

école nationale
supérieure
d'architecture
de **paris-belleville**

DROIT DE L'URBANISME

hmonp

2020/2021

Amélie Blandin

Cabinet Bellenger Blandin Avocats
amelie.bandin@bellenger-blandin-avocats.com

Introduction

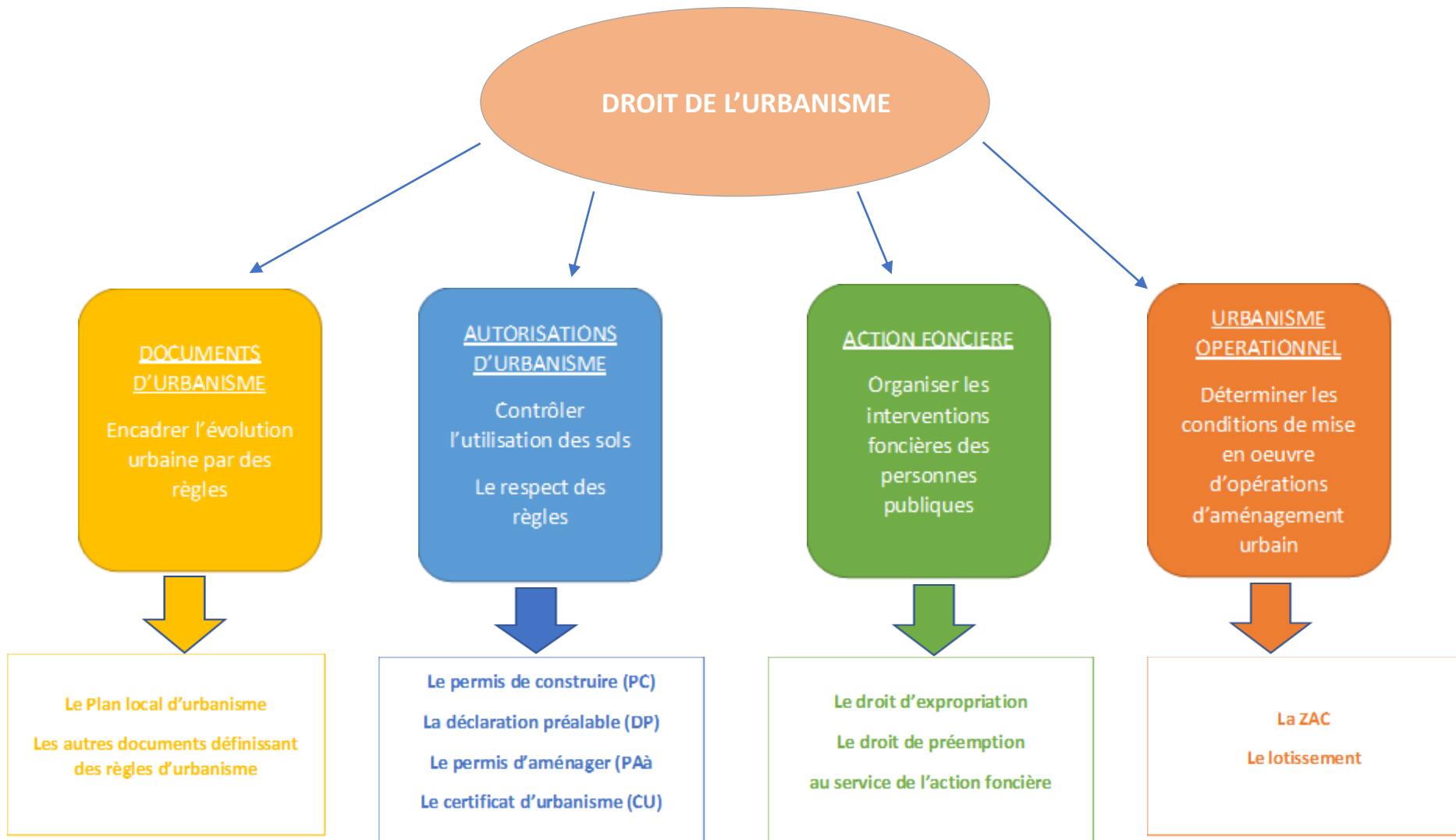
NOTIONS GENERALES DE DROIT DE L'URBANISME

Définition de l'urbanisme, du droit de l'urbanisme

- ❖ **Urbanisme** : politique publique qui procède de la conviction que le libre jeu des initiatives immobilières privées est à terme néfaste

- ❖ **Droit de l'urbanisme**: ensemble des règles et des institutions dans et par lesquelles se traduit l'intervention de la puissance publique dans l'utilisation des sols

- ❖ **Objectif de cette séance de droit de l'urbanisme**: appréhender les notions fondamentales du droit de l'urbanisme: 4 parties correspondant aux 4 blocs du schéma ci-après



Section 1

Historique : naissance et évolution du droit de l'urbanisme

➤ 1^{er} temps : naissance après la 1^{ère} guerre mondiale

premières lois réglementant le droit de construire

➤ 2^e temps : 1960-1970 : l'âge d'or de la construction

un besoin de planification

➤ 3^e temps : de la décentralisation à nos jours:

- *la compétence donnée aux communes*

- *un droit de plus en plus complexe : des réformes d'ampleur tous les 4 ans environ!*

Section 2

Les administrations responsables de l'urbanisme

1 . Les administrations étatiques en charge de l'urbanisme

- Au niveau central : Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité
- Au niveau déconcentré : DDT (Directions Départementales des Territoires)

2 . Les compétences des collectivités locales

- La répartition des compétences: communes / départements / régions:
La commune est devenue l'échelon de base en matière d'urbanisme mais place croissante de l'intercommunalité
- Le contrôle administratif des décisions locales: *contrôle de légalité par le Préfet*

Section 3

Les organismes d'intervention autres que les collectivités territoriales

- 1 .Les Etablissements publics : EPA (établissement public administratif) et EPF (établissement public foncier)
2. Les sociétés : SEM (société d'économie mixte) , SPL (société publique locale)

Section 4

Les territoires et espaces dotés d'un régime particulier

1. Les territoires dotés d'un régime particulier : le SDRIF (schéma directeur de la région IdF) pour Paris et la Région Ile-de-France; les périmètres d'OIN (opération d'intérêt national)
2. Les espaces dotés d'un régime particulier : Montagne et Littoral

1. LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

1ère Partie: Les caractères de la règle d'urbanisme

2e Partie: Le PLU

3e Partie: Les normes d'urbanisme supérieures au PLU

4e Partie: Le cas des communes sans PLU

5e Partie: La réforme du PLU

6e Partie: Le contentieux du PLU

1ère Partie

Les caractères de la règle d'urbanisme

I. Le contenu et la forme de la règle d'urbanisme

1. L'objet de la règle d'urbanisme : les servitudes d'urbanisme

- *La notion de servitude d'urbanisme*: ce sont les prescriptions, les règles d'urbanisme
- *Régime juridique de la règle d'urbanisme*: principe de non indemnisation des servitudes d'urbanisme (article L.160-5 CU): on ne peut pas demander réparation du préjudice que nous cause l'application d'une règle d'urbanisme (par exemple le préjudice d'un propriétaire dont le terrain est classé inconstructible à l'occasion de la révision du PLU)

2. Les liens de la règle d'urbanisme avec les autres réglementations affectant l'utilisation

des sols : principe d'indépendance: l'instruction des autorisations d'urbanisme ne tient compte que des règles d'urbanisme (et notamment pas des règles de droit privé, ni des règles édictées par le droit de l'environnement)

3. La présentation formelle de la règle d'urbanisme : les documents d'urbanisme: spécificité la règle d'urbanisme qui est formulée spatialement (en fonction du territoire) et qui peut également être formulée graphiquement

II. L'opposabilité de la règle d'urbanisme

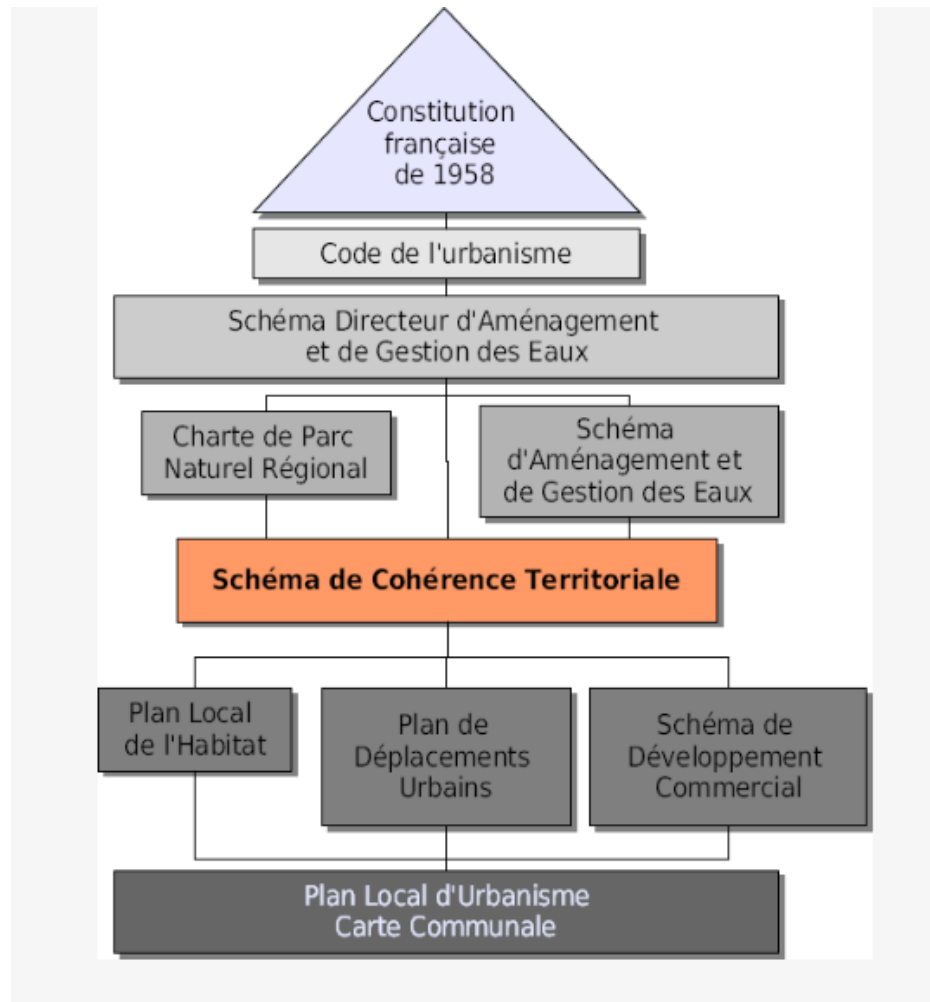
1. Les destinataires de la règle d'urbanisme

⇒ Toutes les règles d'urbanisme ne sont pas nécessairement opposables aux particuliers: exemple: les règles du plan local de l'habitat (PLH) ne sont pas opposables directement aux particuliers,

2. Les obligations résultant de la règle d'urbanisme

- obligation de conformité : ex: les PC délivrés doivent être conformes aux règles du PLU
- obligation de compatibilité à la norme supérieure (art. L.111-1-1 CU): ex: compatibilité du PLU au SCOT: compatibilité du projet du PC avec les OAP du PLU
- obligation de prise en considération : ex: le PLU et le SCOT devaient prendre en considération les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) ou encore les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET)
→ Supprimé par la loi ELAN

3. La hiérarchie des normes en matière d'urbanisme: article L.111-1-1 c. urb.



4. Les principales lois en matière de documents d'urbanisme

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU 13.12.2000)

⇒ Objectifs de développement durable, de consommation foncière raisonnable

⇒ Réforme des documents d'urbanisme :

- Le PLU remplace le POS, la Carte Communale le MARNU, le SCOT le schéma directeur
- Concertation de la population obligatoire (SCOT et PLU)

Loi Urbanisme et Habitat (02.07.2003) – modifie la loi SRU

⇒ Simplification et clarification des dispositions de la loi SRU

Loi Grenelle II (12.07.2010)

⇒ Nécessité de diminuer la consommation foncière et les obligations de déplacements

Intégration de nouveaux objectifs environnementaux et de développement durable (réduction des gaz à effet de serre, développement des énergies renouvelables, préservation de la biodiversité, trame verte et bleue)

⇒ Passage d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet

⇒ Le PLU doit évoluer en PLUI en 2017

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (27.07.2010)

⇒ D'ici 2020, objectif de baisser de 50 % la consommation foncière par rapport aux dix années passées.

⇒ Création des Commissions Départementales de la Consommation de l'Espace Agricole (CDCEA) qui rendent un avis sur les documents d'urbanisme consommateurs d'espaces agricoles et d'observatoire de la consommation des espaces agricoles dans chaque département.

Loi ALUR - Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (24.03.2014)

⇒ Incitation à la mise en œuvre de PLUI

⇒ POS caducs fin 2015

⇒ Protection renforcée des zones naturelles et agricoles

Ordonnance du 23 septembre 2015 + décrets du 28 décembre 2015 puis du 5 janvier 2016: Nouveau Code de l'urbanisme modifiant notamment le contenu et le régime des documents d'urbanisme: en particulier le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Loi ELAN du 23 novembre 2018 Objectif: simplifier et améliorer les règles d'utilisation des sols.

III. L'effectivité de la règle d'urbanisme

- 1. Sanctions pénales:** les violations du droit de l'urbanisme peuvent constituer des infractions pénales qui sont sanctionnées pénalement: amendes, des mesures de restitution peuvent également être ordonnées (démolition de la construction illégalement construite)
- 2. Responsabilité civile:** le propriétaire qui cause à autrui un préjudice du fait de sa construction peut voir sa responsabilité engagée et ce même si sa construction est parfaitement conforme au PLU: c'est la théorie des troubles anormaux du voisinage (par exemple: ombre particulièrement importante causée au voisin)
- 3. Délais de prescription:** au-delà d'une certaine durée il n'est plus possible de rechercher la responsabilité pénale ou civile d'une personne: c'est la prescription. Ce délai est de:
 - 3 ans en matière pénale (à compter de l'achèvement des travaux)
 - 5 ans en matière civile
 - 10 ans en matière administrative : au bout de 10 ans l'administration ne peut plus vous refuser un PC par exemple pour une extension au motif que le bâtiment initial n'est pas conforme au PLU; attention pas de prescription dans les cas suivants: construction initiale obtenue sans PC , construction en site classé, construction sur le domaine public ou en zone de PPR (plan de prévention des risques)

2^e Partie:

Le PLU

I. Le contenu des PLU

1. Le zonage

- *Les zones immédiatement constructibles : les zones urbaines (ZU)*
- *Les zones dont la constructibilité est conditionnée, voire prohibée*
 - *Les zones à urbaniser (ZAU)*
 - *Les zones agricoles (ZA)*
 - *Les zones naturelles et forestières (ZN)*

2. Les secteurs spéciaux

- *Les emplacements réservés*
- *Les espaces boisés classés (EBC)*
- *Les autres hypothèses d'identification de zone particulière*

3. Le coefficient d'occupation des sols (COS) **et la définition de la Surface de Plancher (SP)**

- Définition du COS:

Rapport entre la surface maximale de plancher susceptible d'être construite sur une parcelle (SP) et la surface de la parcelle.

Rappel: le COS a été supprimé par la loi ALUR (loi du 24 mars 2014)

- Définition de la SP:

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

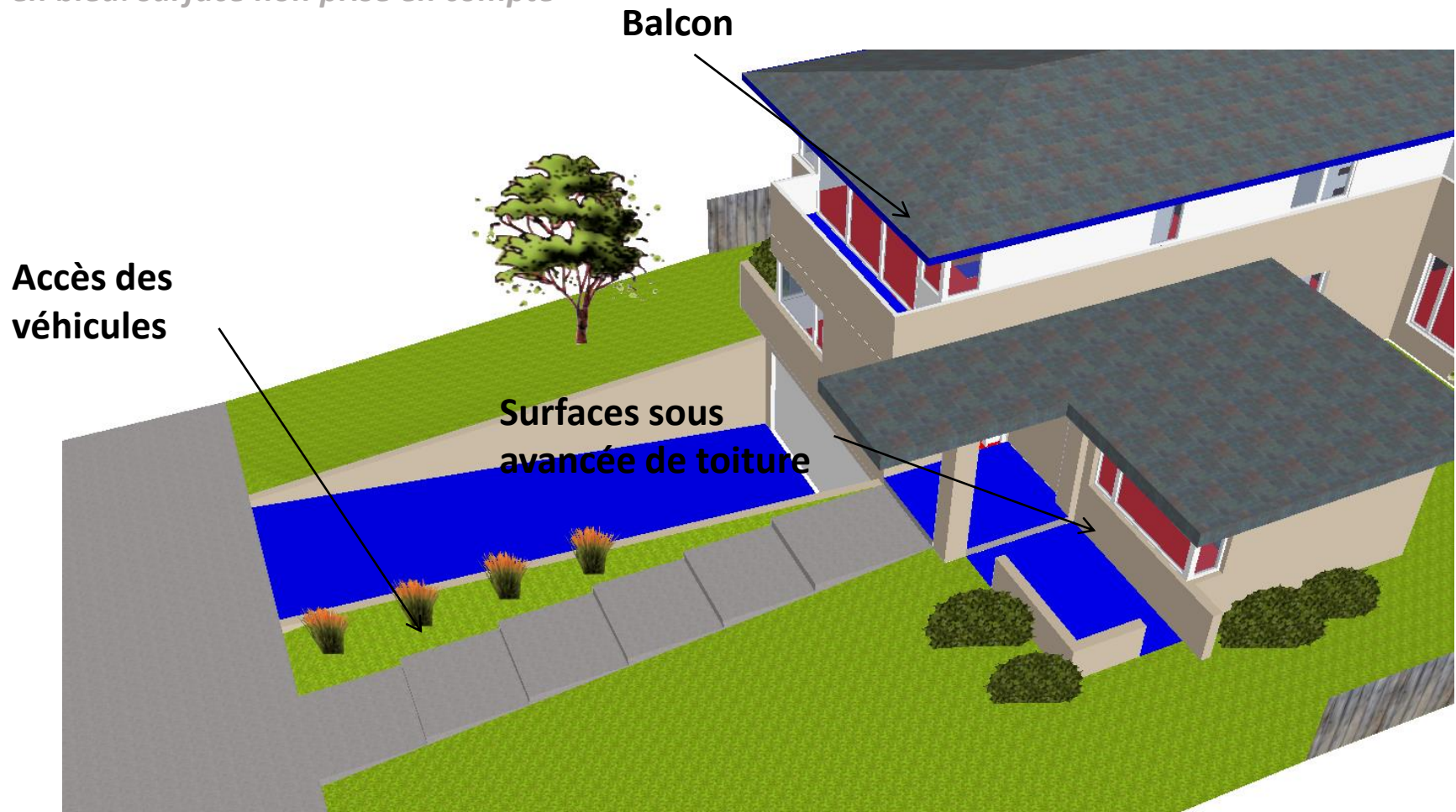
Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

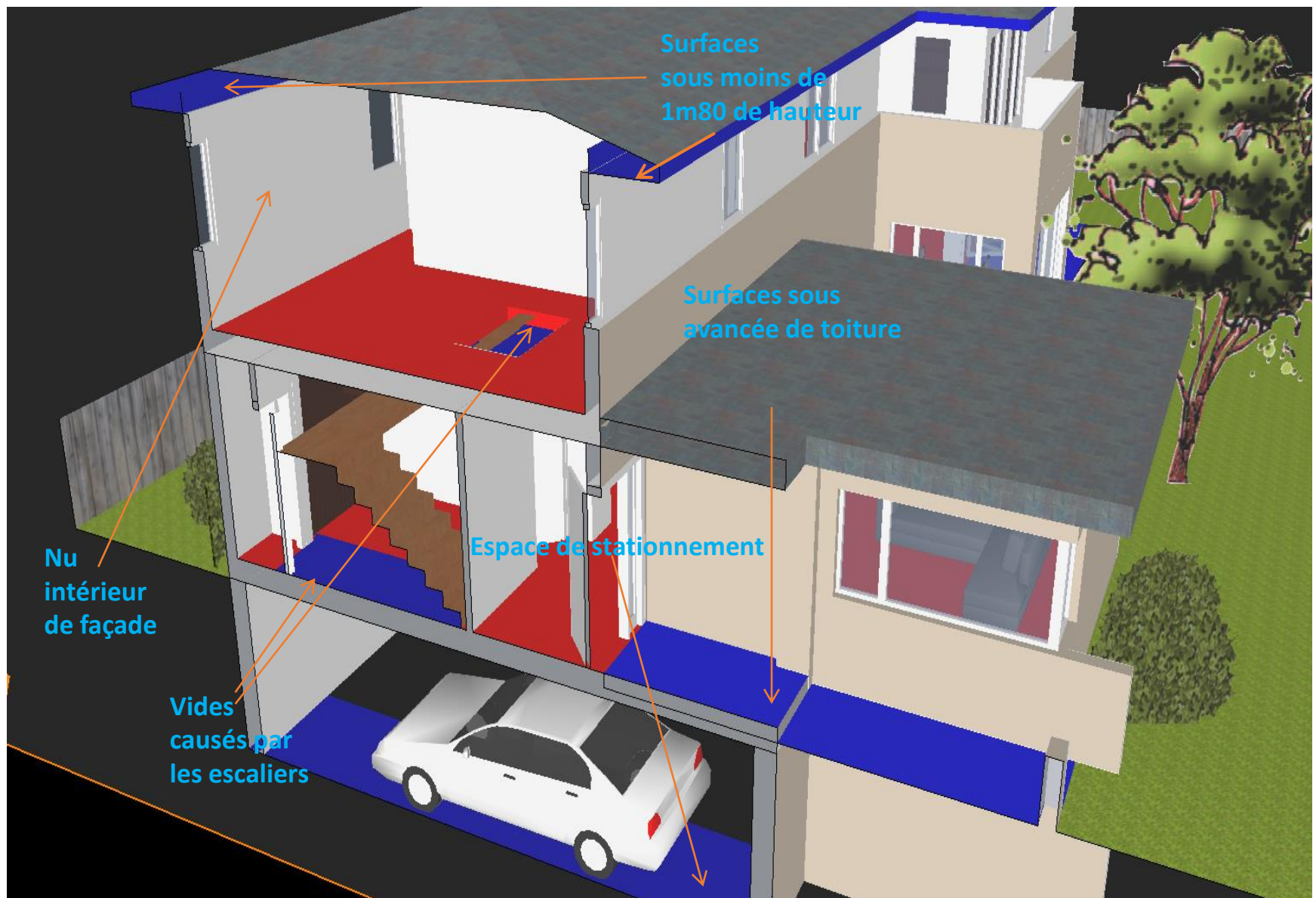


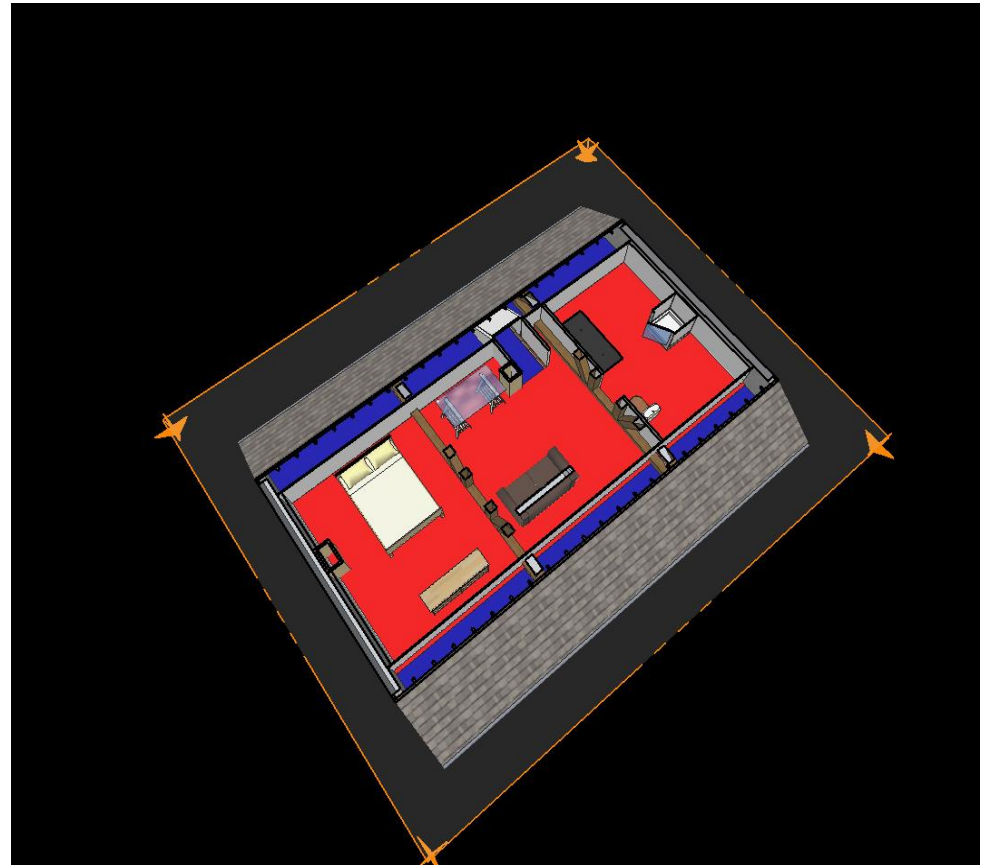
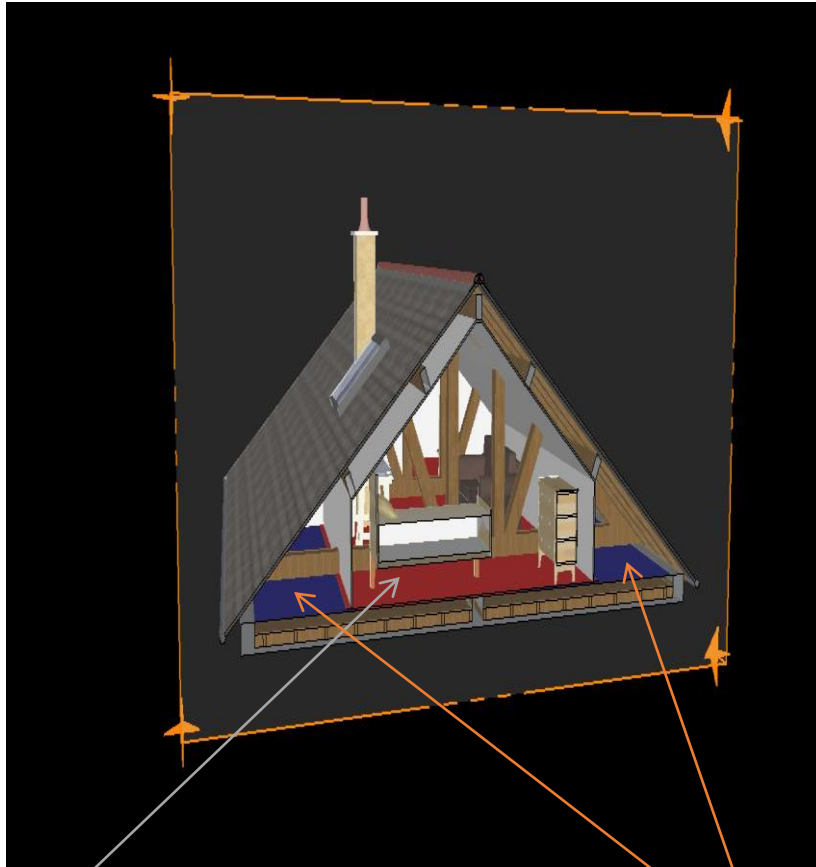
Calcul de la SP:

en rouge: surface entrant dans la SP

en bleu: surface non prise en compte





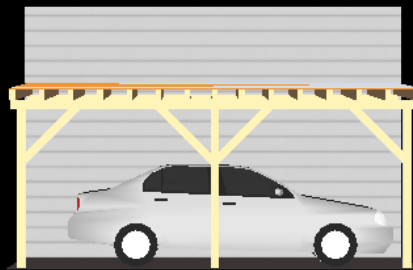


Surface de plancher sous plus de 1m80 de hauteur
Surface de plancher sous moins de 1m80 de hauteur

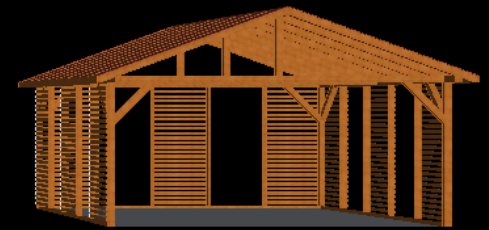
Les espaces de stationnement et les aires de manœuvres des véhicules n'entrent pas dans le calcul de la SP



Garage




Appentis



abri de voiture

4. Les autres règles d'utilisation du sol contenues dans les PLU

Art.R.151-30 et suivants code de l'urbanisme:

- occupations et utilisation du sol interdites ou soumises à des conditions particulières,
- conditions de desserte des terrains,
- implantation des constructions par rapport aux voies publiques, par rapport aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- aspect extérieur des constructions, obligations  en matière d'aires de stationnement,
- etc...

5. La présentation formelle des PLU

Le PADD

Expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagements

Le rapport de présentation

Explique les choix effectués

Les OAP

Dispositions particulières sur certains secteurs dans le respect du PADD.

OAP sectorielle/ OAP thématique / OAP de secteur d'aménagement valant règlement

Le règlement

Délimite les zones et fixe les règles générales d'urbanisation

Les documents graphiques

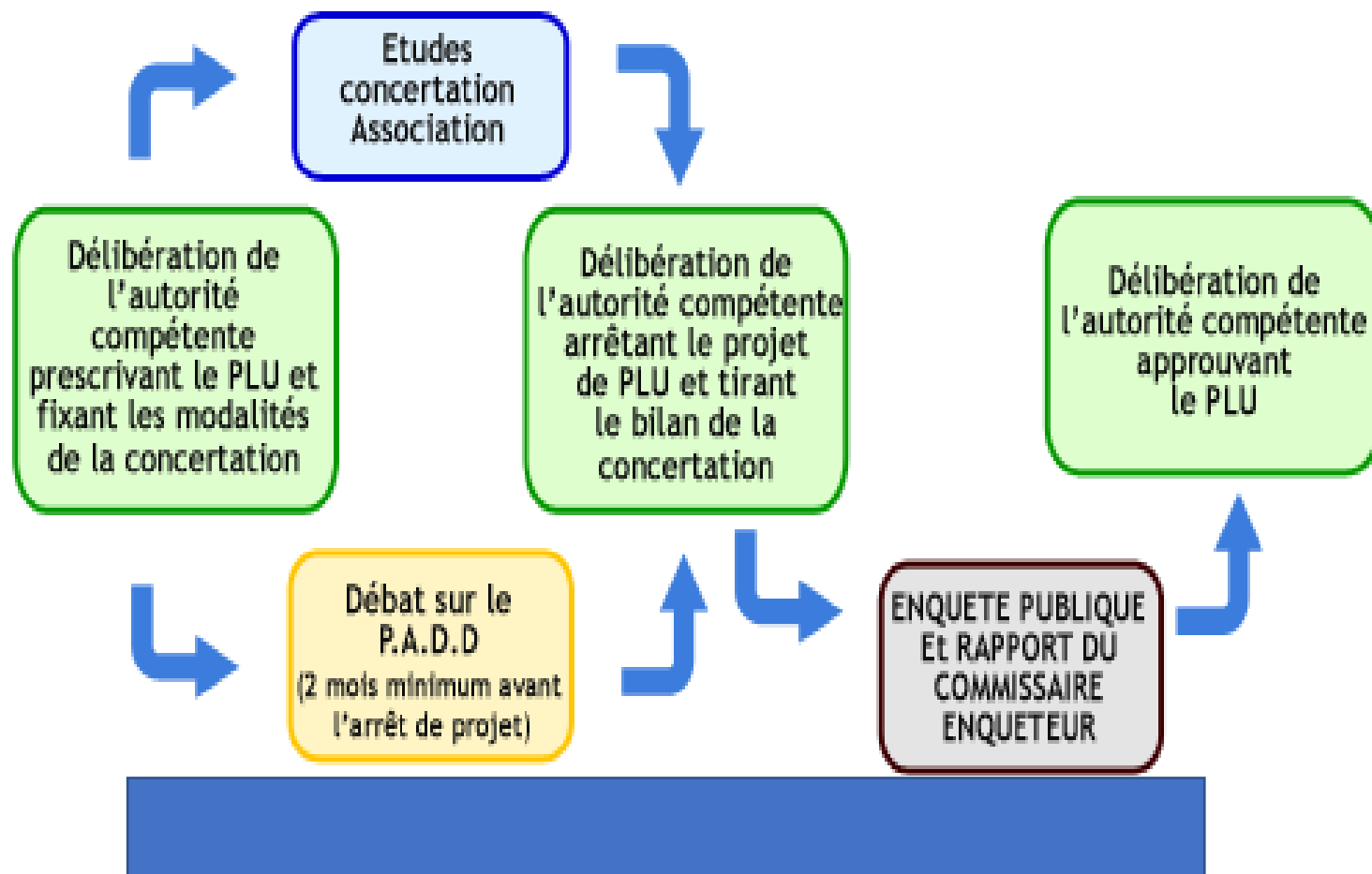
Les annexes

II. Les effets des PLU

1. L'apparition des effets des PLU: prescription du PLU / approbation du PLU: le PLU produit ses effets une fois qu'il est approuvé; toutefois dès avant son approbation le Maire peut « sursoir » à l'instruction d'une demande d'autorisation (PC, déclaration préalable, permis d'aménager) c'est-à-dire la mettre en attente, si le projet est de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU
2. La nature des effets du PLU: obligation de conformité

III . L'élaboration des PLU

- *1^{ère} étape : la prescription du PLU*
- *2^e étape : l'instruction du PLU*
- *3^e étape : l'adoption du plan*
- *4^e étape : la phase d'enquête publique*
- *5^e étape : l'approbation du plan*
- *6^e étape : la publication*



IV. La modification des PLU

1. La procédure de révision

2. La procédure de modification

- *la procédure normale de modification*
- *la procédure simplifiée*
- *la procédure de modification par DUP (déclaration d'utilité publique)*

3. La mise à jour du PLU

3^e Partie :

Les normes d'urbanisme supérieures au PLU

Pour mémoire:

Les directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD)

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages

Les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat énergie

1. Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE)
2. Les plans climat-énergie

Les dispositions du RNU applicables en présence d'un PLU

Les programmes locaux de l'habitat (PLH)

Les projets d'IG (PIG)

FOCUS: Les SCOT

Schéma de cohérence territorial

1. Le contenu des SCOT

- *Un rapport de présentation : ressemble au plan de présentation du PLU (présentation générale du doc)*
- *Un PADD : fixes les objectifs principalement.*
- *Un document d'orientation et d'objectifs*

2. Les effets des SCOT

- *Les effets sur l'administration:* le SCOT s'impose aux documents d'urbanisme qui lui sont « inférieurs » et en particulier au PLU : cela signifie que les auteurs des PLU doivent respecter les dispositions du SCOT
- *Les effets sur les particuliers:* le SCOT n'est pas opposable aux particuliers

4^e Partie

Les communes sans PLU

En l'absence de PLU, application :

- des dispositions du RNU (Règlement National d'Urbanisme)
- du principe de la constructibilité limitée: les terrains situés en dehors des parties urbanisées de la commune sont par principe inconstructibles (sauf délibération du conseil municipal)

5^e Partie

La réforme du contenu du PLU

Ordonnance du 23 septembre 2015 + Décret du 28 décembre 2015

- Maintien du zonage tel qu'on le connaît (ZU, AU, A, N) avec :
- Possibilité de prévoir des zones U et AU sans règlement : règles au travers d'OAP
- Possibilité de règles uniquement graphiques
- Contenu du règlement libre: plus aucun article n'est obligatoire
- Redéfinition des 9 destinations → 5 destinations et 20 sous-destinations

AVANT

Limitation à 9 destinations

- ☐ Habitation
- ☐ Hébergement hôtelier
- ☐ Bureaux
- ☐ Commerce
- ☐ Artisanat
- ☐ Industrie
- ☐ Exploitation agricole ou forestière
- ☐ Entrepôt
- ☐ Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

APRES

Limitation à 5 destinations

- ☐ Habitation
- ☐ Commerce et activités de service
- ☐ Équipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Exploitation agricole et forestière
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière :**
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- **Habitation :**
 - Logement
 - Hébergement
- **Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public

6^e Partie

Le contentieux du PLU

1. Compétence du juge administratif

Tribunal administratif

2. Conditions de recevabilité des recours

- actes susceptibles de recours (actes « faisant grief »): la délibération d'approbation du PLU
- intérêt à agir (personne pouvant faire un recours): particuliers, communes voisines, associations
- délais de recours: 2 mois

3. Les différents recours qui peuvent être exercés

- Recours en annulation du PLU: auprès du Tribunal: le requérant demande l'annulation du PLU (la délibération d'approbation)
- Recours gracieux: auprès du Maire: le requérant demande au Maire de retirer le PLU (la délibération d'approbation)
- Déféré préfectoral: auprès du Préfet: le requérant demande au Préfet d'intervenir pour obtenir l'annulation du PLU (de la délibération d'approbation)
- Référé suspension: une demande d'annulation formulée auprès du Tribunal peut être accompagnée d'une demande de suspension de l'application du PLU (si la suspension n'est pas demandée puis ordonnée par le Tribunal, le PLU attaqué continue à s'appliquer jusqu'à la date du jugement qui prononce son annulation)

4. Le contrôle du juge

- **Vice de forme** : le contenu du PLU est irrégulier (par ex le rapport de présentation n'est pas complet)
- **Vice de procédure** : la procédure d'élaboration du PLU est irrégulière (par ex l'enquête publique n'a pas été faite correctement)
- **Légalité interne du PLU**: les règles édictées par le PLU ne sont pas régulières (par exemple , erreur dans le classement d'une ou plusieurs parcelles en zone agricole),

5. La décision du juge et ses conséquences

- **Annulation totale / partielle du PLU**: possibilité du juge d'annuler uniquement les dispositions irrégulières du PLU
- **Possibilité de régularisation du PLU en cours d'instance** (sous conditions)
- **Effet de l'annulation**: remise en vigueur du document d'urbanisme immédiatement antérieur

2. LE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DU SOL

1^{ère} Partie

Le permis de construire:

champ d'application, procédure de délivrance, effets du PC

2^e Partie

Les autres autorisations:

permis d'aménager, permis de démolir

3^e Partie

La déclaration préalable

4^e Partie

Le certificat d'urbanisme

5^e Partie

Le contentieux du permis de construire

1ère Partie

Le permis de construire

Section 1 L'objet du permis de construire

§1. Les travaux assujettis au PC

⇒ Principe : toute construction suppose un PC (**art. L.421-1 CU**)

1) Le champ d'application du PC

✕ notion de « construction » : tous édifices, quelle que soit leur destination à l'exception de ceux listés aux articles R.421-2 et R.421-3 (voir ci-après)

✕ les dispenses: articles R.421-2 et R.421-3 (*sauf dans les secteurs sauvegardés et les sites classés*)

R.421-2: *Sont dispensées de toute formalité en raison de leur nature ou de leur faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé:*

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur est inférieure ou égale à 12 mètres et dont l'emprise au sol et la SP sont égales ou inférieures à 5 m²;**
- b) Les habitations légères de loisirs dont la SP est inférieure ou égale à 35m²;
- c) Les éoliennes inf. à 12m et les ouvrages de production d'électricité d'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance est inf. à 3kw et la hauteur inf. à 1m80;
- d) Les piscines dont le bassin est inférieur à 10m²;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur est inf. à 1m80;
- f) Les murs dont la hauteur est inférieure à 2m sauf s'ils constituent des clôtures
- g) Les clôtures sauf cas prévus à l'art. R.421-12;
- h) Le mobilier urbain;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière;
- j) Les terrasses ou plates-formes de plain pied (nouveau 2012)
- k) et l) les plates-formes et fosses nécessaires à l'acté agricole
- m) Les travaux de ravalement sauf exceptions (secteurs sauvegardé, site inscrit ou classé,...) – *Décret du 27/02/2014*

R.421-3: *Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :*

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

2) Les exceptions à l'obligation de PC

1° En ce qui concerne les constructions nouvelles :

R.421-9: nécessité d'une simple déclaration préalable (sauf *secteurs sauvegardés et sites classés*):

- ✗ **constructions dont l'emprise au sol ou la SP entre 5m² et 20m² et la hauteur < à 12m**
- ✗ constructions dont hauteur supérieure à 12m et l'emprise au sol ou la SP inférieure à 5m²
- ✗ habitations légères de loisirs dont la SP est supérieure à 35m²
- ✗ murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2m
- ✗ piscines dont le bassin a une superficie inférieure à 100m², non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1m80 :
- ✗ châssis et serres dont la hauteur comprise entre 1m80 et 4m et dont la surface au sol < 2000m² ;
- ✗ ouvrages de production d'électricité d'énergie solaire sous condition
- ✗ ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique dont tension < 63.000 volts

2° En ce qui concerne les travaux sur existants et les changements de destinations :

Article **R.421-17**: nécessité d'une simple DP pour:

- ✗ **travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sauf travaux de ravalement** (nouveau Décret du 27/02/2014)
- ✗ **changements de destination**
- ✗ travaux intérieurs dans les secteurs sauvegardés sans PSMV approuvé,
- ✗ travaux modifiant ou supprimant un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le PLU
- ✗ travaux modifiant ou supprimant un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager dans les communes non couvertes par un PLU
- ✗ travaux créant une emprise au sol ou une SP supérieure à 5m² et inférieure à 20m²
(40m² pour les projets situés en ZU du PLU)
- ✗ la transformation de plus de 5m² de surface close et couverte non comprise dans la SP de la construction en un local constituant de la SP

Schéma récapitulatif de l'autorisation requise en fonction de la nature des travaux

| | <u>Principe</u> | <u>Exceptions</u> |
|--|--|---|
| Constructions nouvelles ⇒ | PC ⇒ | - constructions dispensées de formalités (art.R.421-2 à R.421-8-1) - constructions soumises à DP (art. R.421-9 à R.421-12) |
| Travaux sur existants ⇒ | Pas de formalité ⇒ | - travaux soumis à PC (1) (art. R.421-14 à R.421-16) - travaux soumis à DP (1) (art. R.421-17) |
| Aménagements et Installations (2) ⇒ | Pas de formalité ⇒ | - Travaux soumis à Permis d'Aménager (art.R.421-19 à R.421-22) - Travaux soumis à DP (art.R.421-23 à R.421-25) |
| Changements de Destinations ⇒ | PC (art.R421-14) <u>OU</u> DP (art.R.421.17) | |

(1) Les travaux réalisés sur les constructions couvertes par le secret pour des raisons de sécurité sont dispensés de toute formalité même s'ils entrent dans le champ d'application du PC ou de la DP.

(2) Autres que ceux exécutés sur constructions existantes

§2. Les règles sanctionnées par le permis de construire

1) Règles prises en compte

↳ *règles d'urbanisme opposables aux particuliers: règles du PLU + règles édictées par le code de l'urbanisme*

2) Règles non prises en compte

↳ *Le PC est délivré « sous réserve des droits des tiers » : l'autorité administrative ne tient pas compte des règles de droit privé*

↳ *Le PC ne prends pas en compte les réglementations extérieures à l'urbanisme (principe de l'indépendance des législations)*

Section 2 La délivrance du permis de construire

§1. Les compétences

A. Le pouvoir de décision:

le Maire sous réserve de quelques exceptions

B. Le pouvoir d'instruction de la demande de PC

- la DDT (Direction départementale des Territoires) pour les PC délivrés au nom de l'Etat
- par les services communaux pour les PC délivrés au nom de la Commune (pour les petites communes: recours à la DDT)

§2. La procédure

A. La demande

1) L'auteur de la demande ou « pétitionnaire » (article R.423-1)

- le propriétaire du terrain
- le mandataire du propriétaire
- une ou plusieurs personnes attestant être autorisée(s) à exécuter les travaux ;
- en cas d'indivision : un ou plusieurs co-indivisaire ou leurs mandataires ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux.

➔ *Il n'est pas nécessaire d'être propriétaire du terrain pour déposer le PC*

2) Forme et contenu de la demande de permis de construire

- l'administration ne peut exiger d'autres pièces que celles prévues par le Code de l'Urbanisme
- Le projet architectural du PC doit être établi par un architecte (loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture)

Exception: projets des personnes physiques construisant pour elles-mêmes SP < 150 m² (Loi liberté de création, architecture et patrimoine) + constructions agricole SP < 800 m²

3) Destinataires et publicité de la demande

- Le dossier complet est déposé en Mairie en principe en 4 exemplaires
- Le Maire transmet un exemplaire au Préfet et procède obligatoirement à l'affichage en mairie et pendant toute l'instruction du PC des éléments essentiels de la demande (nom du pétitionnaire, emplacement, surface projetée, hauteur, destination)

B. L'instruction du permis de construire

- Obligation de la Mairie de délivrer un récépissé précisant le N° d'enregistrement de la demande, la date à laquelle un PC tacite sera délivré, que le délai d'instruction peut être modifié si dans le délai d'1 mois la Mairie formule une demande de pièce complémentaire ou informe le pétitionnaire d'un délai d'instruction plus long,

- Délai d'instruction de droit commun (R.423-23):
 - ✗ 2 mois pour les PC portant sur les maisons individuelles
 - ✗ 3 mois pour les autres demandes de PC
 - ✗ Attention: nombreuses hypothèses de prorogation: ex:
 - 4 mois: périmètre de protection des immeubles inscrits ou classés
 - 5 mois immeuble inscrit
 - 5 mois ERP ou un IGH (R.423-28)

C. La forme de la décision

1. **L'arrêté de PC:** décision expresse d'octroi ou de refus signée par le Maire ou toute personne ayant une délégation du Maire

2. Le PC tacite: ➔ *le PC constitue l'une des hypothèses dans lesquelles le silence de l'administration vaut autorisation*

Par exception PC tacite impossible dans certaines hypothèses notamment: lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou est adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ; lorsque le projet est soumis à enquête publique

En cas de PC tacite, le titulaire peut demander un certificat auprès de la Mairie pour attester de son autorisation

D. L'entrée en vigueur du permis de construire

1°. A l'égard du pétitionnaire : à la date de notification du PC (envoi par lettre RAR)

2°. A l'égard des tiers: le PC doit faire l'objet de 2 types de publicité : affichage sur le terrain et en mairie

Le délai de recours des tiers (2 mois) pour contester le PC court à compter de la date d'affichage sur le terrain et à condition que cet affichage soit régulier: le panneau d'affichage doit être visible depuis la voie publique, les mentions obligatoires à faire figurer sont :

- Nom du titulaire
- Raison sociale ou dénomination sociale si personne morale
- Nom de l'architecte auteur du projet architectural.
- Date de délivrance du permis ainsi que son numéro.
- Nature du projet et la superficie du terrain.
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
- Doit également être mentionné le délai de recours (2 mois) et son point de départ ainsi que l'obligation de notification des recours

§3. Le fond de la décision

1) L'octroi du permis

- Le PC peut être accordé purement et simplement
- L'administration peut assortir l'autorisation qu'elle délivre de prescriptions: elles doivent toujours être motivées et être mentionnées dans la décision elle-même
- Le PC peut être accordé à titre précaire : c'est-à-dire pour une durée limitée car le projet ne respecte pas les règles d'urbanisme (par exemple restaurants de plage autorisée pour la période estivale dans la bande inconstructible des 100 mètres du littoral)

2) Le refus de permis de construire

En principe le refus est toujours une décision expresse. Un refus doit obligatoirement être motivé afin de faire connaître en pétitionnaire les raisons de ce refus et lui permettre de les contester,

3) Le sursis à statuer

Mesure d'attente prise par l'administration qui décide de différer sa décision: le sursis à statuer ne peut être opposé que dans des hypothèses limitées:

- ouverture d'une enquête préalable à une DUP
- PLU en cours d'élaboration ou de révision et le projet soumis à demande est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (le plan doit être dans un état d'avancement suffisant)
- la construction projetée risque de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement « prise en considération » par l'autorité compétente.

4) Les dérogations et adaptations mineures

Art. L.123-1 CU:

⇒ Le principe: les règles et servitudes d'urbanisme définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation

⇒ Exceptions: lorsqu'elles sont rendues nécessaires par:

- *la nature du sol,*
- *la configuration des parcelles ,*
- *le caractère des constructions avoisinantes*

A noter: des dérogations sont en pratique facilement admises lorsque la demande de PC porte sur des travaux nécessaires pour faciliter l'accès d'un logement aux PMR

Section 3

L'utilisation du permis de construire

§1. Les effets du permis de construire

- *autorisation des travaux*
- *dans les limites du projet présenté*
- *le cas échéant, sous réserve du respect des prescriptions imposées*

1) Le retrait du permis de construire

Le PC peut être retiré par la Mairie si celle-ci se rend compte postérieurement à sa délivrance qu'il est irrégulier (par exemple le projet méconnaît une règle du PLU) et uniquement dans les 2 mois de sa délivrance

2) Le transfert de permis de construire

Le PC a un caractère réel et non personnel: il est délivré en considération d'un projet et non de la personne de son titulaire. Il peut donc être transféré (en tout ou en partie) à tout moment: le transfert suppose uniquement que l'administration en prenne acte

3) La péremption du permis de construire : délai de validité de **3 ans**

Le PC est « périmé » si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 3 ans ou si les travaux sont interrompus pendant plus d'1 an

Le délai peut être prolongé de 1 an, 2 fois (soit 5 ans en tout), sur demande du titulaire présentée au moins 2 mois avant l'échéance,

Le délai ne court pas si le PC est attaqué en justice

4) Le permis de construire modificatif

Il ne s'agit pas d'un nouveau PC mais d'un PC complémentaire; si les modifications du projet sont substantielles, il faudra un nouveau PC

§2. Le contrôle des travaux

A. Préalablement au début des travaux

La déclaration d'ouverture du chantier

↳ *droit de visite de l'administration pendant toute la durée des travaux*

B. Formalités obligatoires à l'achèvement des travaux

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

↳ *récolement des travaux par l'administration: dans un délai de 3 mois*

C. Le certificat de conformité

Le titulaire du PC peut demander à l'administration qui ne s'est pas manifestée dans les 3 mois de lui délivrer une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le PC n'est pas remise en cause

2ème partie :

Les autres autorisations d'urbanisme

A côté du PC existent d'autres autorisations d'utilisation des sols qui se distinguent du PC par leur objet mais dont les règles de compétences et d'instructions sont souvent identiques.

- Permis d'aménager
- Permis de démolir

Section 1

Le permis d'aménager

A. Définition du permis d'aménager

L.421-2 CU: « *les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager ».*

R.421-19: doivent être précédés de la délivrance d'un PA:

- **lotissements**

- création ou agrandissement des terrains de camping permettant l'accueil de + de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou mobil-home
- création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares
- aires de stationnement ouvertes au public pouvant accueillir plus de 50 véhicules
- affouillements et exhaussement du sol de plus de 2m et de plus de 2 hectares

B. Règles procédurales particulières

Les règles d'instruction et de délivrance du PA, pour l'essentiel, identiques à celles du PC.

Section 2

Le permis de démolir

A. Champ d'application

× **Champ d'application spatial :**

Article L.421-3 CU : « *lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le PD* ».

➔ *Le permis de démolir n'est pas systématiquement obligatoire*

× **Champ d'application matériel :**

Peut être exigé à l'occasion de toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment ainsi que pour des travaux ayant pour objet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

B. Règles procédurales

- ✕ Délai d'instruction : 2 mois pour les maisons (permis tacite possible).
- ✕ La décision ne devient exécutoire que 15 jours après sa notification au demandeur (et transmission au préfet le cas échéant) ou en cas de PD tacite, 15 jours après la date à laquelle il est acquis.
- ✕ Péremption : idem que pour PC et PA : 3 ans.

3^{ème} Partie

La déclaration préalable

1. La déclaration de certaines divisions foncières

✕ Toute opération de division foncière en vue de l'implantation de bâtiments est considérée comme un lotissement.

✕ La création d'un lotissement est en principe soumise à PA, sauf dans certaines hypothèses dans lesquelles une simple DP suffit : lotissement ne créant pas plus de 2 lots.

2. Les travaux et aménagements exemptés de permis de construire

3. La déclaration de clôture

Uniquement dans :

- secteurs sauvegardés
- champ de visibilité d'un MH
- AVAP
- site inscrit ou classé
- secteur délimité par le PLU comme secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique
- dans les communes ou les parties communes dans lesquelles le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

4^e Partie

Le certificat d'urbanisme

Article **L410-1** CU :

« Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

§1. Objet

- ✗ le certificat « ordinaire » : note de renseignement d'urbanisme (règles applicables à la parcelle)
- ✗ le certificat « détaillé » : en plus de renseigner sur les règles applicables à la parcelle, il indique si le projet envisagé est réalisable (attention il ne s'agit pas d'une pré-instruction) au regard de la destination du projet et des équipements publics existants ou prévus

§2. Délivrance

Toute personne peut demander un Certificat d'Urbanisme, même sur une parcelle ne lui appartenant pas

La demande de certificat d'urbanisme n'est jamais obligatoire mais il est souvent utile d'en demander un (pour obtenir le gel des règles)

La demande est déposée en Mairie – la réponses est obtenue en principe sous 1 mois

Le certificat est « positif » si il mentionne que le projet est possible, sinon il sera « négatif » (pour un certificat détaillé)

§3. Effets

Gel des règles applicables pendant 18 mois : il s'agit donc d'une garantie importante accordée au titulaire du : pendant les 18 mois suivants, l'administration ne pourra pas lui opposer les modifications ayant affecté les règles mentionnées dans le certificat

Le certificat peut être prorogé pour 1 an (demande faite 2 mois avant son expiration)

Attention le certificat d'urbanisme positif n'est pas une garantie de l'octroi du PC qui sera ultérieurement déposé

5^e Partie

Le contentieux des autorisations d'urbanisme

Section 1 Le contentieux administratif

↳ Tribunal compétent: **tribunal administratif**

§1 : Les recours

- Contentieux de **l'annulation** des autorisation de construire (PC, PD, PA): recours en annulation
- Possibilité de formuler auprès du maire un **recours gracieux** avant de saisir le tribunal administratif
- Le Déféré préfectoral
- Le référé suspension

§2 : Qui peut contester une décision d'urbanisme ?

- Les tiers présentant un « intérêt à agir »: définition de plus en plus restrictive pour limiter les recours contre les PC
- Les associations

§3 : Délais pour agir

- 2 mois à compter du 1^{er} jour d'affichage du PC sur le terrain
- Importance de la formalité d'affichage: affichage COMPLET

§4 : Formalité impérative à respecter sous peine d'irrecevabilité :

Notification du recours au titulaire du PC (preuve à apporter devant le tribunal): cela signifie qu'une copie du recours doit être adressé au titulaire du PC dans les 15 jours de son dépôt auprès du Tribunal (ou de la Mairie si recours gracieux)

§5: Arguments soulevés dans le recours en annulation d'un permis de construire

- Vice de forme
- Vice de procédure
- Violation des règles d'urbanisme

(cf slide sur le contentieux du PLU)

§6 : La procédure devant le tribunal administratif et la possibilité de régulariser le PC en cours d'instance

Le titulaire a la possibilité de déposer une demande de PCM en cours de procédure, et s'il l'obtient le juge en tiendra compte dans son jugement : il pourra alors rejeter le recours si l'irrégularité dont se prévaut le requérant a été régularisée par le PCM

Remarque: une demande d'annulation présentée devant le tribunal administratif n'a pas pour effet d'interdire au propriétaire / maître d'ouvrage de suspendre les travaux

Section 2 : Le contentieux civil

§1: La construction non conforme au PC ou sans PC

- Les demandes qui peuvent être formulées:

 - Action en démolition

 - Demande de mise en conformité

 - Demande indemnitaire (dommages et intérêts) si il existe un préjudice

- Les conditions d'engagement de la responsabilité :

 - La preuve d'une faute (le non respect de la règle)

 - La preuve d'un préjudice

 - La preuve d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice (c'est le non respect de la règle qui cause le préjudice)

Exemple: construction sans PC en zone protégée: une association de défense de l'environnement peut faire un recours et demander la démolition, la condamnation du constructeur à des indemnités en raison des atteintes à l'environnement causées par la construction (à condition de prouver ces atteintes: destruction de flore protégée par ex)

§2 : La construction est conforme au PC (mais le PC est illégal)

- Les actions en démolition, en remise en état des lieux, en indemnisation

- La nécessité d'obtenir au préalable l'annulation du PC devant le juge administratif (article L.480-13 du code de l'urbanisme)

Exemple: construction conforme au PC qui autorise une hauteur de 20 m alors que le PLU n'autorise que 18 m: les 2 mètres en plus bloque totalement la vue du voisin (mur pignon)

§3 : La construction est conforme au PC (le PC est légal)

Le recours sur le fondement des « troubles anormaux de voisinage »

Exemple: la construction est parfaite légale mais supprime de manière importante l'ensoleillement du voisin: le préjudice sera apprécié différemment selon qu'on se situe en milieu urbain dense ou dans des zones moins peuplée

Section 3 : Le contentieux pénal

§ 1 Les infractions

1. Opérations réalisées sans avoir au préalable obtenu l'autorisation nécessaire ou accompli les formalités préalables exigées
2. Opérations qui ont obtenu l'autorisation nécessaire (ex : PC) mais qui ne s'y sont pas conformées
3. Opérations non soumises à l'obtention d'une autorisation mais ne respectant pas les règles du PLU
4. Obstacle opposé au droit de visite et de vérification de l'administration (par ex refus de laisser entrer sur le chantier en cas de contrôle de Mairie en cours de travaux)

► Caractères des infractions :

↳ Délits pour la plupart.

↳ Délai de prescription : 3 ans – le point de départ varie en fonction de l'infraction : pour une construction sans permis : à compter de l'achèvement des travaux.

↳ Nécessité d'une « intention délictuelle » : volonté de commettre un acte que l'on savait interdit.

↳ Personnes pouvant être visées par le délit : peuvent être mis en cause (article **L.480-4** CU) : « *les utilisateurs du sol, les bénéficiaires de travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux* ».

§2 Les poursuites

1. Le déclenchement des poursuites

► Les infractions sont constatées par PROCÈS-VERBAL dressé par:

- les agents et officiers de police judiciaire (parmi lesquels le Maire),
- les fonctionnaires spécialement assermentés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par le Maire.

L'administration a l'obligation de dresser PV lorsqu'elle a connaissance d'une infraction .

► Transmission d'une copie du PV au ministère public qui va pouvoir déclencher l'action publique. Le Ministère public décide de l'opportunité des poursuites.

► Personnes pouvant se porter partie civile :

- les communes
- l'agence de l'environnement, le conservatoire de l'espace littoral, la caisse nationale des monuments historiques en cas d'atteinte aux intérêts qu'elles défendent.
- les associations reconnues d'utilité publique ou agréées pour la défense de l'environnement.
- les tiers lésés

§ 3 Les sanctions

1. Les peines

- *Amende*
- *Emprisonnement en cas de récidive*

2. Les mesures de restitution

- *Mise en conformité des lieux ou des ouvrages à la règles transgressée*
- *Démolition de l'ouvrage*

3. L'INTERVENTION FONCIERE DES COLLECTIVITES PUBLIQUES

Introduction

Indications générales sur l'intervention foncière dans le domaine de l'urbanisme

1^{ère} Partie

L'expropriation

2^{ème} Partie

Le droit de préemption

Introduction

Indications générales sur l'intervention foncière des collectivités publiques dans le domaine de l'urbanisme

- ➔ **des besoins fonciers considérables** : taux d'urbanisation aujourd'hui supérieur à 80%
- ➔ **l'offre reste limitée**: rareté du sol et phénomène de « rétention » par les propriétaires
- ➔ **d'où la nécessité d'une action directe des collectivités publiques sur le marché foncier**

1ère Partie

L'expropriation au service de l'action foncière

I. Définition

Expropriation:

Droit reconnu à une personne publique, en conséquence de *l'utilité publique* d'un projet ou de travaux, d'acheter d'office et sans que le propriétaire puisse s'y opposer autrement que par une procédure contentieuse, les terrains nécessaires à la réalisation de ces projets.

II. Champ d'application

- immeubles, en tout ou partie, bâtis ou non bâtis ,
- droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage et d'habitation, servitudes).

A retenir:

L'expropriation n'est légale que si elle est effectuée pour des raisons d'utilité publique. L'administration va donc devoir, lorsqu'elle met en œuvre une procédure d'expropriation, justifier quelle est l'utilité publique qu'elle invoque (par ex: l'expropriation est nécessaire pour élargir la voie qui connaît un trafic dense): l'utilité publique est soigneusement vérifiée par le juge qui regarde au cas par cas si le projet de l'administration revêt bien une utilité publique

III. La mise en œuvre la procédure d'expropriation

A. Les titulaires du droit d'expropriation

- **Les personnes publiques** : l'État, les collectivités territoriales et leurs groupement (les EPCI) et les établissements publics ayant des compétence d'aménagement (EP d'aménagement) ;
- **Les personnes privées** : les concessionnaires d'une opération d'aménagement (SEM, EPL)

B. La procédure d'expropriation

1. La phase administrative de l'expropriation

- 1^{ère} étape :** **l'enquête publique:** objectif: informer la population du projet précis envisagé par l'administration et permettre aux personnes qui le souhaitent de s'exprimer sur ce projet
- 2^{ème} étape :** **l'avis des Domaines:** la personne publique a l'obligation de consulter France Domaine qui va évaluer l'estimation des parcelles à exproprier
- 3^{ème} étape :** **la déclaration de projet:** il s'agit pour la personne publique responsable du projet (par exemple la commune d'affirmer solennellement l'intérêt général de l'opération envisagée
- 4^{ème} étape :** **la DUP:** la déclaration d'utilité publique est prise par le Préfet (et non pas par la personne publique qui est responsable du projet): la DUP expose les motifs et les considérations justifiant le caractère d'Utilité publique de l'opération
- 5^e étape :** **l'arrêté de cessibilité:** parallèlement à la DUP le Préfet prend un arrêté de cessibilité qui liste (après réalisation d'une enquête « parcellaire ») précisément toutes les parcelles concernées par l'expropriation,

Le préfet transmet ensuite l'arrêté de cessibilité au juge de l'expropriation : déclenchement de la phase judiciaire.

2. La phase judiciaire de l'expropriation

2.1. Le transfert de propriété

Transfert par voie d'ordonnance

A noter: le juge judiciaire ne revient pas sur l'utilité publique du projet. Son rôle est uniquement de vérifier que l'administration a bien respecté toutes les étapes de la procédure d'expropriation (décrites ci-avant): si tout est en ordre, le juge judiciaire n'a pas le choix: il doit prendre une ordonnance d'expropriation

2.2. La fixation de l'indemnité d'expropriation

Par le juge judiciaire qui va fixer le montant de cette indemnité après avoir procéder à une visite des lieux et entendu les arguments de l'expropriant (qui veut un prix le plus bas possible) et aussi ceux de l'exproprié (qui considère généralement que le prix proposé par l'administration n'est pas suffisant) sur le montant

- **l'indemnité « principale »** : c'est l'estimation de la valeur du bien exproprié (le prix du terrain s'il avait été vendu dans des conditions normales)

- **les indemnités accessoires:** représentent les frais et droits (droit de mutation, frais de notaires, etc..) que devrait supporter l'exproprié s'il veut reconstituer son patrimoine.

2^e Partie

Le droit de préemption au service de l'action foncière

Définition:

Droit dont dispose une personne publique **d'acquérir par priorité** et dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser une opération d'intérêt générale

Il existe plusieurs « types » de droits de préemption:

1. LE DPU (droit de préemption urbain)

➔ **Objet du DPU:** permettre aux communes de réaliser, en zones urbaines et dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement urbain.

- Champ d'application spatial : tout ou partie des zones urbaines et d'urbanisation future
- Titulaires du DPU: la commune
- Champ d'application matériel: tous les biens immobiliers achevés depuis plus de 4 ans (sauf HLM)
- Buts dans lequel le DPU est utilisé: réalisation de toute action ou opération mettant en œuvre une politique de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, sauvegarder ou mettre en valeurs le patrimoine bâti ou non bâti

Pour mémoire, autres droit de préemption existants:

Le DP dans les **ZAD** (zone d'aménagement différé) et les **périmètres provisoires**

- ➔ **Objet:** permettre à l'Etat d'acheter en priorité des immeubles mis en vente en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Le DP dans les **Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

- ➔ **Objet:** permettre au Département (pour les ENS) ou au Conservatoire du littoral et des rivages lacustres (sur le territoire relevant de sa compétence) de protéger des espaces naturels

Le DP en matière commerciale: sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de travaux d'aménagement commercial

2. La procédure de préemption

1. 4 étapes

1^{ère} étape: Déclaration d'intention d'aliéner (DIA): le vendeur d'un bien soumis au DP doit obligatoirement déposer (son notaire) une DIA auprès de l'administration lorsqu'il signe avec l'acquéreur la promesse de vente; la DIA indique le prix et les conditions de vente projetées, L'absence de DIA est sanctionnée par la nullité de la vente

2^{ème} étape: Décision de préemption: le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la DIA pour décider si il préempte ou pas (3 mois pour les ENS). Il doit notifier sa décision au titulaire dans ce délai de 2 mois et indiquer à quel prix il souhaite préempter (au prix de vente mentionné dans la DIA ou à un prix inférieur)

3^{ème} étape: Discussion sur le prix : lorsque le titulaire du droit de préemption propose un autre prix que celui indiqué dans la DIA (c'est généralement le cas): le vendeur a 2 mois pour accepter ou refuser. Si il refuse le titulaire du droit de préemption doit alors saisir le Juge de l'expropriation qui fixera le prix

4^{ème} étape: Choix des parties après l'intervention du juge de l'expropriation: Une fois le prix fixé par le juge les parties ont 2 mois pour accepter ce prix ou renoncer à la mutation (le vendeur peut renoncer à vendre; le titulaire du droit de préemption peut renoncer à acheter)

2. L'évaluation des biens

Le prix du bien est fixé comme en matière d'expropriation mais il n'y a pas en préemption d'indemnité « accessoire »,

Le juge tient compte dans son appréciation des servitudes applicables au terrain, notamment de son caractère ou non constructible ainsi que de la valeur du marché

4. OPERATIONS D'AMENAGEMENT (la ZAC et le Lotissement)

Définition des **opérations d'aménagement**

(article L.300-1 Cde de l'Urbanisme):

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des EPCI qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations »

↪ Deux outils principaux pour aménager un quartier : la **ZAC** et le **lotissement**.

A noter: le lotissement et la ZAC permettent d'aménager et d'équiper des terrains (voirie, réseaux) pour les vendre ensuite à des utilisateurs publics ou privés ⇒ mais la ZAC est mieux adaptée aux projets complexes (nombreux propriétaires fonciers, opérations mêlant habitat, commerces, équipements publics, espaces publics).

1^{ère} Partie

La ZAC

2^e Partie

Le lotissement

1ère Partie

La ZAC

Définition (article L.311-1 CU) :

« zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Section 1 La création des ZAC

1. L'objet des ZAC

Objet très divers à partir du moment où il respecte les buts définis à l'article L.300-1 CU et que l'opération constitue une « *opération d'aménagement* ».

Concrètement la ZAC peut être utilisée pour: créer un quartier d'habitation, aménager une zone de loisirs, améliorer un quartier ancien, etc...

2. Modalités de création des ZAC

⇒ **Etudes préalables obligatoires** portant sur l'opportunité économique de l'opération, ses effets sur l'environnement.

⇒ Constitution d'un dossier de création comprenant:

- Un rapport de présentation exposant l'objet et la justification de l'opération et analysant ses effets sur l'environnement,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone,
- Une étude d'impact.

Section 2 La réalisation de la ZAC

Il s'agit dans cette phase d'acquérir les terrains nécessaires, réaliser les équipements prévus puis céder les terrains et droits de construire à des constructeurs.

1. Le dossier de réalisation de la ZAC

3 éléments obligatoires:

- le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC (PEP)
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC (PGC)
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, assorties d'un échéancier.

A noter : le Plan d'aménagement de zone (PAZ) a été supprimé : désormais les règles de construction dans la zone sont impérativement celles fixées par le PLU.

2. Qui procède à la réalisation de la ZAC ?

La commune en régie ou un tiers (SEM d'aménagement, SPL...) dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement.

3. Comment est réalisée la ZAC ?

- Par l'acquisition de terrains

A noter : la ZAC n'exige pas que la collectivité public ou l'aménageur soit propriétaire de l'ensemble des terrains compris dans le périmètre de la ZAC mais uniquement de ceux nécessaires à la réalisation des équipements publics prévus.

- Par la réalisation des équipements

- **Par la cession des terrains** : une fois équipés, les terrains sont cédés par l'aménageur à des constructeurs. Un cahier des charges de cession des terrains est imposé; il indique notamment la surface dont la construction est autorisée sur la parcelle.

- **Par les participations** : des taxes et participations sont exigées des constructeurs.

4. Suppression et modification de la ZAC

Les dossiers de création et de réalisation peuvent être modifiés : en fonction de l'ampleur de la modification apportée il faudra dans certain cas reprendre la procédure : nouveau dossier de création + nouveau dossier de réalisation. Pour les modifications les plus simple, la reprise du dossier de réalisation est suffisante.

La ZAC peut être supprimée (par exemple: changements politiques conduisant à l'abandon d'un projet de ZAC en cours)

2^e Partie

LE LOTISSEMENT

Section 1 La notion de lotissement

1. Définition (art L.442-1)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

↳ **Critère spatial** : division d'une ou plusieurs unités foncières

↳ **Critère juridique** : division en propriété ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire...)

↳ **Critère intentionnel** : division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles...).

2. Divisions ne constituant pas un lotissement

(Article L. 442-1-1 du code de l'urbanisme)

⇒ *Retenir:*

- divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté
- divisions de terrains effectuées conformément à un permis valant division
- détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë

Section 2 Les procédures applicables et leur champ d'application

2 procédure applicables : le permis d'aménager ou la déclaration préalable.

Le choix dépend de 2 critères:

- *La localisation du projet*
- *La création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement*

1. Le permis d'aménager

(Article R.421-19 du CU)

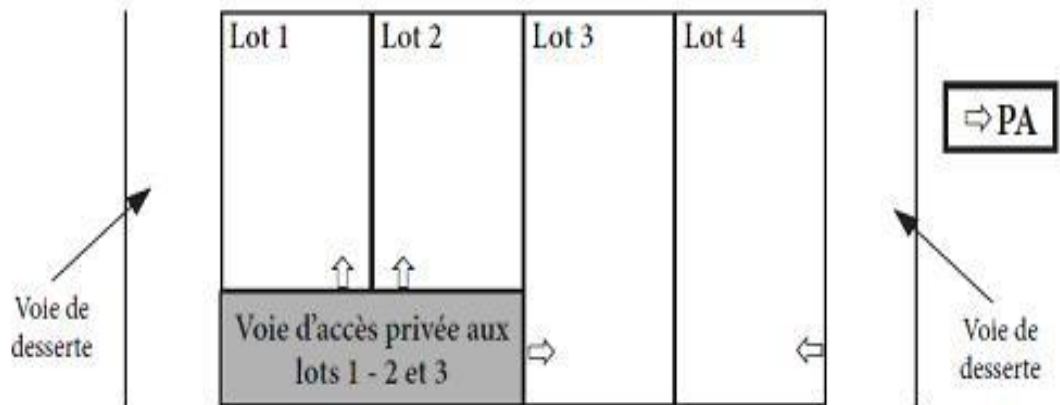
Doivent être précédés d'un permis d'aménager, les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement;
- ou qui sont situés dans un site classé ou en instance de classement ou dans un secteur sauvegardé .

Exemple n°1 :

Création sur une parcelle
nue de 4 lots **et d'une
voie d'accès commune**
même si elle ne dessert
pas tous les lots (hors site
classé et sauvegardé)

PERMIS D'AMENAGER

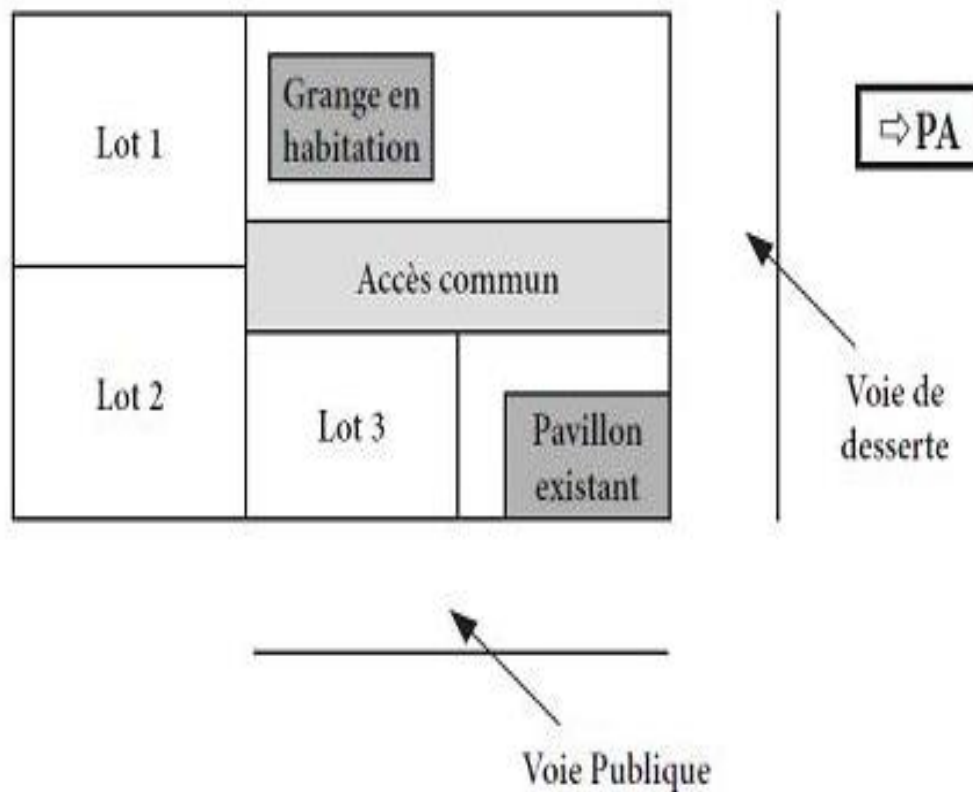


Exemple n°2 :

Division d'une parcelle déjà construite (pavillon et grange existants) en 5 lots desservis par une voie commune : 3 lots et 2 terrains bâtis

(hors site classé et sauvegardé).

PERMIS D'AMENAGER



2.- La déclaration préalable

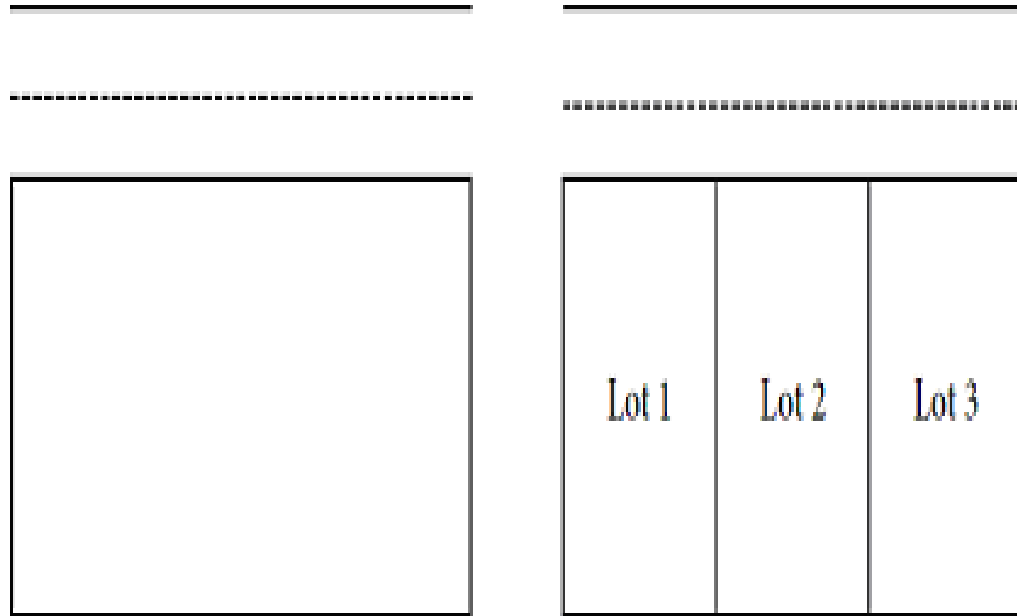
Tous les lotissements qui ne sont pas soumis au permis d'aménager doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** (article [R.421-23](#) du code de l'urbanisme).

⇒ DP quel que soit le nombre de lots dès lors qu'il n'y a pas création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et que l'on ne se trouve pas dans un site classé ou sauvegardé.

Exemple n°3 :

La division d'un terrain unique non construit en plusieurs terrains sans voie, espace et équipement communs

DECLARATION PREALABLE



Exemple n°4 :

Un terrain déjà bâti
conservé par le
propriétaire, 1 lot créé
avec création d'un accès
partagé qui ne dessert
qu'un lot à bâtir

DECLARATION PREALABLE

