)	156
§ 1. – Le régime général (328 à 331)	156
A. – Les travaux destinés à réaliser des constructions nouvelles (329)	156
B. – Certains travaux réalisés sur des constructions existantes (330 et 331)	157
§ 2. – Les exceptions au régime général (332 et 333)	158

Section 2 : LA PROCÉDURE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE (334 à 355) .....	159
§ 1. – La demande (335 et 336) .....	159
A. – La constitution du dossier (335) .....	159
B. – La qualité du demandeur (336) .....	160
§ 2. – L'instruction (337 à 340) .....	160
A. – Les règles générales (338) .....	161
B. – Le régime applicable aux communes dotées d'un plan d'urbanisme (339) .....	161
C. – Le régime applicable aux communes non dotées d'un plan d'urbanisme approuvé (340) .....	161
§ 3. – La décision (341 à 347) .....	162
A. – Le régime de la décision (341 à 344) .....	162
B. – Le sens de la décision (345 à 347) .....	163
§ 4. – Les effets du permis de construire (348 à 355) .....	164
A. – Les effets vis à vis du pétitionnaire (349) .....	164
B. – Les effets vis à vis de l'administration (350 à 355) .....	165
Section 3 : LE CONTENTIEUX DU PERMIS DE CONSTRUIRE (356 à 373) .....	168
§ 1. – Le contentieux civil du permis de construire (357 à 359) .....	168
A. – Le contentieux du permis de construire irrégulier (358) .....	168
B. – Le contentieux du permis de construire régulier (359) .....	169
§ 2. – Le contentieux pénal du permis de construire (360 à 364) .....	170
A. – Les infractions à la législation du permis de construire (360) .....	170
B. – Les caractères des infractions à la législation du permis de construire (361) .....	171
C. – Le régime des poursuites (362) .....	171
D. – Les peines (363 et 364) .....	171
§ 3. – Le contentieux administratif du permis de construire (365 à 373) .....	173
A. – Le contentieux de la légalité (366 à 370) .....	173
B. – Le contentieux de la responsabilité (371 à 373) .....	176
<b>Conclusion : DE L'INFORMATION À LA FORMATION EN DROIT DE L'URBANISME (374 à 385) .....</b>	<b>179</b>
I. – <i>L'information concrète et ciblée : le certificat d'urbanisme (374 à 379) .....</i>	<b>180</b>
II. – <i>L'approfondissement des connaissances :       les références textuelles et jurisprudentielles, leurs analyses       et commentaires (380 à 383) .....</i>	<b>182</b>
III. – <i>Les ouvrages de synthèse (384 et 385) .....</i>	<b>183</b>
<b>Index alphabétique .....</b>	<b>185</b>



# OBJECTIF DROIT

## Droit de l'urbanisme

Cet ouvrage a pour objectif de présenter le droit français de l'urbanisme, ainsi que les principaux outils et mécanismes juridiques auxquels il a recours. Il se propose de faciliter l'accès d'un public en formation, initiale ou continue, à une discipline technique relativement ardue. Dans ce but, il fournit à la fois des éléments d'analyse théorique et des informations pratiques.

Il a pris le parti d'alléger, autant que faire se peut, les références bibliographiques et jurisprudentielles. En revanche, il a tenu à citer ou mentionner les dispositions textuelles que l'on peut considérer comme indispensables à la compréhension du droit positif. Il intègre, bien entendu, le contenu des réformes législatives intervenues au cours du second semestre 2003 ; en particulier, la loi « urbanisme et habitat » de juillet 2003.

L'ouvrage expose tout d'abord les questions de planification spatiale (chapitre 1 et 2) puis celles liées à l'intervention publique foncière (chapitre 3) ainsi qu'aux opérations d'aménagement urbain (chapitre 4), et, enfin, aux autorisations individuelles d'urbanisme soit pour l'essentiel le permis de construire (chapitre 5).

### L'auteur :

Jean-François Davignon est professeur à la Faculté de droit de Grenoble.

UD2

Prix : 22 €

ISBN : 2-7110-0333-7

