

mémentos

APPRENDRE

UTILE

2023/24

Bernard Drobenko

Droit de l'urbanisme

18^e

Cours intégral
et synthétique



Tableaux
et schémas

Bernard Drobenko

est Professeur Émérite des universités – Droit public – Univ. Littoral Côte d'Opale, Univ. Lille, ULR 4477 – TVES – Territoires, Villes, Environnement & Société, Dunkerque – Membre associé CRIDEAU Limoges.

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr



© 2023, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297221290
ISSN 2680-073X
Collection Mémentos

mémentos

APPRENDRE

UTILE

2023/24

Bernard Drobenko

Droit de l'urbanisme

18^e

Cours intégral
et synthétique



Tableaux
et schémas

mémentos

APPRENDRE

UTILE

- C'est un cours complet et synthétique avec des aides pédagogiques différenciées.
- Il correspond à un enseignement dispensé en Licence et Master.
- Il est entièrement rédigé de manière structurée, claire et accessible.
- Il est à jour de l'actualité la plus récente.

Chez le même éditeur

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| ▪ Amphi LMD | ▪ Master |
| ▪ Mémentos | ▪ En Poche |
| ▪ Exos LMD | ▪ Droit Expert |
| ▪ Méthodo LMD | ▪ Droit en poche |
| ▪ Carrés Rouge | ▪ Petit Lexique |
| ▪ Annales corrigées et commentées | ▪ Hors collection |

Présentation

Le droit de l'urbanisme est intégré aujourd'hui à divers cycles d'enseignements. Il est au programme de formations du premier degré de l'enseignement supérieur (BTS, DUT, licences, écoles spécialisées), et de certaines licences professionnelles (patrimoine, environnement, immobilier, aménagement, etc.) ainsi que d'écoles d'architecture. Le droit de l'urbanisme est aussi enseigné dans les Facultés de droit, de sciences politiques, de gestion, de sociologie, d'écologie, et de géographie, il apparaît en deuxième et troisième cycles.

Le droit de l'urbanisme intéresse tous les acteurs de la société, car il ***est au carrefour d'enjeux majeurs***, que l'actualité ne cesse de rappeler. C'est une matière en constante évolution.

L'ouvrage permettra aux étudiants de disposer de l'essentiel des connaissances indispensables en droit de l'urbanisme, il constituera une synthèse de base et une source de réflexion. Il permettra aussi à tous ceux qui sont concernés par la matière d'en comprendre les spécificités.

Cet ouvrage présente l'essentiel des connaissances en droit de l'urbanisme :

- les principales caractéristiques de ce droit (évolutions, sources, acteurs etc.) ;
- les conditions d'occupation du sol et de l'espace (règles et planifications) ;
- l'aménagement (maîtrise foncière et urbanisme opérationnel) ;
- les diverses modalités de contrôle de l'utilisation du sol et de l'espace ;
- le financement des équipements (participations, taxes, etc.) ;
- le contentieux (administratif et judiciaire).

Cette 18^e édition intègre les divers apports normatifs les plus récents. Chaque chapitre comporte des compléments jurisprudentiels nécessaires à la compréhension de la mise en œuvre des règles.

Plan de cours

Présentation 5

P rolégomènes	29
1 L'objet du droit de l'urbanisme	30
2 Le but du droit de l'urbanisme	30
3 Les techniques du droit de l'urbanisme	32

Introduction 33

1 Les évolutions du droit de l'urbanisme	33
<i>A - Une émergence empirique</i>	33
<i>B - L'affirmation du droit de l'urbanisme</i>	35
<i>C - L'urbanisme de projet</i>	35
2 Les sources du droit de l'urbanisme	36
<i>A - Les sources externes</i>	36
1) Un droit international évolutif	36
2) Un droit européen aux impacts croissants	37
<i>B - Les sources internes</i>	38
1) La loi	38
2) Le règlement	39
3) Les circulaires ou instructions	39
4) La jurisprudence	39
3 Les acteurs de l'urbanisme	40
<i>A - L'administration d'État</i>	40
1) L'organisation centrale	40
<i>a) L'administration centrale de l'urbanisme</i>	41
<i>b) Les autres structures intéressées</i>	41

2) Les services déconcentrés	41
a) <i>Les structures régionales</i>	42
b) <i>Les structures départementales</i>	42
B - <i>Les collectivités territoriales</i>	42
C - <i>Les organismes d'étude et de conception</i>	44
1) Les agences d'urbanisme	44
2) Les conseils départementaux d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)	44
3) Les organismes d'aménagement et d'intervention foncière	45
a) <i>Les établissements publics de l'État</i>	45
b) <i>Les établissements publics fonciers et d'aménagement locaux</i>	46
c) <i>Les sociétés d'économie mixte et sociétés publiques</i>	46
d) <i>Les organismes d'habitations à loyer modéré</i>	47
e) <i>Les organismes fonciers solidaires</i>	48
4) L'intervention des propriétaires	48
D - <i>Les commissions spécifiques</i>	49
4 Le cadre d'intervention du droit de l'urbanisme	50
A - <i>Des objectifs communs</i>	50
B - <i>Une hiérarchie des normes nuancée</i>	51
1) Les éléments caractéristiques	52
2) Une portée variable	52
C - <i>Les servitudes d'urbanisme</i>	54
1) Les caractéristiques des servitudes d'urbanisme	54
a) <i>La notion de servitude d'urbanisme</i>	54
b) <i>L'objet des servitudes d'urbanisme</i>	55
c) <i>Le but des servitudes d'urbanisme</i>	55
2) La réalisation des servitudes d'urbanisme	56
a) <i>Le principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme</i>	56
b) <i>Les atténuations au principe</i>	56
D - <i>La mise en œuvre du principe de participation</i>	57
E - <i>L'évaluation environnementale</i>	59

PARTIE 1

Les conditions de l'occupation du sol et de l'espace

Chapitre 1 Les règles supra-locales 63

Section 1 La préservation d'intérêts publics caractérisés 63

1 Les directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD) 63

A - *Les domaines d'intervention des DTADD* 64

B - *Le régime juridique des DTADD* 64

2 Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) 65

A - La mise en œuvre	65
B - Les effets du schéma de mise en valeur de la mer	66
3 Le projet d'intérêt général (PIG)	66
A - Les caractéristiques du PIG	66
1) L'objet du PIG	66
2) Les modalités d'intervention	67
3) La finalité du PIG	67
B - La réalisation du PIG	67
1) La qualification du projet	67
2) Les effets du PIG	68
4 Les servitudes d'utilité publique (SUP)	68
A - Le domaine d'intervention des SUP	68
B - La mise en œuvre des SUP	69
1) Les mesures générales de publicité	69
2) La portée des servitudes d'utilité publique	69
3) La gestion continue des servitudes d'utilité publique	70
Section 2 Les règles générales d'occupation du sol et de l'espace	70
1 Le principe de constructibilité limitée	71
A - Le principe	71
B - Les aménagements	71
2 Les conditions générales d'occupation du sol et de l'espace	73
3 Le règlement national d'urbanisme (RNU)	74
A - Le champ d'application du RNU	75
1) La localisation et la desserte du projet	75
a) La sécurité et la salubrité publiques	75
b) La viabilité des constructions	75
c) Les préoccupations relatives à la santé et à l'environnement	75
d) Les finances publiques locales	76
2) L'implantation et le volume des constructions	76
3) L'aspect des constructions	76
B - Les caractéristiques du RNU	77
1) Des contraintes nuancées	77
a) Les règles à valeur impérative	77
b) Les règles à caractère permissif	77
c) Les dérogations	77
2) Un impact territorial diversifié	78
a) Les dispositions à caractère supplétif	78
b) Les dispositions d'ordre public	78
4 Les zones de bruit aux abords des aéroports	78
A - Le plan d'exposition au bruit (PEB)	79
B - Les effets du plan d'exposition au bruit	79
Section 3 Les règles spécifiques à certains territoires	80
1 L'aménagement et la protection du littoral	80
A - Le cadre commun d'intervention	82

1) Le champ territorial	82
2) Les règles d'application	82
3) Vers une intégration du dérèglement climatique	83
<i>B - Les conditions de l'urbanisation en zone littorale</i>	85
1) La modulation des compétences	85
2) Le développement conditionné de l'urbanisation	86
3) L'urbanisation des espaces proches du rivage	87
<i>a) Quant au principe</i>	87
<i>b) Les aménagements</i>	87
<i>C - Les implantations dans l'intérêt général</i>	88
1) Les infrastructures	88
2) La réalisation de projets pour les services publics et la sécurité publique	89
<i>D - Les protections</i>	89
1) Les coupures d'urbanisation	89
2) La protection de la bande littorale	89
<i>a) Le principe</i>	90
<i>b) Les aménagements</i>	90
3) La protection de l'environnement littoral	91
<i>a) Le principe</i>	91
<i>b) Les aménagements</i>	91
4) Le schéma d'aménagement des plages (SAP)	92
<i>E - Les conditions d'accès au littoral</i>	92
1) Une servitude de passage longitudinale	93
2) Une servitude de passage transversale au rivage	93
2 Le développement et la protection de la montagne	94
<i>A - Les diverses modalités de l'urbanisation</i>	95
1) L'implantation des projets dans l'intérêt général	95
2) Les règles générales de l'urbanisation	96
<i>a) Les règles fondamentales</i>	96
<i>b) Les aménagements</i>	97
3) Les unités touristiques nouvelles (UTN)	98
<i>a) La notion d'UTN</i>	99
<i>b) Le champ d'application des contrôles</i>	99
<i>c) La procédure UTN</i>	99
4) Les remontées mécaniques et les aménagements du domaine skiable	100
<i>a) Les remontées mécaniques</i>	100
<i>b) L'aménagement du domaine skiable</i>	100
<i>B - Un régime de protection atténué</i>	101
1) Le patrimoine montagnard	101
2) La limite de l'urbanisation sur les rives de plans d'eau	101
<i>a) Le principe</i>	101
<i>b) Les exceptions</i>	102

Chapitre 2 Les règles locales d'urbanisme	103
Section 1 Les instruments stratégiques	103
1 Les documents stratégiques particuliers à certains territoires	104
<i>A - Le SDRIF de la région Île-de-France</i>	104
1) L'élaboration du SDRIF (art. L. 123-5 et s.)	105
2) Le contenu du SDRIF (art. L. 123-1)	105
3) L'approbation du SDRIF (art. L. 123-11)	106
4) La portée du SDRIF	106
5) L'évolution du SDRIF (art. L. 123-12 et s.)	106
<i>B - Les documents des territoires à statut spécifique</i>	107
1) La Corse (CGCT, art. L. 4424-9 et s.)	107
2) Les collectivités d'outre-mer	108
2 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)	110
<i>A - Les caractéristiques du schéma de cohérence territoriale</i>	110
1) D'un point de vue territorial (art. L. 143-1 et s.)	110
2) Du point de vue des fonctions	111
<i>B - Le contenu du SCOT (art. L. 141-2 et s.)</i>	112
1) Le projet d'aménagement stratégique (art. L. 141-3)	112
2) Le document d'orientations et d'objectifs – DOO (art. L. 141-4 et s.)	112
<i>a) Des orientations et objectifs généraux</i>	112
<i>b) Des orientations et objectifs sectorisés</i>	114
3) Les annexes (art. L. 141-15, R. 141.8 et s.)	114
<i>C - L'élaboration du SCOT</i>	115
1) Les compétences	115
2) Les diverses phases de l'élaboration	115
<i>a) Les exigences préalables</i>	115
<i>b) L'élaboration du projet</i>	116
<i>c) Le projet de schéma</i>	116
<i>d) L'enquête publique et l'approbation</i>	116
<i>D - La portée du SCOT</i>	117
1) Les mesures de publicité	117
2) Les effets du SCOT	117
<i>E - L'évolution du SCOT</i>	118
1) Le suivi du SCOT	118
2) La révision du SCOT	119
3) La modification du SCOT	119
4) La mise en compatibilité du SCOT (art. L. 143-40 et s.)	119
Section 2 Le plan local d'urbanisme (PLU)	120
1 Les conditions d'intervention du PLU	120
<i>A - L'élaboration du projet</i>	121
1) La prescription de l'élaboration	121
2) L'élaboration du projet de PLU	122
<i>a) L'intercommunalité ou la commune</i>	122
<i>b) Les services de l'État</i>	122

3) La phase de consultation	122
a) <i>Les acteurs publics</i>	123
b) <i>Les acteurs socioprofessionnels</i>	123
c) <i>Le public</i>	123
B - <i>De la finalisation du projet à l'approbation du PLU (art. L. 153-14 à L. 153-22)</i>	123
1) Les modalités	123
2) L'entrée en vigueur	124
2 Le contenu du PLU (art. L. 151-1 et s.)	125
A - <i>Un cadre général</i>	125
1) Le rapport de présentation	126
2) Le projet d'aménagement et de développement durables – PADD	126
3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	127
4) Le programme d'orientations et d'actions (POA) (art. L. 151-44 et s.)	128
5) Le règlement (art. L. 151-8 et s., R. 151-9 et s.)	129
a) <i>Le zonage</i>	129
b) <i>Le règlement de zone</i>	130
6) Les annexes	132
B - <i>Des approches complémentaires</i>	132
1) L'instauration des densités et des volumes	133
a) <i>Leur détermination</i>	133
b) <i>Les aménagements</i>	134
2) Les zones spécifiques	135
a) <i>Le périmètre de projet d'aménagement global</i>	135
b) <i>La programmation des ZAC</i>	135
c) <i>Les emplacements réservés</i>	135
d) <i>Les espaces boisés classés</i>	136
e) <i>Les espaces de continuités écologiques</i>	137
3 Les effets du PLU	137
A - <i>Les effets quant aux compétences</i>	137
B - <i>Les modalités d'application</i>	138
1) Quant à la hiérarchie des normes (art. L. 131-4 et s.)	138
2) Quant aux conditions d'application	139
3) Quant aux adaptations et dérogations	139
a) <i>Les adaptations mineures</i>	139
b) <i>Les dérogations</i>	140
4 Les évolutions du PLU	140
A - <i>L'évaluation du PLU</i>	141
B - <i>La révision du PLU</i>	142
1) La procédure normale, résiduelle	142
2) La procédure simplifiée	142
C - <i>La modification du PLU</i>	142
1) La modification ordinaire	143
2) La modification simplifiée	143
D - <i>La mise en compatibilité du PLU (art. L. 153-49 et s.)</i>	143

1) Mise en compatibilité avec des normes supra-locales	144
2) Mise en compatibilité avec un projet	144
<i>E - La mise à jour du PLU</i>	145
Section 3 La carte communale	145
1 Le contenu de la carte communale	146
<i>A - La forme</i>	146
<i>B - Le fond</i>	146
2 L'élaboration de la carte communale	147
3 La portée juridique	148

PARTIE 2

L'aménagement

Chapitre 3 La maîtrise foncière	153
Section 1 Les droits de préemption	153
1 Les aspects communs	153
<i>A - Les garanties résultant de l'établissement des droits de préemption</i>	154
1) Le droit de délaissement	154
2) La déclaration d'intention d'aliéner (DIA)	154
<i>B - Les garanties résultant de la réalisation de la préemption</i>	155
1) Les garanties aux occupants	155
2) Le droit de rétrocession (art. L. 213-11)	156
<i>C - Les conditions d'intervention</i>	156
1) Le champ d'application	156
<i>a) Le principe</i>	156
<i>b) Les exceptions</i>	157
2) Les modalités de réalisation	157
<i>a) Le bénéficiaire du droit de préemption</i>	157
<i>b) La décision de préemption</i>	158
<i>c) La résolution contentieuse</i>	158
<i>D - Les effets de la procédure de préemption</i>	159
1) Les effets quant au bien concerné	159
2) Les effets quant aux renonciations	159
3) Les effets du contentieux	159
2 La diversité des interventions	160
<i>A - Les techniques de maîtrise foncière à des fins d'aménagement</i>	160
1) Le droit de préemption urbain (DPU)	160
<i>a) Les conditions d'intervention</i>	160
<i>b) Le domaine d'intervention</i>	161
2) Le droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux (art. L. 214-1 et s., R. 214-1 et s.)	162

3) Le droit de priorité	163
a) <i>Le champ d'intervention</i>	163
b) <i>Les conditions de mise en œuvre</i>	164
B - <i>Les techniques de préemption à des fins de protection du patrimoine et de l'environnement</i>	164
1) Les espaces naturels sensibles (art. L. 113-8 et s., R. 113-15 et s.)	164
a) <i>L'identification des zones d'intervention</i>	164
b) <i>Les modalités de gestion</i>	165
c) <i>La réalisation du droit de préemption</i>	165
2) Les espaces agricoles et naturels périurbains	166
a) <i>La délimitation du périmètre</i>	166
b) <i>La détermination d'une politique de préservation</i>	167
3) La protection des espaces littoraux (C. envir., art. L. 322-1 et s.)	167
4) La protection des eaux destinées à la consommation humaine (art. L. 218-1 et s.)	168
C - <i>Le droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte</i>	169
Section 2 Les réserves foncières	170
1 Les conditions de création des réserves foncières	170
A - <i>Les personnes publiques compétentes</i>	170
B - <i>L'objectif des réserves foncières</i>	171
C - <i>La réalisation de la réserve foncière</i>	171
2 La gestion des réserves foncières	171
A - <i>L'administration provisoire</i>	172
B - <i>L'affectation définitive</i>	172
Section 3 La zone d'aménagement différé (ZAD)	172
1 Les caractéristiques de la ZAD	173
A - <i>Le champ territorial de la ZAD</i>	173
B - <i>La finalité de la ZAD</i>	173
2 La mise en œuvre de la ZAD	173
A - <i>La création</i>	173
B - <i>La portée de la ZAD</i>	174
Chapitre 4 L'urbanisme opérationnel	175
Section 1 Les modalités spécifiques d'intervention	175
1 Les opérations d'intérêt national (OIN)	176
A - <i>Leur détermination</i>	176
B - <i>Leurs effets</i>	176
2 La déclaration de projet	177
A - <i>Les modalités d'intervention</i>	177
B - <i>Les effets</i>	178
3 Le projet d'intérêt majeur	179

<i>A - Le champ d'application du PIM</i>	179
<i>B - La mise en œuvre du PIM</i>	179
4 Du projet partenarial d'aménagement à la grande opération d'urbanisme	180
<i>A - Le projet partenarial d'aménagement (PPA)</i>	180
<i>B - La grande opération d'urbanisme (GOU)</i>	180
1) La création	180
2) Les effets	181
Section 2 La zone d'aménagement concerté (ZAC)	181
1 Le champ d'application de la zone d'aménagement concerté	182
<i>A - L'objet de la ZAC</i>	182
1) Le contenu	182
2) Les limites de la ZAC	182
<i>a) La dimension de l'opération</i>	183
<i>b) L'objectif de la ZAC</i>	183
<i>B - La localisation de la ZAC</i>	183
1) La ZAC élément du PLU	183
2) La ZAC créée hors du PLU	184
2 La création de la ZAC	185
<i>A - L'initiative du projet</i>	185
<i>B - La procédure de la création</i>	185
1) La procédure	185
2) Les effets de la décision	186
3 La réalisation de la ZAC	186
<i>A - Les conditions de réalisation</i>	186
1) Le dossier (art. R. 311-7)	186
2) La décision	187
<i>B - Les modalités de réalisation de la ZAC</i>	187
1) Les techniques de réalisation de la ZAC	187
<i>a) La régie</i>	187
<i>b) La concession d'aménagement</i>	187
2) Les étapes de la réalisation	189
<i>a) L'acquisition des terrains</i>	189
<i>b) La réalisation des aménagements et des équipements</i>	189
<i>c) La cession des terrains équipés</i>	189
<i>d) Les évolutions</i>	190
Section 3 La préservation du patrimoine et la rénovation urbaine	190
1 Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)	191
<i>A - La mise en œuvre</i>	192
1) L'institution du PSMV	192
<i>a) L'élaboration</i>	192
<i>b) L'approbation</i>	192
2) Le contenu du PSMV	192
3) Les évolutions du PSMV	193
<i>B - La portée</i>	193

2 La restauration immobilière	193
A - <i>Les conditions d'intervention</i>	194
1) L'initiative	194
2) Le domaine d'intervention	194
B - <i>La réalisation des travaux</i>	194
3 L'intervention sur les immeubles et quartiers dégradés	195
A - <i>L'intervention sur les territoires en difficulté</i>	195
B - <i>L'intervention sur les copropriétés dégradées</i>	196
1) L'objectif poursuivi	197
2) Les conditions d'intervention	197
3) Les modalités d'intervention	197
C - <i>Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs</i>	198
1) Le champ d'intervention des opérations	198
2) La mise en œuvre des opérations	198

PARTIE 3

Le contrôle de l'utilisation du sol et de l'espace

Chapitre 5 Les règles et procédures communes	201
---	------------

Section 1 Le cadre d'intervention	201
1 Le champ d'application des contrôles	202
A - <i>Identification des contrôles</i>	202
1) Le cas général	202
2) Les hypothèses particulières	202
B - <i>Absence de tout contrôle</i>	202
1) Les projets dispensés de toute formalité en raison de leurs caractéristiques	203
2) Les projets dispensés de toute formalité en raison de la faible durée de leur maintien ou de leur caractère temporaire	204
3) Les projets dispensés de toute formalité en raison du secret ou pour motif de sécurité	204
4) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination	204
2 De nouvelles règles de coordination	205
A - <i>Opérations pour lesquelles la décision d'urbanisme intègre une autre décision</i>	205
1) La décision d'urbanisme tient lieu de l'autorisation au titre d'une autre législation	205
2) La décision d'urbanisme est subordonnée à l'accord d'une autorité tierce compétente	206
B - <i>Opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense de décision d'urbanisme</i>	206
C - <i>Opérations impliquant une mise en œuvre suspensive</i>	207
D - <i>Coordination entre autorisations d'urbanisme</i>	207
3 Les obligations communes	208

Section 2	Les règles relatives à la demande	208
1	Les conditions générales	208
A -	<i>Les compétences pour demander</i>	208
B -	<i>Le dossier</i>	209
1)	Le nombre d'exemplaires	209
a)	<i>Le principe</i>	209
b)	<i>Les aménagements</i>	209
2)	Le contenu du dossier	210
3)	Le dépôt du dossier	210
a)	<i>Quant aux conditions préalables</i>	210
b)	<i>Validation du dossier</i>	211
c)	<i>L'affichage</i>	211
2	Les règles d'instruction	211
A -	<i>Les autorités compétentes pour instruire</i>	212
1)	La responsabilité de l'instruction	212
2)	La réalisation de l'instruction	212
B -	<i>Les délais</i>	213
1)	Les délais de référence	213
2)	Les délais particuliers	213
C -	<i>Validation des délais d'instruction</i>	215
3	L'instruction	215
A -	<i>Les consultations</i>	215
B -	<i>Les délais pour les avis et consultations</i>	216
C -	<i>L'enquête publique</i>	217
1)	L'enquête publique au titre de la décision d'urbanisme	217
2)	La « participation » par voie électronique	218
3)	La coordination des enquêtes publiques	218
D -	<i>La remise d'une proposition de décision</i>	218
Section 3	La décision	219
1	Les conditions de son intervention	219
A -	<i>Le principe : la décision est prise au nom de la commune</i>	219
B -	<i>Les aménagements : la décision est prise au nom de l'État</i>	220
2	Les modalités d'intervention de la décision	221
A -	<i>La forme</i>	221
1)	La nature des décisions	221
2)	Les exceptions	221
B -	<i>Le contenu de la décision</i>	222
1)	La motivation	222
2)	Les mentions	222
3)	La notification de la décision (art. R. 424-10 et s.)	222
3	La mise en œuvre de la décision	223
A -	<i>Les mesures de publicité</i>	223
B -	<i>L'exécution de la décision</i>	223

1) Le caractère exécutoire des décisions	223
a) <i>Le régime général</i>	224
b) <i>Les cas particuliers</i>	224
2) Durée de validité des décisions	224
a) <i>Le principe</i>	224
b) <i>Les cas particuliers</i>	224
c) <i>Les aménagements (art. R. 424-21 et s.)</i>	224
3) La réalisation du projet	225
4 Le contrôle administratif des décisions	225
A - <i>Le contrôle sur les décisions</i>	225
B - <i>Le contrôle de l'exécution des décisions</i>	226
1) Le contrôle général	226
2) Le contrôle lié à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux	226
a) <i>La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux</i>	227
b) <i>Le récolement des travaux</i>	227
3) La portée des contrôles	228
a) <i>Au moment de leur intervention</i>	228
b) <i>Les effets a posteriori</i>	228
c) <i>Des mesures locales d'application</i>	229
Chapitre 6 Les mesures préalables	231
Section 1 Une mesure de sauvegarde : le sursis à statuer	231
1 Champ d'application du sursis à statuer	231
A - <i>Les conditions de son intervention</i>	231
1) Lors de décisions relatives à un document d'urbanisme	232
2) Lors de l'intervention d'un projet	232
B - <i>Les demandes auxquelles il s'applique</i>	232
2 Les conditions de mise en œuvre	232
A - <i>Les conditions de forme</i>	232
B - <i>Les conditions de fond</i>	233
3 La portée du sursis à statuer	233
A - <i>Durée de validité du sursis à statuer</i>	233
B - <i>Droit en vigueur à l'issue du délai</i>	233
Section 2 L'information préalable : les certificats	234
1 Le certificat d'urbanisme	234
A - <i>L'objet du certificat d'urbanisme</i>	234
1) Le certificat d'urbanisme neutre	235
2) Le certificat pré-opérationnel	235
B - <i>La procédure de délivrance du certificat d'urbanisme</i>	235
1) La demande	235
a) <i>Le pétitionnaire</i>	235
b) <i>Le contenu</i>	235
c) <i>Le destinataire de la demande</i>	236

2) L'instruction de la demande	236
3) La décision de l'administration	236
C - La portée du certificat d'urbanisme	236
1) Les effets nuancés du certificat d'urbanisme	237
a) Les droits conférés par le certificat d'urbanisme	237
b) Une portée limitée	237
2) Le contentieux du certificat d'urbanisme	238
a) Au regard des transactions immobilières	238
b) Au regard de sa délivrance	239
2 Le certificat de projet	239
A - Le champ d'application	239
B - La portée	240
Chapitre 7 Les décisions d'urbanisme	241
Section 1 Le permis de construire	241
1 Le champ d'application du permis de construire	242
A - Le régime de droit commun du permis de construire	242
1) Les constructions nouvelles	242
2) Les travaux sur les constructions existantes	242
3) Les projets localisés en zone protégée	243
B - Les permis de construire spécifiques	243
1) Le permis de construire valant division parcellaire	243
2) Le permis de construire à titre précaire	244
a) Les conditions d'autorisation	244
b) Les modalités de mise en œuvre	244
3) Les constructions saisonnières	245
2 La demande de permis de construire	245
A - Le recours à l'architecte	245
1) Le principe	246
2) Les exceptions et limitations	246
B - Le dossier de demande	246
1) La demande	247
2) Le projet architectural	247
a) La notice	247
b) Les éléments complémentaires (art. R. 431-9 et s.)	247
3) Les pièces complémentaires sur condition	248
4) Les informations à finalité statistique	249
Section 2 Le permis d'aménager	249
1 Le régime général du permis d'aménager	250
A - Le champ d'application du permis d'aménager	250
1) Les projets soumis à permis d'aménager en raison de leur nature	250
2) Les projets soumis à permis d'aménager en raison de leur localisation	250

<i>B - Les conditions de mise en œuvre du permis d'aménager</i>	251
1) La demande de permis d'aménager	251
2) Le dossier	251
2 Le lotissement	252
<i>A - La définition du lotissement</i>	252
<i>B - Le champ d'application du lotissement</i>	253
1) Les projets ne constituant pas un lotissement	253
2) Les divisions soumises à permis d'aménager	253
3) Les divisions soumises à déclaration préalable « de lotissement »	254
<i>C - Les conditions de la demande d'aménager un lotissement</i>	254
1) La demande de permis d'aménager un lotissement	254
a) Les informations exigées	254
b) Le projet architectural, paysager et environnemental	255
2) La déclaration préalable d'aménager un lotissement	255
<i>D - La réalisation du lotissement</i>	256
1) Les conditions de mise en œuvre	256
a) L'exécution des équipements collectifs	256
b) La gestion des lots	257
c) La constitution de l'association syndicale	257
2) Les règles spécifiques de fonctionnement du lotissement	258
a) Le règlement du lotissement	258
b) Le cahier des charges	258
c) L'évolution des règles du lotissement	259
3) L'évolution des lots du lotissement	260
<i>E - La portée de la décision de lotir</i>	261
1) Les caractéristiques de la décision de lotir	261
2) La durée de validité de la décision de lotir	262
3 Le camping et l'hébergement touristique	262
<i>A - Le cadre d'intervention</i>	262
1) Les habitations légères de loisirs (art. R. 111-37 et s.)	262
2) Les résidences mobiles de loisirs (art. R. 111-41 et s.)	263
3) Les caravanes (art. R. 111-47 et s.)	264
4) Le camping (art. R. 111-32 et s.)	265
5) Les parcs résidentiels de loisirs (art. R. 111-36)	265
<i>B - Le contrôle des implantations</i>	265
1) Le champ d'application du permis d'aménager des hébergements touristiques	266
2) Le dossier de demande	266
a) Les exigences urbanistiques et environnementales	266
b) Les exigences liées à l'exploitation	267
3) La mise en œuvre du projet	267
a) Le permis d'aménager	267
b) L'exploitation de l'installation	267
Section 3 Le permis de démolir	268
1 Le champ d'application du permis de démolir	268
<i>A - Les contrôles instaurés par le conseil municipal</i>	269
<i>B - Les contrôles en zones de protection</i>	269