

2^e édition

Droit de l'urbanisme

Dictionnaire pratique

Sous la direction scientifique de

Yves Jégouzo

Droits de préemption

SCOT et PLU

INSTALLATIONS CLASSÉES

Aménagement

PERMIS DE CONSTRUIRE

EDITIONS

LE MONITEUR

editionsdumoniteur.com

© Groupe Moniteur (Éditions du Moniteur), 17 rue d'Uzès – 75002 Paris, 2011, 2013
ISBN : 978-2-281-12925-0



Nous alertons nos lecteurs sur la menace que représente, pour l'avenir de l'écrit, le développement massif du « photocopillage ». Le Code de la propriété intellectuelle interdit expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit.

Or, cette pratique s'est développée dans de nombreux cabinets, entreprises, administrations, organisations professionnelles et établissements d'enseignement, provoquant une baisse des achats de livres, de revues et de magazines.

En tant qu'éditeur, nous vous mettons en garde pour que cessent de telles pratiques.

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation, intégrale ou partielle, de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, micro-filmage, scannérisation, numérisation...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Toutefois, l'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie peut être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC), 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris, tél. : 01 44 07 47 70, fax : 01 46 34 67 19.

Liste des mots étudiés

A

Abattage d'arbres	11
Abords	12
Abri de jardin	17
Abrogation	18
Accès à la voirie terrestre	18
Accessibilité (handicapés)	21
Accords amiables	21
Achèvement de la ZAC	23
Achèvement des travaux	23
Action civile	23
Action d'aménagement	23
Action pénale	24
Adaptation mineure	24
Adjudication	28
Aérodrome – aéroport	29
Affichage	32
Affichage publicitaire	32
Affouillement	32
Agence d'urbanisme	33
Agence nationale de l'habitat (ANAH)	34
Agence nationale pour la rénovation urbaine	34
Agglomération	35
Agglomération nouvelle	36
Agrément	37
Agriculture	39
Aire de jeux et de loisirs	45
Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine	45
Aire de stationnement	49
Alignement	53
Alsace-Lorraine	55
Aménagement	55
Aménagement cinématographique	56
Aménagement commercial	58
Aménagement du territoire	62
Antenne	63
Archéologie préventive	64
Architecte	69
Architecte des bâtiments de France	69
Architecte en chef des monuments historiques	73
Arrêté de cessibilité	73
Assainissement	75
Associations	76
Associations agréées : généralités	76
Associations agréées pour la protection de l'environnement	77
Associations d'usagers (ALU)	86
Associations foncières urbaines	86
Associations syndicales	99

Autorisations d'urbanisme	114
Autoroutes	114
Avalanche	116

B

Bail à construction	119
Balcon	119
Baraque de chantier	120
Bâtiment	120
Bâtiment menaçant ruine	120
Baux civils et commerciaux	121
Biotope (arrêté de protection des)	122
Bois	125
Bornage	125
Bruit	126
Bureaux	128

C

Cadastre	129
Cahier des charges	130
Camping	131
Caravane	131
Carrières	133
Carte communale	134
Carte de bruit	140
Certificat de conformité	142
Certificat d'urbanisme	142
Cessibilité	153
Cession amiable	153
Cession gratuite de terrains	153
Chalet	155
Chalet d'alpage	155
Chambre d'agriculture	157
Chambre de commerce et d'industrie	158
Chambre des métiers	159
Changement de destination des constructions existantes	159
Changement d'usage des locaux d'habitation	163
Chantier	165
Chapiteau	165
Charte constitutionnelle de l'environnement	166
Charte de parc national	166
Charte de parc naturel régional	168
Charte intercommunale de développement et d'aménagement	169
Cimetière	170
Cinéma	171
Clôtures	171
Coefficient d'emprise au sol	173
Coefficient d'occupation du sol	173

Liste des mots étudiés

Combles	183	Décentralisation industrielle	263
Comité pour l'implantation territoriale des emplois publics	183	Déclaration d'achèvement des travaux	264
Commerce	183	Déclaration d'intention d'aliéner	264
Commissaire-enquêteur (membre de la commission d'enquête)	184	Déclaration d'ouverture de chantier	264
Commission d'aménagement foncier	188	Déclaration de projet	264
Commission de conciliation	189	Déclaration d'utilité publique	269
Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites	190	Déclaration préalable	276
Commission départementale d'aménagement commercial	191	Défense nationale	281
Commission départementale d'équipement commercial	193	Défense – quartier d'affaires	282
Commission départementale de la consom- mation des espaces agricoles	193	Défrichement	284
Commission départementale de protection civile	194	Délaissement : généralités	288
Commission nationale d'aménagement commercial	194	Délaissement : procédure de droit commun	289
Commission nationale du débat public	195	Démolition	291
Commission régionale du patrimoine * et des sites	197	Densité	291
Communauté d'agglomération	198	Départements d'outre-mer	293
Communauté de communes	199	Dépassement	295
Communauté urbaine	200	Déplacement	295
Compatibilité	201	Dépôt de véhicules	295
Compatibilité limitée	204	Dérogation	296
Concertation	206	Desserte par des réseaux publics	299
Concession d'aménagement	210	Destination des bâtiments	302
Conchyliculture	215	Détachement d'une partie de terrain bâti ...	302
Conformité	218	Développement durable	304
Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement	220	Développement social urbain	305
Conseil départemental de sécurité civile ...	221	Directives d'aménagement national	306
Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres	221	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	306
Conservatoire régional des espaces naturels (CREN)	223	Directives territoriales d'aménagement	307
Consignation	224	Directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD)	310
Constructibilité limitée	225	Diversité de l'habitat	312
Construction	230	Divisibilité	312
Constructions existantes	231	Division de propriété	315
Constructions saisonnières	234	Division primaire	318
Constructions temporaires	234	Document d'arpentage	320
Contentieux spécial de l'urbanisme	235	Document d'urbanisme	320
Contrats d'agglomération	249	Document graphique	324
Continuité écologique	251	Domaine privé	324
Contrôle des travaux	251	Domaine public	325
Corse	255	Domaine public maritime	326
Coupe	257	Domaines	328
Cour commune (servitude de)	257	Droit d'auteur des architectes	330
D		Droit de préemption : généralités	333
Date de référence	259	Droit de préemption : champ d'application	334
Débat public	261	Droit de préemption : procédure	336
		Droit de préemption : modalités d'exercice	339
		Droit de préemption : contentieux	343
		Droit de préemption dans les espaces naturels sensibles	346
		Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux	347
		Droit de préemption urbain	350
		Droit de priorité	353
		Droit de visite	356
		Droits acquis	357

E

Eau 359
 Éco-construction 361
 Écologie (ministère de l') 363
 Économie générale 363
 Édifices menaçant ruine 366
 Égout 366
 Électricité 366
 Emplacement réservé 367
 Emprise au sol 373
 Emprise totale 376
 Enquête parcellaire 376
 Enquête préalable à la déclaration d'utilité
 publique 378
 Enquête publique 382
 Enseignes et préenseignes 392
 Ensemble commercial 392
 Entrées de ville 393
 Éoliennes 396
 Équipement commercial 402
 Équipements propres 402
 Équipements publics exceptionnels 403
 Espaces agricoles et naturels périurbains ... 404
 Espaces boisés classés 406
 Espaces naturels sensibles 410
 Espaces proches du rivage 415
 Espaces remarquables du littoral 415
 Espaces verts 415
 Estuaires 418
 Établissement public d'aménagement 418
 Établissement public de coopération 420
 Établissement public foncier 420
 Établissement public national pour l'aména-
 gement et la restructuration des espaces
 commerciaux et artisanaux (EPARECA) 421
 Établissement recevant du public 422
 Étang 422
 État étranger 422
 Étude de sécurité publique 423
 Étude d'impact 425
 Évaluation des biens 443
 Évaluation environnementale des plans
 et programmes 448
 Exception d'illégalité 458
 Exhaussement 465
 Expropriation : généralités 466
 Expropriation : procédures spéciales 472
 Extension de construction 478
 Extension de l'urbanisation 480

F

Façade 481
 Fichier immobilier 481
 Foire 482
 Fondations 482
 Forêts 482
 Fouilles archéologiques 486

G

Garantie d'achèvement 489
 Gens du voyage 490
 Géomètre 492
 Gisements 493
 Golf 493
 Grand Paris 494
 Grandes surfaces 496
 Groupement d'intérêt public de développement
 social urbain 496

H

Habitat 497
 Habitat insalubre 497
 Habitat (offices) 500
 Habitation légère de loisirs 501
 Hameau 501
 Handicapés 502
 Hébergement touristique 505
 Hôtel 506
 Hydrocarbures 506

I

Île-de-France 509
 Immeuble de grande hauteur 510
 Implantation 512
 Incendies de forêt (protection contre les) .. 512
 Indemnisation des servitudes d'urbanisme 513
 Indemnités d'expropriation 515
 Indemnité de remplacement 520
 Indivision 520
 Infraction pénale 520
 Installations classées pour la protection
 de l'environnement 521
 Installations et travaux divers 530
 Intérêt à agir (reconnu aux associations
 agréées) 531
 Inventaire 533

J

Jardins familiaux 535

L

Lac 537
 Limites séparatives 537
 Lignes électriques 538
 Littoral 538
 Locaux commerciaux 552
 Logements sociaux 552
 Lotissement : autorisation 554
 Lotissement : cahier des charges 558
 Lotissement : définition 560
 Lotissement : équipements 563
 Lotissement : modification 564
 Lotissement : participations financières 568

Liste des mots étudiés

Lotissement : règlement	569	Parc d'attractions	642
Lotissement : vente des lots	571	Parc national	642
Lotissement-jardin	574	Parc naturel marin	646
Lyon	575	Parc naturel régional	647
M			
Magasin	577	Parc résidentiel de loisirs	652
Maîtrise d'ouvrage publique	577	Parcs publics de stationnement	654
Marnu	578	Paris	656
Marseille	579	Participation au financement	
Massifs	579	de l'aménagement	657
Mayotte	579	Participation du public	661
Mines	581	Participation pour l'assainissement	
Mise à disposition des services de l'État ...	581	collectif	666
Mise à disposition du public	582	Participation pour voirie et réseaux	666
Mise à jour	584	Pays	667
Mise en compatibilité	584	Paysage	668
Mise en conformité	584	Pénalités	669
Mise en demeure	584	Périmètre de protection adapté	669
Mitage	585	Périmètre de protection modifié	669
Mixité sociale	585	Périmètre sensible	669
Mobile-home	591	Permis d'aménager	669
Mobilier urbain	591	Permis de construire : affichage	671
Modification	591	Permis de construire : champ d'application	674
Montagne	592	Permis de construire : contrôle du juge	676
Monuments historiques	602	Permis de construire : délivrance	677
Monuments naturels	606	Permis de construire : demande	685
Monuments publics	606	Permis de construire : dossier	688
Mur	607	Permis de construire : instruction	691
N			
Natura 2000	609	Permis de construire : modification	698
Nomades	613	Permis de construire : sanctions	702
Notaire	613	Permis de construire : validité	703
Note de renseignement d'urbanisme	614	Permis de construire précaire	707
Notice d'impact	616	Permis de construire tacite	708
Notification des recours	617	Permis de construire valant division	710
O			
Observatoire d'aménagement commercial	625	Permis de démolir	712
Occupants du domaine public	625	Pétitionnaire	715
Occupation temporaire	628	Piscine	715
Office public de l'habitat	629	Piste de ski	716
Opération complexe	629	Plafond légal de densité	718
Opération d'aménagement	630	Plage	718
Opération d'intérêt national	632	Plan climat-énergie territorial	720
Ordonnance d'expropriation	633	Plan d'alignement	721
Organisme d'HLM	637	Plan d'aménagement de zone	723
Orientations d'aménagement		Plan de déplacements urbains	725
et de programmation	638	Plan d'exposition au bruit	727
Outre-mer	638	Plan de gêne sonore	731
Ouvrage public	639	Plan de gestion des risques d'inondations ..	732
P			
Panneau d'affichage	641	Plan de prévention des risques miniers	733
Panneaux photovoltaïques	641	Plan de prévention des risques naturels	
		prévisibles	733
		Plans de prévention de risques	
		technologiques	736
		Plan de prévention du bruit	741
		Plan de sauvegarde et de mise en valeur ...	742
		Plan d'occupation des sols	742
		Plan local d'urbanisme : généralités	745
		Plan local d'urbanisme : élaboration	
		et évolution	762

Plan local d'urbanisme : orientations d'aménagement et de programmation	769
Plan local d'urbanisme : projet d'aménagement et de développement durables	773
Plan local d'urbanisme : rapport de présentation	775
Plan local d'urbanisme : règlement	778
Plan local d'urbanisme : annexes	789
Pôles métropolitains	792
Politique de la ville	792
Port de plaisance maritime	795
Porter à connaissance	798
Précaution	800
Préemption	802
Préfabriqué	803
Prescriptions particulières de massif	803
Principes du droit de l'urbanisme	804
Prise en compte	807
Programme d'aménagement d'ensemble	808
Programme local de l'habitat	809
Projet architectural	812
Projet d'aménagement et de développement durables	815
Projet d'intérêt général	816
Projet urbain partenarial	819
Promesse de vente	820
Prospect	821
Protection des espaces agricoles et naturels périurbains	821
Protection des occupants	821
Publicité extérieure	822
Pylône	829

R

Raccordement à l'égout (participation pour)	831
Rapport de présentation	833
Ravalement	833
Récolement des travaux	835
Reconstruction des immeubles détruits	835
Recours contentieux	839
Reculement (servitude de)	841
Redevance d'archéologie préventive	841
Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en Île-de-France	843
Référé-suspension	844
Règlement national d'urbanisme	851
Règlement sanitaire départemental	864
Règles générales de construction	865
Règles générales d'urbanisme	866
Réhabilitation	867
Relogement	867
Remembrement	869
Remembrement : aménagement	870
Remembrement urbain	871
Remontées mécaniques	874
Renouvellement urbain	877

Rénovation urbaine	878
Repentir	879
Répétition (action en)	880
Réquisition d'emprise totale	881
Réseaux	885
Réserves foncières	885
Réserves naturelles	886
Résidence de tourisme	893
Résidence mobile de loisirs	893
Résorption de l'habitat insalubre	895
Responsabilité administrative	895
Responsabilité civile	901
Responsabilité pénale	905
Restauration immobilière	914
Restructuration urbaine	916
Rétrocession	916
Révision	919
Risques miniers et liés à la présence de cavités	919
Risques naturels majeurs	923
Risques technologiques	934
Rivage de la mer	936
Riverains	936
Routes	937

S

Sanction pénale	939
Savoie : taxe	939
Schéma d'aménagement de la Corse	939
Schéma d'aménagement de plages	939
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	941
Schéma d'aménagement régional	942
Schéma de cohérence territoriale : contenu	943
Schéma de cohérence territoriale : généralités	949
Schéma de cohérence territoriale : élaboration et changements	954
Schéma de développement commercial	960
Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)	960
Schéma de secteur	965
Schéma de services collectifs	965
Schéma départemental d'accueil des gens du voyage	965
Schéma départemental des carrières	966
Schéma directeur	966
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)	966
Schéma directeur de la région Île-de-France	968
Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire	971
Schéma régional de cohérence écologique	971
Secteur d'aménagement	971
Secteurs sauvegardés	972
Sécurité publique	976

