



# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	IX
--------------------	----

## *Partie 1*

### **L'urbanisme réglementaire**

<b>1</b>	<b>LES RÈGLES IMPOSÉES AUX COMMUNES .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Les dispositions générales .....	5
1.1.1.	Les dispositions législatives générales .....	5
1.1.2.	Les dispositions législatives particulières .....	6
1.1.3.	Les schémas d'aménagement régionaux .....	12
1.1.4.	La mise en œuvre des orientations gouvernementales .....	16
1.2.	Les projets particuliers de l'État.....	18
1.2.1.	Les projets d'intérêt général .....	18
1.2.2.	Les opérations d'intérêt national .....	20
1.2.3.	L'aménagement du quartier d'affaires de La Défense .....	21
1.3.	Les quatre dispositions obligatoires du règlement national d'urbanisme .....	22
1.3.1.	Disposition protectrice de la salubrité ou de la sécurité publique.....	23
1.3.2.	Disposition protectrice des sites ou vestiges archéologiques....	23
1.3.3.	Disposition protectrice de l'environnement .....	23
1.3.4.	Disposition protectrice des sites et paysages.....	24
1.4.	Les servitudes d'utilité publique .....	25
1.4.1.	Régime juridique .....	25
1.4.2.	Classification .....	27
<b>2</b>	<b>LES RÈGLES CHOISIES PAR LES COMMUNES .....</b>	<b>33</b>
2.1.	La fin du régime du plafond légal de densité .....	34
2.1.1.	Détermination de la surface hors œuvre nette .....	34

2.1.2. Le régime du plafond .....	37
2.1.3. La suppression du plafond.....	38
2.2. L'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale .....	39
2.2.1. Contenu .....	39
2.2.2. Procédure.....	42
2.2.3. Effets .....	47
2.2.4. Annulation du SCOT .....	50
2.3. L'option du PLU.....	50
2.3.1. Le choix du PLU .....	51
2.3.2. L'absence de PLU .....	81

*Partie 2*

**L'urbanisme individuel**

<b>3</b>	<b>LE PERMIS DE CONSTRUIRE.....</b>	<b>97</b>
3.1.	La demande de permis .....	98
3.1.1.	Le pétitionnaire.....	98
3.1.2.	Le dossier .....	99
3.1.3.	L'objet .....	112
3.1.4.	Le destinataire de la demande de permis.....	124
3.2.	La réponse à la demande .....	125
3.2.1.	L'autorité compétente.....	125
3.2.2.	L'instruction .....	128
3.2.3.	La décision .....	135
3.3.	Les conséquences du permis.....	140
3.3.1.	Les conséquences administratives.....	140
3.3.2.	Les conséquences matérielles.....	141
3.4.	Le contentieux de la décision .....	154
3.4.1.	Le contentieux administratif.....	154
3.4.2.	Le contentieux judiciaire .....	167
<b>4</b>	<b>LES AUTRES DÉCISIONS INDIVIDUELLES .....</b>	<b>173</b>
4.1.	Le certificat d'urbanisme .....	174
4.1.1.	La demande .....	174
4.1.2.	L'instruction .....	175

4.1.3. La décision .....	176
4.1.4. Les effets .....	177
4.1.5. Le contentieux .....	178
4.2. Les autorisations individuelles .....	180
4.2.1. Le permis de démolir.....	180
4.2.2. L'autorisation d'exploitation commerciale .....	183
4.2.3. Les agréments en Île-de-France .....	188
4.3. Le droit de préemption urbain .....	192
4.3.1. L'institution du droit de préemption urbain .....	194
4.3.2. L'exercice du droit de préemption urbain .....	198
4.3.3. Le régime du bien préempté.....	204

### Partie 3

## L'urbanisme opérationnel

<b>5</b>	<b>LES PROCÉDURES D'ACQUISITION FONCIÈRE.....</b>	<b>215</b>
5.1.	L'expropriation.....	215
5.1.1.	Les conditions de l'expropriation.....	216
5.1.2.	La procédure d'expropriation.....	219
5.2.	La préemption dans les zones d'aménagement différé.....	237
5.2.1.	La création de la ZAD .....	238
5.2.2.	L'exercice du droit de préemption .....	239
5.3.	La préemption dans les espaces naturels et agricoles périurbains.....	241
5.3.1.	La délimitation d'un périmètre.....	241
5.3.2.	Le programme d'action .....	242
<b>6</b>	<b>LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>243</b>
6.1.	Les programmes d'aménagement d'ensemble .....	243
6.1.1.	L'approbation du programme .....	244
6.1.2.	La participation financière au programme .....	244
6.2.	Les zones d'aménagement concerté .....	245
6.2.1.	La création de la ZAC .....	246
6.2.2.	La mise en œuvre de la ZAC.....	253
6.2.3.	L'évolution de la ZAC .....	257

6.3. Les lotissements.....	257
6.3.1. Les conditions du lotissement .....	258
6.3.2. Les effets de l'autorisation .....	269

**BIBLIOGRAPHIE .....277**

Codes .....	277
Lois, ordonnances et décrets.....	277
Ouvrages.....	277
Juris-Classeur.....	278
Revue et périodiques .....	278
Études et rapports .....	279
Synthèse annuelle .....	279
Thèses .....	279

**ADRESSES UTILES .....281**

**LISTE DES SIGLES .....283**

**INDEX.....287**