

Ouvrage couronné par l'Académie  
des sciences morales et politiques

Patrick GÉRARD  
Christophe ROBERT

●

# PRATIQUE DU DROIT DE L'URBANISME

8<sup>e</sup> édition

● Éditions  
**EYROLLES**

ÉDITIONS EYROLLES  
61, bd Saint-Germain  
75240 Paris Cedex 05  
www.editions-eyrolles.com

*Depuis 1925, les éditions Eyrolles s'engagent en proposant des livres pour comprendre le monde, transmettre les savoirs et cultiver ses passions !*

*Pour continuer à accompagner toutes les générations à venir, nous travaillons de manière responsable, dans le respect de l'environnement. Nos imprimeurs sont ainsi choisis avec la plus grande attention, afin que nos ouvrages soient imprimés sur du papier issu de forêts gérées durablement. Nous veillons également à limiter le transport en privilégiant des imprimeurs locaux. Ainsi, 89 % de nos impressions se font en Europe, dont plus de la moitié en France.*

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, microfilmage, 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. L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie doit être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC) – 20, rue des Grands-Augustins – 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2013  
© Éditions Eyrolles, 2022, 2024  
ISBN Eyrolles : 978-2-416-01486-4

# Table des matières

Introduction.....	1
-------------------	---

## PARTIE 1 • 15

### L'urbanisme réglementaire

<b>CHAPITRE 1. Les règles imposées aux communes et intercommunalités.....</b>	<b>21</b>
<b>1.1 Les dispositions générales.....</b>	<b>21</b>
1.1.1 Les objectifs généraux.....	22
1.1.2 Les dispositions législatives particulières .....	23
1.1.3 Les schémas d'aménagement régionaux .....	34
1.1.4 La mise en œuvre des orientations gouvernementales.....	40
<b>1.2 Les projets particuliers de l'État.....</b>	<b>44</b>
1.2.1 Les projets d'intérêt général (art. L.102-1 à L.102-3).....	44
1.2.2 Les opérations d'intérêt national (art. L.102-12 à L.102-15) .....	47
1.2.3 L'aménagement du quartier d'affaires de La Défense.....	49
1.2.4 La zone de protection naturelle du plateau de Saclay .....	50
<b>1.3 Les dispositions obligatoires du règlement national d'urbanisme (RNU) .....</b>	<b>50</b>
1.3.1 Dispositions concernant la salubrité et la sécurité publiques (R.111-2) .....	50
1.3.2 Dispositions concernant le patrimoine archéologique (R.111-4).....	51
1.3.3 Disposition concernant les aires de stationnement (R.111-25).....	51
1.3.4 Dispositions concernant l'environnement (R.111-26) .....	51
1.3.5 Dispositions concernant les paysages et les sites (R.111-27).....	52
<b>1.4 Les servitudes d'utilité publique.....</b>	<b>54</b>
1.4.1 Régime juridique.....	55
1.4.2 Classification .....	56
<b>1.5 L'ancien régime du plafond légal de densité (PLD).....</b>	<b>66</b>

<b>CHAPITRE 2. Les règles choisies par les intercommunalités et les communes.....</b>	<b>69</b>
2.1 Le schéma de cohérence territoriale (SCoT).....	72
2.1.1 Le contenu du SCoT.....	74
2.1.2 La procédure.....	77
2.1.3 Les effets du SCoT.....	83
2.1.4 L'annulation du SCoT.....	85
2.2 Le plan local d'urbanisme (PLU).....	85
2.2.1 L'élaboration du PLU.....	87
2.2.2 Le contenu du PLU.....	94
2.2.3 Les effets du PLU.....	114
2.2.4 L'évolution du PLU.....	118
2.2.5 L'abrogation du PLU.....	124
2.2.6 Le contentieux du PLU.....	124
2.3 Le document de base : la carte communale.....	128
2.3.1 L'élaboration de la carte.....	129
2.3.2 Le contenu de la carte.....	130
2.3.3 L'autorité compétente pour la délivrance des autorisations.....	131
2.3.4 L'application du règlement national d'urbanisme.....	131
2.3.5 Le contentieux de la carte communale.....	133
2.4 L'absence de PLU ou de carte communale : la constructibilité limitée.....	133
2.4.1 La constructibilité dans les « parties actuellement urbanisées » de la commune.....	133
2.4.2 L'inconstructibilité de principe à l'extérieur des « parties actuellement urbanisées » de la commune.....	135

## PARTIE 2 - 139

# L'urbanisme individuel

<b>CHAPITRE 3. Le permis de construire.....</b>	<b>145</b>
3.1 La demande de permis.....	146
3.1.1 Le pétitionnaire.....	146
3.1.2 Le dossier.....	147
3.1.3 L'objet : un projet de construction.....	156
3.1.4 Le destinataire de la demande de permis.....	164
3.2 La réponse à la demande.....	165
3.2.1 L'autorité compétente.....	165
3.2.2 L'instruction.....	167
3.2.3 La décision.....	176

<b>3.3 Les conséquences du permis .....</b>	<b>182</b>
3.3.1 Les conséquences administratives.....	182
3.3.2 Les conséquences matérielles d'un permis de construire.....	185
<b>3.4 Le contentieux de la décision .....</b>	<b>195</b>
3.4.1 Le contentieux administratif.....	195
3.4.2 Le contentieux judiciaire .....	211
<b>CHAPITRE 4. Les autres décisions individuelles .....</b>	<b>219</b>
<b>4.1 Le certificat d'urbanisme .....</b>	<b>220</b>
4.1.1 La demande.....	221
4.1.2 L'instruction .....	222
4.1.3 La décision .....	222
4.1.4 Les effets.....	223
4.1.5 Le contentieux.....	225
<b>4.2 Les autorisations individuelles.....</b>	<b>227</b>
4.2.1 Le permis de démolir.....	227
4.2.2 L'autorisation d'exploitation commerciale.....	231
4.2.3 Les agréments en Île-de-France.....	239
<b>4.3 Le droit de préemption urbain .....</b>	<b>242</b>
4.3.1 L'institution du droit de préemption urbain .....	243
4.3.2 L'exercice du droit de préemption urbain.....	247
4.3.3 Le régime du bien préempté .....	252

## PARTIE 3 • 257

### L'urbanisme opérationnel

<b>CHAPITRE 5. Les procédures d'acquisition foncière.....</b>	<b>263</b>
<b>5.1 L'expropriation .....</b>	<b>264</b>
5.1.1 Les conditions de l'expropriation.....	264
5.1.2 La procédure d'expropriation.....	271
<b>5.2 La préemption dans les zones d'aménagement différé .....</b>	<b>285</b>
5.2.1 La création de la ZAD .....	285
5.2.2 L'exercice du droit de préemption.....	288
<b>5.3 La protection des espaces naturels et agricoles périurbains.....</b>	<b>289</b>
5.3.1 La délimitation d'un périmètre.....	290
5.3.2 Le programme d'action .....	290

<b>CHAPITRE 6. Les opérations d'aménagement</b> .....	293
<b>6.1 Les zones d'aménagement concerté</b> .....	294
6.1.1 La création de la ZAC .....	294
6.1.2 La mise en œuvre de la ZAC .....	297
6.1.3 L'évolution de la ZAC .....	302
<b>6.2 Les lotissements</b> .....	303
6.2.1 Les conditions du lotissement.....	303
6.2.2 Les effets de l'autorisation.....	308
<b>6.3 Les sites patrimoniaux remarquables</b> .....	314
6.3.1 La création d'un SPR.....	315
6.3.2 Le plan de sauvegarde et de mise en valeur .....	316
<b>6.4 La procédure intégrée pour le logement</b> .....	318
 Conclusion.....	 319
 Adresses utiles.....	 323
 Bibliographie.....	 327
 Liste des sigles.....	 333
 Index.....	 337