

PLAN DE COURS

DROIT DE L'URBANISME

Auteur : Jessica Makowiak, Université de Limoges



LEÇON 1. INTRODUCTION AU DROIT DE L'URBANISME

Section 1. Définition et champ du droit de l'urbanisme

§1. Définition

- A. L'objet et la nature du droit de l'urbanisme*
- B. Le droit de l'urbanisme et les autres branches du droit*

§2. Le champ d'application du droit de l'urbanisme

- A. Le champ d'application spatial*
- B. Le champ d'application matériel*
- C. L'urbanisme et les législations voisines : le principe de l'indépendance des législations*

Section 2. L'évolution du droit de l'urbanisme

§1. La naissance du droit de l'urbanisme

§2. Le droit de l'explosion urbaine

§3. La recherche de nouveaux équilibres

Section 3. Les sources du droit de l'urbanisme

§1. Des sources essentiellement nationales

- A. La Constitution et son préambule*
- B. La loi*
- C. Le règlement*
- D. La jurisprudence*

§2. L'influence croissante des sources externes

- A. Le droit international*
- B. Le droit de l'Union européenne*
- C. Le droit issu de la Convention européenne des droits de l'homme*

Section 4. Les principes

§1. Contenu

- A. Les objectifs généraux de l'art. L. 101-1*
- B. Le contenu des objectifs généraux: l'art. L. 101-2*

§2. Portée

Section 5. Les techniques du droit de l'urbanisme : les servitudes d'urbanisme

§1. La notion de servitude d'urbanisme

§2. La non-indemnisation des servitudes d'urbanisme

Section 6. Les acteurs

§1. L'État

§2. Les collectivités territoriales

§3. Les organismes d'aménagement et d'intervention foncière

§4. Les organismes d'étude, de conseil et de conciliation

§5. La participation du public



LEÇON 2. LES REGLES GENERALES D'OCCUPATION DU SOL ET DE L'ESPACE

(CONSTRUCTIBILITE LIMITEE ET RNU)

Section 1. La règle de la constructibilité limitée

§1. Le principe

- A. Origine et champ d'application*
- B. La notion de « partie urbanisée »*

§2. Les exceptions

- A. Les constructions autorisées en raison de leur nature*
- B. Les exceptions justifiées par un intérêt communal*

Section 2. Le règlement national d'urbanisme (RNU)

§1. Le champ d'application du RNU

- A. Le champ d'application territorial*
 - 1. Les dispositions d'ordre public
 - 2. Les dispositions à caractère supplétif
- B. Le champ d'application matériel : les autorisations du sol concernées*

§2. Le contenu du RNU

- A. La localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements.*
 - 1. La sécurité et la salubrité publiques (art. R. 111-2)
 - 2. La viabilité des constructions
 - 3. La protection de la qualité de la vie, du patrimoine et de l'harmonie urbaine (art. R. 111-3, R. 111-4, R. 111-7, R. 111-14, R. 111-15 à -20)
 - 4. La question particulière du surcoût des équipements
- B. Densité et reconstruction des constructions*
- C. Performances environnementales et énergétiques*
- D. Réalisation d'aires de stationnement*
- E. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique*

§3. La portée du RNU

- A. La distinction entre les règles impératives et les règles permissives*
- B. Les dérogations*

LEÇON 3. LES REGLES PARTICULIERES A CERTAINS TERRITOIRES (LITTORAL ET MONTAGNE)

Section 1. L'aménagement et la protection du littoral

§1. Le champ d'application de la loi « littoral »

§2. Le contenu de la loi « littoral »

- A. Les règles particulières d'urbanisation*
 - 1. Le territoire communal dans son ensemble
 - a) Le principe d'équilibre
 - b) Les conditions de l'extension de l'urbanisation :
 - 2. Les espaces proches du rivage
 - a) La justification et la motivation
 - b) La notion d'espace proche du rivage
 - c) La notion d'extension limitée de l'urbanisation
 - 3. La bande des 100 mètres
- B. Les protections spécifiques*
 - 1. Le principe de la protection des espaces « sensibles »
 - 2. Les aménagements au principe
 - 3. L'implantation de nouveaux équipements

Droit de l'urbanisme – Jessica Makowiak, Université de Limoges.



Propriété de l'UNJF – cours destiné à l'usage privé des étudiants dans le cadre de leurs études et à l'usage personnel et/ou professionnel du personnel de l'établissement membre. Toute commercialisation des cours est interdite.

§3. La portée de la loi « littoral »

A. Par rapport aux documents d'urbanisme

B. Par rapport aux autorisations individuelles d'occupation du sol

Section 2. Le développement et la protection de la montagne

§1. Le champ d'application de la loi

§2. Les principes généraux d'aménagement et de protection

A. La protection de l'agriculture

B. La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine

C. La maîtrise de l'urbanisation

D. Le développement touristique

§3. Les règles spécifiques

A. Les Unités Touristiques Nouvelles (UTN)

1. Définition

2. Champ d'application

3. Les règles applicables

a) Les règles de fond

b) Les règles de forme et de procédure

B. La protection des rives des plans d'eau

C. La création de nouvelles routes

LEÇON 4. LA CONSERVATION DES INTERETS SUPRA-LOCAUX : PRINCIPE ET INSTRUMENTS

Section 1. L'État garant de la légalité

Section 2. L'État partenaire

§1. Le porter à connaissance

§2. L'association à l'élaboration des documents de planification

Section 3. L'État tuteur

§1. Le pouvoir de s'opposer à l'entrée en vigueur des documents d'urbanisme

§2. Le pouvoir de substitution : les Projets d'Intérêt Général (PIG) et les Opérations d'Intérêt National (OIN)

A. Les PIG

1. La finalité du PIG

2. L'objet du PIG

3. Les effets du PIG

B. Les OIN

§3. Le pouvoir d'imposer ses choix par la planification : les DTA (DD) et les SMVM

A. Les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et de Développement Durables

1. L'objet des DTA

2. L'élaboration des DTA

3. La portée des DTA et des nouvelles DTADD

B. Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

1. L'élaboration et le contenu des SMVM

2. La portée des SMVM

§4. Le pouvoir de conditionner l'utilisation du sol et de l'espace : les SUP

A. L'objet des SUP

B. La connaissance des SUP

C. La portée des SUP



LEÇON 5. LA PLAFINICATION LOCALE STRATEGIQUE : LE SCOT

Section 1. Objet et contenu du SCOT

§1. L'objet du SCOT

- A. Le champ territorial*
- B. Les objectifs*

§2. Le contenu du SCOT

- A. Le rapport de présentation*
- B. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*
- C. Le document d'orientation et d'objectifs*

Section 2. L'élaboration du SCOT

§1. L'incitation à l'élaboration des SCOT : la règle de l'urbanisation limitée

§2. La procédure d'élaboration des SCOT

Section 3. La gestion du SCOT

§1. Le suivi du SCOT

§2. La modification du SCOT

§3. La révision du SCOT

§4. La mise en compatibilité du SCOT

Section 4. La portée du SCOT

§1. Le champ d'application de l'obligation de compatibilité

§2. La portée de l'obligation de compatibilité

LEÇON 6. LES REGLES LOCALES D'URBANISME : LE PLU ET LA CARTE

COMMUNALE

Section 1. Le PLU

§1. Le contenu du PLU

- A. Le rapport de présentation*
- B. Le PADD*
- C. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*
- D. Le règlement*
- E. Les documents graphiques*
 - 1. Le zonage de base
 - 2. Les zonages particuliers
 - 3. La portée des documents graphiques
- F. Les annexes*

§2. L'élaboration du PLU

- A. De la prescription de l'élaboration du PLU au projet de PLU arrêté*
 - 1. La prescription de l'élaboration du PLU et l'ouverture de la concertation
 - 2. L'élaboration du projet de PLU
- B. Du projet arrêté au PLU approuvé*
 - 1. Les consultations
 - 2. L'enquête publique
 - 3. L'approbation du PLU
 - 4. L'entrée en vigueur



§3. L'évolution du PLU

A. La révision du PLU

B. La modification du PLU

1. La modification de droit commun
2. La modification simplifiée

C. La mise en compatibilité du PLU

1. La mise en compatibilité avec les normes supra-locales et leur prise en compte
2. La mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général

D. La mise à jour et le suivi du PLU

§4. La portée du PLU

A. Les effets du PLU

1. Les effets de la délibération prescrivant le PLU
2. Les effets de la délibération approuvant le PLU

B. L'opposabilité du PLU

1. Le champ de l'opposabilité du PLU
2. La portée de l'opposabilité du PLU

Section 2. La carte communale

§1. Le contenu

§2. L'élaboration

§3. La portée

LEÇON 7. L'INFORMATION PREALABLE : LE CERTIFICAT D'URBANISME

Section 1. Le contenu du certificat d'urbanisme

§1. Le certificat d'urbanisme d'information

§2. Le certificat d'urbanisme pré-opérationnel

Section 2 : La délivrance du certificat d'urbanisme

§1. La demande

§2. La décision

A. La compétence pour délivrer le CU

B. L'instruction de la demande

Section 3 : La portée du certificat d'urbanisme

§1. Les garanties offertes par le CU

A. L'étendue des garanties

B. La durée des garanties

§2. Les limites

Section 4. Le contentieux du certificat d'urbanisme

§1. Le contentieux de l'annulation

§2. Le contentieux de la responsabilité

§3. Le contentieux de l'urgence



LEÇON 8. LES AUTORISATIONS D'URBANISME : REGLES COMMUNES DE

DELIVRANCE ET DE MISE EN ŒUVRE

Section 1. Le cadre général

§1. Les diverses catégories d'autorisation

- A. L'identification des contrôles*
- B. L'absence de tout contrôle*

§2. Les nouvelles règles de coordination

- A. Les opérations pour lesquelles la décision d'urbanisme intègre une autre décision*
- B. Les opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense d'une décision d'urbanisme*
- C. Les opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est subordonné à un accord préalable prévu par une autre législation*
- D. Les opérations pour lesquelles la coordination est renforcée*

Section 2. Les compétences

Section 3. L'instruction des autorisations et des déclarations

§1. La demande

- A. L'auteur de la demande*
- B. Le contenu du dossier*
- C. Le dépôt du dossier*

§2. L'organisation de l'instruction

- A. Les autorités compétentes*
- B. La durée de l'instruction*
 - 1. Les délais de droit commun
 - 2. Les délais particuliers
 - 3. La notification des modifications de délai
- C. Le déroulement de l'instruction*
 - 1. Les consultations
 - 2. Les délais
- D. L'organisation éventuelle d'une enquête publique*

Section 4. La décision

§1. La forme de la décision

- A. Le cas général*
- B. Les exceptions*

§2. Le contenu de la décision

- A. Les données de l'alternative entre refus et octroi*
- B. La possibilité de surseoir à statuer*
- C. La motivation de la décision et les mentions*
- D. La notification*

§3. La mise en œuvre de la décision

- A. La publicité de la décision*
- B. L'exécution de la décision*
 - 1. Le caractère exécutoire de la décision
 - 2. La durée de validité de la décision
 - 3. Le commencement des travaux
- C. La remise en cause éventuelle de la décision*
- D. Le contrôle de l'exécution de la décision*
 - 1. Le contrôle général
 - 2. Le contrôle de l'achèvement des travaux
 - 3. La portée des contrôles



LEÇON 9. LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET LA DECLARATION PRÉALABLE

Section 1. Le permis de construire

§1. Le champ d'application du permis de construire

A. Le droit commun

1. Les constructions nouvelles
2. Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination
3. Les projets situés dans des zones protégées

B. Les permis spécifiques

1. Les permis de construire à titre précaire
2. Les permis de construire pour les constructions saisonnières

§2. La demande de permis de construire

A. Le recours à l'architecte

B. Le dossier de demande

1. La demande
2. Le projet architectural
 - a) La notice
 - b) Les éléments complémentaires
3. Les pièces complémentaires

§3. La mise en œuvre du permis de construire

A. Modification

B. Transfert

Section 2. La déclaration préalable

§1. Le champ d'application de la déclaration préalable

A. Les projets soumis à déclaration préalable en raison de leurs caractéristiques

1. Les constructions nouvelles
2. Les travaux et changements de destination
3. Les travaux, installations et aménagements

B. Les projets soumis à déclaration préalable au titre de diverses protections

1. En raison de leur localisation
2. Sur décision de la commune

C. Les clôtures

§2. Le dossier de demande de déclaration

A. La déclaration proprement dite

B. Le dossier joint à la déclaration

LEÇON 10. LE PERMIS D'AMÉNAGER ET LE PERMIS DE DÉMOLIR

Section 1. Le permis d'aménager

§1. Le régime général du permis d'aménager

A. Le champ d'application du permis d'aménager

1. Les projets soumis à permis d'aménager en raison de leur nature
2. Les projets soumis à permis d'aménager en raison de leur localisation

B. Le dossier de demande

1. La demande
2. Le dossier

§2. Le lotissement

A. Le champ d'application du régime du lotissement

1. Les projets exclus du champ d'application du lotissement
2. Les lotissements soumis à permis d'aménager
3. Les lotissements soumis à déclaration préalable



B. Le dossier de demande

1. La demande de permis d'aménager
2. La demande de déclaration préalable

§3. Les aménagements à des fins de tourisme et de loisir

A. Définition et règles applicables aux différents hébergements légers de tourisme

1. Les habitations légères de loisirs
2. Les résidences mobiles de loisirs
3. Les caravanes
4. Le camping

B. Le régime juridique applicable

1. Le champ d'application du permis d'aménager
2. Le dossier de demande

Section 2. Le permis de démolir

§1. Le champ d'application du permis de démolir

A. La notion de démolition

B. Les démolitions concernées

1. Dans des zones définies par le conseil municipal
2. Dans des zones protégées

C. Les démolitions dispensées de permis

§2. Le dossier de demande

A. La demande

B. Le dossier

LEÇON 11. L'URBANISME OPÉRATIONNEL

Section 1. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

§1. La création de la ZAC

A. Les conditions de création de la ZAC

1. Objet
2. Localisation

B. La procédure de création

1. L'initiative de la création
2. La décision de création
3. La concertation
4. La constitution du dossier

§2. La réalisation de la ZAC

A. Le dossier de réalisation

B. Les modalités de réalisation

1. Les techniques de réalisation de la ZAC
 - a) La régie
 - b) La concession d'aménagement
2. Le processus de réalisation de la ZAC
 - a) L'acquisition des terrains
 - b) La réalisation des équipements
 - c) La cession des terrains équipés
 - d) L'achèvement de la ZAC

Section 2. La rénovation urbaine

§1. Les secteurs sauvegardés

A. La création du secteur sauvegardé

1. Les conditions
2. Les effets



B. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur

1. L'élaboration
2. Le contenu
3. La portée

§2. La restauration immobilière

A. Définition

B. Initiative

C. Régime juridique

LEÇON 12. LE CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Section 1. Le contentieux de l'excès de pouvoir

§1. Les conditions de recevabilité des recours

A. L'intérêt à agir

1. Les personnes physiques
2. Les associations

B. Les délais

1. Le recours par voie d'action
2. Le recours par voie d'exception

C. Les actes susceptibles de recours

D. La notification des recours

1. Les actes concernés
2. Les modalités de la notification

§2. La portée du contrôle contentieux

A. Les différents types de contrôle

1. Le contrôle normal
2. Le contrôle restreint

B. Les effets du contrôle

1. Au regard des actes individuels
2. Au regard des actes réglementaires

Section 2. Les procédures d'urgence

§1. Le référé-suspension de droit commun

A. Conditions de forme

B. Conditions de fond

§2. Les procédures spéciales de référé-suspension dans le contentieux de l'urbanisme

A. Le référé-suspension des actes des autorités décentralisées

B. Les référés-suspension en matière d'environnement

Section 3. Le contentieux de la responsabilité

§1. Les régimes de responsabilité

A. La responsabilité pour faute

1. La responsabilité quasi-délictuelle
2. La responsabilité contractuelle

B. La responsabilité sans faute

§2. Le caractère du préjudice

§3. L'imputation de la responsabilité

