

4<sup>e</sup> édition

# Dictionnaire du droit de l'urbanisme

D i c t i o n n a i r e   p r a t i q u e

sous la direction de  
**Norbert Foulquier**

Droit de préemption

Environnement Division

Déclaration de projet

Autorisation d'urbanisme

Permis de construire

EDITIONS

**LE MONITEUR**

## Auteurs

**Philippe Benoit-Cattin** est ancien professeur à l'ICH et ancien maître de conférences associé à l'université de Nantes.

**Jean-Philippe Brouant** (†) était maître de conférences à l'École de droit de la Sorbonne et a co-dirigé le SERDEAUT (le département « Sorbonne-Études et Recherches en droit de l'Environnement, de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Tourisme » de l'Institut de recherches juridiques de la Sorbonne). Il a enseigné le droit de l'aménagement du territoire, le droit de l'urbanisme durable et travaille essentiellement sur les politiques publiques du logement.

**Chantal Cans** (†) était enseignant-chercheur émérite de l'université du Mans, spécialiste en droit de l'environnement, co-auteur des commentaires et annotations du *Code de l'environnement* (Dalloz), depuis 2002.

**Alexandra Cocquière**, docteur en droit public, est juriste au sein de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France. Elle contribue à l'actualisation de l'ouvrage permanent *Droit de l'aménagement* aux éditions du Moniteur.

**Meryem Deffairi** est maître de conférences en droit public à l'université Paris II (Panthéon-Assas). Elle est co-directrice du Master 2 en droit de l'environnement des universités Paris I Panthéon-Sorbonne et Paris-Panthéon-Assas.

**Malicia Donniou** est avocate, fondatrice du cabinet Ginkgo. Spécialiste en droit immobilier, qualification droit de l'urbanisme, experte en droit de l'aménagement, elle anime de nombreuses formations pour des organismes professionnels.

**Norbert Foulquier** est professeur à l'université Paris I (Panthéon-Sorbonne). Il co-dirige le SERDEAUT (le département « Sorbonne-Études et Recherches en droit de l'Environnement, de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Tourisme » de l'Institut de recherches juridiques de la Sorbonne). Il est directeur du GRIDAUH (Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat). Il est également le directeur scientifique du *Code pratique de l'urbanisme* (Le Moniteur) et de la revue *Les Dossiers Urbanisme Aménagement* (Le Moniteur), et co-responsable de la revue *ICPE* (Le Moniteur).

**Alice Fuchs-Cessot** est maître de conférences à l'université Paris VIII et membre du centre de recherche Sorbonne études et recherche en droit de l'environnement, de l'aménagement, de l'urbanisme et du tourisme (SERDEAUT) de l'université Paris I. Elle est responsable des annotations et commentaires du *Code de la construction et de l'habitation* (Dalloz).

**Gilles Godfrin** est maître de conférences au Conservatoire national des arts et métiers (Cnam), directeur des études de l'ICH (Institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier) et co-directeur du master Droit de l'immobilier de l'ICH, parcours Promotion immobilière et Expertise conseil en patrimoine immobilier.

**Vincent Guinot** est avocat associé au sein du cabinet Lacourte Raquin Tatar. Il intervient en droit public, en particulier en droit de l'urbanisme et de l'aménagement, pour la mise en œuvre réglementaire et opérationnelle de projets de construction et d'investissement.

**René Hostiou** est professeur émérite en droit public à l'université de Nantes.

**Jean-François Inserguet** est maître de conférences à l'université Rennes II et ancien chargé de recherches au GRIDAUH. Il dirige un master en Urbanisme Aménagement.

**Henri Jacquot** (†) était professeur émérite à l'université d'Orléans et membre fondateur du GRIDAUH.

**Yves Jégouzo** est professeur émérite à l'université Paris I (Panthéon-Sorbonne), membre fondateur du GRIDAUH et ancien conseiller d'État en service extraordinaire.

**Simon Jolivet** est maître de conférences en droit public à l'université de Poitiers, où il enseigne notamment le droit de l'environnement et le droit de l'urbanisme. Il est membre de l'Institut de droit public (EA 2623).

**Carole Lvovschi-Blanc** est avocate associée au sein du cabinet Ginkgo. Elle est également chargée d'enseignement à l'ICH-Paris (master Droit de l'immobilier, parcours Promotion immobilière et Expertise conseil en patrimoine immobilier).

**Jessica Makowiak** est professeur à l'université de Limoges ; elle dirige le Centre de recherches interdisciplinaires en droit de l'environnement de l'aménagement et de l'urbanisme (CRIDEAU). Elle est également chargée d'enseignement à l'ICH-Paris, master Montage d'opérations immobilières.

## Auteurs

---

**Jean-Philippe Meng** est ancien directeur de recherches au CRIDON de Paris et co-auteur de *L'Urbanisme et les collectivités locales* (Berger-Levrault).

**Marianne Moliner-Dubost** est maître de conférences en droit public à l'université Lyon III Jean-Moulin. Elle est co-directrice du Master Droit global du changement climatique et référente « Développement durable » de l'équipe de droit public.

**Sylvain Pérignon** est ancien directeur de recherche au CRIDON de Paris. Il est l'auteur de *Nouveau régime des divisions foncières* (Le Moniteur).

**Yves Pittard** est avocat honoraire. Docteur en droit public, il a enseigné le droit de l'urbanisme à la faculté de droit et des sciences politiques de Nantes pendant de nombreuses années, en qualité de maître de conférences.

**Pascal Planchet** est chargé de recherches au GRIDAUH et professeur agrégé à l'université de Lyon II. Il est l'auteur de *Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine* (Le Moniteur, 2009).

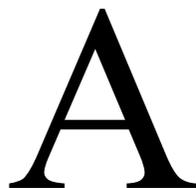
**François Priet** est professeur émérite de l'université d'Orléans. Il a été directeur du GRIDAUH de 2013 à 2016. Il est l'auteur avec le doyen Henri Jacquot et avec Soazic Marie du *Précis Dalloz de Droit de l'urbanisme* (Dalloz).

**Jean-Charles Rotoullié** est professeur à l'École de droit de la Sorbonne (Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne). Il dirige le Master 2 Droit de l'énergie et codirige le département « Sorbonne Droit public et privé de l'économie » de l'Institut de recherche juridique de la Sorbonne (IRJS).

**Jean-François Struillou** est directeur de recherche au CNRS (DCS UMR CNRS 6297) et chargé d'enseignement à l'université de Nantes.

**Thierry Touret** est directeur du SAGEBA. Il est co-auteur du *Traité de droit des risques naturels* (Le Moniteur, 2014).

**Jérôme Tremeau** est professeur à l'université d'Aix-Marseille. Il est membre du comité de rédaction du *BJDU* et dirige un master de droit public notarial.



## ABATTAGE D'ARBRES

L'abattage d'arbres est une opération qui consiste à couper des arbres de manière exceptionnelle et ponctuelle ; il se distingue de la coupe qui a un caractère régulier et se rattache à la sylviculture. Tous deux ont cependant en commun de ne pas mettre fin à la destination boisée des terrains, comme c'est le cas avec le défrichement. Abattages et coupes sont soumis à un régime identique pour l'essentiel.

L'abattage est régleménté par le Code forestier, le Code du patrimoine (abords des monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables), le Code de l'environnement (sites classés et inscrits) et par le Code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 ou susceptibles de l'être.

Dans ces espaces boisés classés, tout changement dans l'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

Pour s'assurer du respect de ces prescriptions l'abattage des arbres dans ces espaces, qui n'est pas interdit par principe, a été soumis dès l'origine à un régime spécial d'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres. Lors de la réforme des autorisations d'urbanisme réalisée par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, l'autorisation spéciale a été supprimée et le contrôle administratif des coupes et abattages au titre du Code de l'urbanisme est maintenant assuré dans le cadre du régime général de la déclaration préalable.

### I. Champ d'application de la déclaration préalable des coupes ou abattages d'arbres

La détermination de ce champ d'application est répartie entre les articles R. 421-23 g, R. 421-23-2, L. 113-1 et L. 113-2 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, qui fixent la nature des boisements concernés, ainsi que les exemptions de déclaration.

#### A. Boisements concernés

Il s'agit de ceux qui ont fait l'objet d'un classement au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme

et à titre de mesure de sauvegarde de ceux situés sur le territoire d'une commune ou l'établissement d'un PLU a été prescrit.

1°) Les coupes et abattages d'arbres doivent d'abord faire en principe l'objet d'une déclaration préalable dans tous les espaces boisés classés quelle qu'en soit l'origine : espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme, le PSMV ou dans le cadre de la procédure des espaces naturels sensibles des départements. Peu importe également la nature ou l'importance du boisement classé : bois, forêts, parcs, plantation d'alignement, arbre isolé, etc.

2°) Elles sont ensuite soumises à déclaration préalable « dans les bois forêts et parcs » situés sur le territoire des communes où un plan local d'urbanisme a été prescrit et n'a pas encore été approuvé. Il s'agit d'empêcher les propriétaires de détruire les boisements qui pourraient être classés par le plan local d'urbanisme. Ceci explique que la légalité de ces coupes et abattages est appréciée de manière particulière par le juge administratif. Contrairement aux règles applicables dans les espaces boisés classés, l'autorité compétente n'est pas tenue de s'y opposer du seul fait que la coupe ou l'abattage serait de nature à compromettre le boisement. Il lui appartient d'apprécier l'intérêt public qui s'attache à sa conservation et l'atteinte que lui porterait la coupe ou l'abattage envisagé par référence au « parti d'aménagement retenu par le projet de plan » (CE, 25 mars 1994, Stern, n° 117991 ; *Dr. adm.* 1994, n° 304, comm. F.S.).

3°) Enfin, le dernier alinéa de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme, issu de l'article 29 de la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt, prévoit que « la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement ». En effet, le régime précédent ne s'appliquait qu'aux « bois, forêts et parcs » et ne permettait pas de sauvegarder les arbres isolés, les haies et les plantations d'alignement jusqu'à leur classement éventuel dans le plan local d'urbanisme approuvé.

### B. Exemptions

La déclaration de coupes ou d'abattages des arbres n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement « des arbres dangereux, des chablis [arbres abattus par le vent ou tombés de vétusté], et des bois morts » (C. urb., art. R. 421-23-2, 1°) ou lorsque les coupes et abattages font l'objet d'un contrôle à un autre titre.

1°) C'est le cas des bois et forêts soumises au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du livre II du Code forestier (C. urb., art. R. 421-23-2, 2°) : il s'agit d'une part des bois et forêts appartenant à l'État (les forêts domaniales) et d'autre part des forêts des collectivités territoriales et d'autres personnes morales visées à l'article L. 211-1 du Code forestier qui ont été soumises à ce régime par arrêté préfectoral ou ministériel. (V. **Forêts**).

Ces bois et forêts sont gérés par l'Office national des forêts (ONF) et les coupes y sont en principe effectuées conformément à un « document d'aménagement » arrêté par le ministre chargé des forêts pour celles de l'État et par le préfet de région avec l'accord de la collectivité ou de la personne morale propriétaire pour les autres. Les coupes et abattages effectués en dehors des prescriptions du document d'aménagement doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée suivant les cas par le ministre (C. for., art. L. 213-5) ou le préfet après avis du propriétaire (C. for., art. L. 214-5).

2°) C'est le cas également pour les bois et forêts des particuliers lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 312-1 à L. 312-3 du Code forestier. Sont soumis à ce régime « les bois et forêts des particuliers constitués soit d'une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares, soit d'un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 25 hectares appartenant à un même propriétaire, situées dans une même zone géographique définie par décret » (C. for., art. L. 312-1). Le plan comprend notamment « une brève analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, des enjeux de défense des forêts contre les incendies, un programme d'exploitation des coupes et un programme des travaux de reconstitution après coupe » (...). Il doit également identifier « les mesures de prévention pouvant contribuer, directement ou indirectement, à la défense des forêts contre les incendies et (préciser) celles qui ont un caractère obligatoire » (C. for., art. L. 312-2).

Le propriétaire d'une forêt, dont le plan simple de gestion a été agréé, procède sans formalité aux exploitations et aux travaux conformément au plan (C. for., art. L. 312-4). S'il souhaite procéder à des coupes non prévues au plan il doit obtenir l'autorisation de la délégation régionale du

Centre national de la propriété forestière (C. for., art. R. 312-13).

La déclaration préalable n'est pas non plus requise si les particuliers font application d'un règlement type de gestion approuvé par le centre régional de la propriété forestière (C. for., art. L. 313-1), ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles (C. for., art. L. 124-2), destiné à garantir la gestion durable des bois et forêts (C. urb., art. R. 421-23-2, 3°).

3°) C'est le cas enfin lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation de coupes par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière (C. urb., art. R. 421-23-2, 4°). Ce régime concerne les bois et forêts privés qui en raison notamment de leur superficie ne sont pas soumis à celui du plan simple de gestion du Code forestier.

### II. Régime de la déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 ont modifié le régime du contrôle des coupes et abattages d'arbres dans le cadre du Code de l'urbanisme. La réforme est double.

Un régime déclaratif a été substitué au régime d'autorisation qui existait antérieurement. En réalité le changement sur ce point est moins grand que la terminologie pourrait le laisser supposer. Le nouveau régime de déclaration préalable n'est pas un régime ou l'administration se borne à enregistrer la déclaration, laquelle n'étant susceptible que de faire l'objet d'un contrôle *a posteriori*. Il s'agit en réalité d'un autre régime d'autorisation puisque l'administration a la possibilité de s'opposer aux coupes et abattages ou de formuler des prescriptions. Il n'y a plus de procédure spécifique, propre au contrôle des coupes et abattages d'arbres comme c'était le cas avant la réforme. Du fait des regroupements opérés, leur contrôle est maintenant assuré dans le cadre du régime de droit commun de la déclaration préalable des travaux, installations et aménagements (C. urb., art. R. 421-23 g) sous réserve de quelques aménagements.

Le plus important concerne le régime des décisions de non-opposition à déclaration. En principe, ces décisions sont exécutoires dès qu'elles sont acquises (C. urb., art. L. 424-8). Par dérogation pour les déclarations de coupes ou abattages d'arbres, elles ne deviennent exécutoires qu'un mois après la date à laquelle elle est acquise (C. urb., art. L. 424-9 et R. 424-1, al. 4). Il s'agit d'éviter les conséquences irréparables d'une décision dont la légalité n'aurait pas pu être contrôlée.

François Priet

compris les nappes d'accompagnement d'un cours d'eau, sont soumis à déclaration (C. env., art. R. 214-1, rubrique 1.1.1.0). Les prélèvements non domestiques permanents ou temporaires dans un système aquifère sont quant à eux soumis à autorisation environnementale si leur volume total est supérieur à 200 000 m<sup>3</sup> par an, à déclaration si le volume est compris entre 10 000 m<sup>3</sup> et 200 000 m<sup>3</sup> par an (rubrique 1.1.2.0). Les prélèvements dans les zones où des mesures de limitation de l'usage de l'eau ont été prises relèvent, en fonction des quantités prélevées, soit du régime déclaratif soit du régime d'autorisation environnementale (rubrique 1.3.1.0). Des prescriptions techniques, fixées par arrêté, sont applicables à chacun d'entre eux. Ils doivent également être dotés d'instruments de mesures, les exploitants devant tenir un registre mentionnant notamment les quantités prélevées (C. env., art. L. 214-8). S'agissant de mesures prises dans le domaine de l'eau, les autorisations et déclarations doivent être compatibles avec les SDAGE et les SAGE (V. **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux ; Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**).

Jean-François Inserguet

## ÉCO-CONSTRUCTION

L'éco-construction recouvre les techniques de réalisation des immeubles privilégiant l'utilisation de matériaux, de procédés ou d'installations visant soit à réduire la consommation d'énergie et des ressources naturelles (eau, etc.), soit à mettre en œuvre la production d'énergies renouvelables, soit, d'une manière plus générale, à œuvrer à la lutte contre l'émission de gaz à effets de serre et à concourir au développement durable.

Cet objectif est poursuivi principalement sur le terrain des normes de construction et des certifications exigées en ce domaine.

Parallèlement, le droit de l'urbanisme, notamment, depuis le vote de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a mis en place toute une série de mesures et procédures permettant de favoriser la poursuite de ces objectifs. L'article L. 101-2, qui définit les objectifs généraux qui doivent être mis en œuvre par les collectivités publiques en matière d'urbanisme, y classe d'ailleurs « la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

En ce sens, le contenu des documents d'urbanisme doit permettre la poursuite de ces objectifs soit sur le terrain des procédures (possibilité de dépasse-

ment des règles relatives au gabarit pour les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique ou environnemental, possibilité de déroger aux règles du PLU pour autoriser certains types d'isolation), soit en imposant leur prise en compte dans l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables ou du règlement (V. **Plan local d'urbanisme**).

Indépendamment de ces incitations et de ces réglementations, prenant en compte le fait que les règles d'urbanisme actuelles comportent souvent des dispositions relatives à la nature des matériaux utilisés, leur couleur, la hauteur et la forme architecturale qui font obstacle au développement de l'écoconstruction, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a institué un véritable droit à réaliser les équipements et constructions contribuant au développement durable notwithstanding toute règle d'urbanisme contraire (C. urb., art. L. 111-16).

Depuis la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme dispose que « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements [et non plus toute disposition d'urbanisme contraire, comme c'était le cas jusqu'en 2012], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. ». Cette disposition, qui est complétée par les articles L. 111-17 et L. 111-18, devait entrer en vigueur six mois après la publication de la loi Grenelle II soit le 13 janvier 2011. Cette mise en œuvre était toutefois conditionnée par la publication du décret fixant la liste des matériaux et dispositifs concernés, décret ayant été édicté avec six mois de retard (décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011).

### I. Contenu du droit institué au profit de l'éco-construction

L'objectif de l'article L. 111-16 est d'écarter l'application des règles d'urbanisme locales, relatives à l'aspect extérieur des constructions faisant obstacle à l'utilisation de certains procédés de construction

ou à la réalisation de certains équipements ou dispositifs qui sont des éléments majeurs de l'écoconstruction.

La liste en est fixée de manière limitative par le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 (C. urb., art. R. 111-23). Il s'agit :

- de l'utilisation de bois, végétaux et matériaux biosourcés, utilisés en façade ou en toiture ;
  - des équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éoliennes, géothermie, etc.) « correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ».
- Cette définition écarte les centrales solaires ou les parcs d'éoliennes qui restent soumis à la législation propre aux éoliennes et aux installations classées pour l'environnement (V. **Éoliennes**) ;
- de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales. Le décret du 12 juillet 2011 introduit ici une restriction qui ne figurait pas dans la loi. Ne sont visés que « les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » ;
  - des pompes à chaleur et des brise-soleils.

## II. Portée de l'article L. 111-16

### A. Impossibilité de refuser une autorisation d'urbanisme

Il découle de l'article L. 111-16 que l'autorité administrative ne peut refuser un permis de construire ou d'aménager ou opposer une décision de refus sur une déclaration préalable concernant les travaux précités en invoquant des règles d'urbanisme contraires.

Si la réalisation de ces travaux est de droit, le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 impose cependant que l'administration en soit informée et qu'éventuellement elle puisse contester l'application faite du texte. À cet effet, a été introduit dans le Code un article R.\* 431-18-1 disposant que « lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R. 111-23 ».

Cette non-opposabilité (les règles en question ne sont qu'écartées et non annulées) concerne en premier lieu les règles d'urbanisme contenues dans les PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu et, notamment, la hauteur, l'aspect des constructions, l'implantation au sol, etc.

On peut considérer que cette non-opposabilité concerne également les règles générales d'urbanisme

telle la règle de l'article L. 111-11 interdisant d'accorder le permis de construire si l'autorité compétente pour réaliser les travaux de desserte d'un terrain en électricité ne peut préciser la date à laquelle ils seront réalisés. Elle devra être écartée si la construction projetée prévoit une autosuffisance énergétique.

Ne sont pas concernées, en revanche, les autres législations contenues dans le Code de l'environnement, le Code de la santé publique, etc. qui feraient obstacle à la réalisation du projet opposable.

### B. Possibilité pour le PLU de contenir des dispositions garantissant la bonne intégration

Le Conseil d'État a précisé que ces dispositions « n'ont ni pour objet, ni pour effet d'écarter l'application des dispositions réglementaires d'un PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions qui, sans interdire l'utilisation de matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou l'installation de dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelable ou favorisant la retenue des eaux pluviales, imposent la bonne intégration des projets dans le bâti existant et le milieu environnant. Par suite, l'article d'un PLU qui n'interdit pas la pose de panneaux solaires sur les toitures mais exige que leur insertion soit cohérente avec l'architecture de la construction sur laquelle ils sont installés n'est pas inopposable à une demande d'installation de panneaux solaires thermiques » (CE, 4 octobre 2023, n° 467962, M. et M<sup>me</sup> B : Rec. Tables).

### C. Possibilité pour l'administration d'imposer des conditions

Le régime privilégié accordé aux matériaux et dispositifs concourant aux objectifs du développement durable comporte toutefois une restriction qui pourrait se révéler lourde de conséquences.

L'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme prévoit en effet « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ». Cela permet l'autorité administrative de subordonner l'autorisation accordée ou la décision de ne pas s'opposer aux travaux déclarés au respect de prescriptions de nature architecturale et paysagère. Cela pose la question de l'étendue des pouvoirs de l'administration dans l'hypothèse où les conditions imposées rendraient le projet impossible au moins économiquement et de la nature du contrôle que le juge exercera sur ces prescriptions.

## III. Périmètres protégés

Pour concilier les exigences techniques de l'écoconstruction avec la protection des paysages

(V. **Paysage**) et de l'esthétique, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a exclu du champ d'application de l'article L. 111-16 certains périmètres bénéficiant d'un régime spécial de protection dont elle donne une liste limitative (C. urb., art. L. 111-17, 1°) Il s'agit :

- des abords des monuments historiques (C. patr., art. L. 621-30) ;
- du périmètre d'un site patrimonial remarquable (C. patr., art. L. 631-1) ;
- des sites inscrits ou classés (C. env., art. L. 341-1 et L. 341-2) ;
- du cœur d'un parc national (C. env., art. L. 331-2) ;
- des travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé par un PLU en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Ces périmètres ne posent pas de problèmes particuliers dans la mesure où ils sont délimités indépendamment de la question de l'éco-construction et où il est justifié qu'ils bénéficient d'une protection spéciale.

Ce n'est pas le cas des périmètres que les collectivités territoriales peuvent créer en application de l'article L. 111-17, 2°, dont l'effet juridique vise exclusivement à exclure l'application de ce texte (C. urb., art. L. 111-16), à la différence des périmètres protégés précédents.

Certes, des précautions sont prises par le législateur : l'institution de ces périmètres doit être motivée par « la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines » justifiant que l'on puisse en exclure l'utilisation de matériaux ou la réalisation d'équipements qui seraient susceptibles d'en compromettre l'unité et la qualité. Afin d'apprécier la réalité de cette qualification, l'architecte des Bâtiments de France (ABF) doit être obligatoirement consulté par le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU ; il dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis à compter de la transmission qui lui est faite du projet de périmètre. L'avis sera réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre (C. urb., art. R. 111-24). Le rôle de l'ABF est purement consultatif mais on peut penser que son avis jouera un rôle important dans l'appréciation à laquelle pourra se livrer le juge de la qualification du périmètre dans le cadre du contrôle restreint.

À la différence des périmètres protégés en application de législations spécifiques (V. *supra*) du Code du patrimoine ou du Code de l'environnement, les secteurs de l'article L. 111-17, 2° sont institués selon une procédure décentralisée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Il faut souligner à nouveau que cette procédure, en dépit des liens évidents qu'elle présente avec celle du PLU, doit en être distinguée. Ainsi, le projet de délibération fait seulement l'objet d'une procédure de mise à disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois, dans les conditions prévues à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme.

De manière assez curieuse, la loi Grenelle II précise également qu'à compter de sa publication, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un de ces périmètres ou d'un des périmètres protégés en application des législations particulières (V. *supra*), « interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une justification particulière » (C. urb., art. L. 111-18). Cela signifie qu'il est impossible de procéder de manière non motivée au durcissement des règles du PLU après la création du périmètre, ce qui laisse entière la question de savoir ce qu'il en est des modifications apportées avant la création du périmètre.

Norbert Foulquier

## ÉCOLOGIE

Le terme écologie est un mot polysémique. Ernst Haeckel, disciple de Darwin, l'a inventé en 1866 en le définissant, dans son ouvrage *Morphologie générale des organismes*, comme « la science des relations des organismes avec le monde environnant, c'est-à-dire, dans un sens large, la science des conditions d'existence ».

L'écologie est donc une science visant à étudier, à comprendre et à caractériser l'intégration des diverses espèces dans leurs habitats propres.

Découle de cette science un ensemble de termes scientifiques, comme biotope ou écosystème, qui ont investi peu à peu le vocabulaire juridique, ce phénomène illustrant la prégnance de la science sur le droit dans ce domaine. Si le Code de l'environnement se réfère à l'écologie dans plusieurs de ses articles, l'essentiel vise surtout « le ministre chargé de l'écologie ». Il n'existe pas de « droit de l'écologie » à proprement parler même si, en doctrine, l'expression de « droit de la biodiversité » est de plus en plus utilisée et se rapproche du sens originel donné à l'écologie.

Au gré des évolutions politiques, médiatiques ou sociologiques, le sens de la notion d'écologie a beaucoup varié, notamment en se substituant au terme « environnement » (V. **Environnement**), par simple effet de mode.

L'écologie politique tentait quant à elle, à son origine, d'intégrer le respect des écosystèmes dans la décision publique. Depuis, l'écologie politique est

beaucoup plus tournée vers la décroissance et s'éloigne de la notion scientifique de conservation de la nature. S'en est suivie une différenciation lourde de sens entre « écologues » (supposés scientifiques) et « écologistes » (supposés militants d'une certaine cause). Le terme est donc entendu désormais dans une acception plus idéologique que scientifique.

Sont aussi apparus parallèlement ou concomitamment, dans notre droit, des notions, souvent juridiquement floues, tels que « développement durable » (V. **Développement durable**) ou « générations futures ». Le droit a ainsi subi les dégâts collatéraux de la transformation sémantique de la notion d'écologie. Le dévoiement du terme « écologie » a franchi une étape supplémentaire lorsqu'en 2007 le ministère chargé de l'urbanisme, du logement, des transports et autres aménagements, associé au vieux ministère protecteur de l'environnement, a pris le nom de « ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer ». La nouvelle dénomination du ministère, à la fois symbolique et idéologique, accentue le décalage avec la notion originelle d'écologie et l'appellation, en 2017 et en 2022, de ministère de la « transition écologique » confirme cet éloignement.

En 2015, le dévoiement de l'expression « écologie » a pris une ampleur particulière lorsqu'avec la loi relative à la transition énergétique pour une croissance verte le terme « écologie industrielle » a été inséré dans le Titre Ier consacré aux principes généraux du Code de l'environnement et plus particulièrement dans un nouvel article consacré à l'économie circulaire (C. env., art. L. 110-1-1).

Chantal Cans – Jean-Charles Rotoullié

## ÉCONOMIE GÉNÉRALE

La notion d'économie générale est entendue ici au sens d'organisation générale des divers éléments d'un ensemble. Le droit de l'urbanisme l'utilise, comme d'ailleurs d'autres branches du droit (V. **Utilité publique**), dans le cadre du régime de l'enquête publique auxquels sont soumis les documents d'urbanisme et pour choisir les procédures de gestion de ces mêmes documents. Par contre la jurisprudence a fini par l'abandonner pour gérer l'évolution des projets de travaux qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

### I. Économie générale et enquête publique

Le recours à cette notion intervient dans le cadre du remaniement que peuvent subir les projets de documents d'urbanisme après enquête publique. Elle permet de décider si le document remanié doit être soumis ou non à une nouvelle enquête (V. **Enquête**

### publique ; Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique).

Cette première modalité de recours à la notion d'économie générale en droit de l'urbanisme a une origine jurisprudentielle. Elle n'apparaît expressément qu'avec l'arrêt *Petitpas* (CE, 25 juin 1958, Ministère de la Reconstruction c/ *Petitpas, Lebon*) à propos de la modification d'un projet de plan directeur de reconstruction et d'aménagement après enquête publique. Le Conseil d'État considère que le projet initial peut être modifié « sous la seule réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale ». Par la suite, dans un arrêt du 23 juin 1971 il pose le principe de la nécessité d'une nouvelle enquête en cas d'atteinte à l'économie générale, cette fois, d'un plan d'urbanisme de détail (CE, 23 juin 1971, *Sieur Boyet*, n° 75978, *Lebon*). Puis le principe est appliqué systématiquement à tous les documents d'aménagement et d'urbanisme dont l'approbation ou l'adaptation est précédée d'une enquête publique, c'est-à-dire maintenant la quasi-totalité d'entre eux : DTA, SDRIF, SAR, SCoT, cartes communales, POS et PLU (CE, 4 janvier 1995, *Commune de Narbonne*, n° 153533 ; *D.* 1996, jurispr. p. 161, note *Liet-Veaux*).

Comme le notait à l'époque la circulaire n° 77-190 du 29 décembre 1977 relative à la modification et à la révision des POS (BOMEAT 26, 78/1), « la notion d'économie générale du plan n'a pas de définition objective et ne prend son sens qu'au regard du plan d'occupation des sols qu'il convient de remanier. Il appartient à l'administration d'en apprécier la portée sous le contrôle du juge ». Cette remarque vaut pour tous les cas où elle a l'occasion de s'appliquer, sous réserve évidemment de la différence des documents de référence – ceux dont il convient d'apprécier s'il a été porté ou non atteinte à leur économie générale. Il ne semble pas que le juge appréhende différemment cette notion selon qu'il s'agisse comme ici d'apprécier la portée des remaniements d'un projet après enquête publique ou de choisir entre la modification et la révision d'un plan en vigueur (V. *infra* II B).

### II. Économie générale et gestion de l'évolution des documents d'urbanisme

Cette notion sert essentiellement d'élément de référence pour faire varier la complexité de la procédure d'adaptation du document avec l'importance des changements que l'on se propose de lui apporter.

Le champ d'application de la notion a été fixé par les textes et ses contours précisés par la jurisprudence.

#### A. Champ d'application

La notion d'atteinte à l'économie générale a été introduite dans le Code de l'urbanisme par la loi du

# F

## FAÇADE

Les différentes élévations extérieures d'un bâtiment constituent ses façades. Le terme désigne aussi bien l'élévation sur rue que les parties verticales arrière et latérales d'une construction (façades sur cour ou sur jardin, par exemple). Une façade peut éventuellement comporter plusieurs plans en fonction du parti pris architectural initial ou des transformations successives qui ont affecté l'immeuble (surélévation, additions de nouvelles parties, etc.).

La façade constitue une référence pour établir une règle d'urbanisme. Dans les PLU, elle peut servir de base de calcul aux règles de distance fixées en application des articles L. 151-17, L. 151-18, R. 151-39 du Code de l'urbanisme : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions présentes sur une même propriété. Le règlement national d'urbanisme préfère, pour sa part, une autre référence : « la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble » (C. urb., art. R. 111-16 et R. 111-17).

La façade peut aussi être l'objet de la règle. L'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme permet aux PLU de déterminer des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement. En effet, le traitement des façades participe à la qualité des constructions. Les PLU peuvent ainsi comporter des obligations concernant, en particulier, les ouvertures pratiquées, les éléments en saillies, notamment sur voie, qui accompagnent la composition architecturale (balcons, corniches, etc.), les éléments de décoration, la teinte et l'esthétique des matériaux de revêtement. Le non-respect de ces règles expose le contrevenant à des poursuites pénales (Cass. crim., 11 décembre 2007, Société HIV et autres, n° 06-87445).

Les travaux réalisés sur les façades sont dispensés de formalité s'il s'agit de simples travaux d'entretien ou de réparation ordinaires (C. urb., art. R. 421-14, 1<sup>er</sup> al. et R. 421-17). C'est aussi le cas des travaux de ravalement à l'exception de ceux réalisés

dans les espaces protégés qui nécessitent une déclaration préalable (V. **Ravalement**). Une déclaration préalable est requise pour tout percement ou agrandissement d'une ouverture existante (V. **Déclaration préalable**). Les changements de destination ou de sous-destination qui s'accompagnent d'une modification de façade exigent un permis de construire (V. **Changement de destination**).

Pascal Planchet

## FALAISE

Le statut des falaises varie selon les pans du droit public. Quand elles appartiennent à des personnes publiques (sur le fait que faute de titre contraire, une falaise est présumée appartenir au propriétaire du terrain qui la surplombe : CAA Marseille, 14 octobre 2014, *Copropriété La Giraglia*), le juge administratif et le juge judiciaire les rangent dans le domaine privé des personnes publiques car elles ne sont affectées, à l'ordinaire, à aucun service public ni à l'usage direct du public. Il pourrait en aller autrement par exemple si une falaise était aménagée pour être escaladée (sous réserve de leur partie mouillée par les plus hauts flots de la mer, qui appartient au domaine public maritime [impl. CAA Nantes, 12 avril 2012, n° 10NT01395, X. c/ Commune de Pornic]). Insistant sur le caractère inaccessible et non aménagé de la falaise : CA Aix-en-Provence, 3 juin 2009, n° 07/11783. Sur la responsabilité de la personne publique (en l'espèce, une commune) en tant que gardienne, des dommages causés par l'effondrement d'une falaise relevant du domaine privé, l'action en exécution de travaux confortatifs et la compétence du juge judiciaire pour enjoindre à l'administration des travaux confortatifs sur son domaine privé : Cass. 2<sup>e</sup> civ., 29 avril 1998, n° 96-17.286, Commune de Biarritz c/ M<sup>me</sup> Champier de Villeneuve : *Bull. civ.* 1998, II, n° 144).

Les travaux pour en éviter l'éboulement sont des travaux publics, s'ils sont engagés dans le but de garantir la sécurité publique (à propos de l'action en réparation du propriétaire d'une villa menacée par l'effondrement d'une falaise et perdant de ce fait de sa valeur : T. confl., 12 octobre 2015, n° C4030, Commune de Biarritz ; *AJDA* 2016, p. 1406, note

Ph. Yolka – CE ass., 6 juillet 1973, n° 92406, Ministère de l'Équipement c/ Sieur Dalleau, *Lebon* ; D. 1973, jurispr. p. 740, note F. Moderne).

Le Code de l'environnement les protège en interdisant ou en limitant les extractions de matériaux lorsque celles-ci risquent de compromettre, directement ou indirectement, leur intégrité (C. env., art. L. 321-8). Les dangers auxquels elles exposent justifient qu'un plan de prévention des risques naturels prévisibles rende inconstructible un terrain qu'ils menacent.

Le droit de l'urbanisme ne les ignore pas non plus. Tout d'abord, leur présence peut justifier un refus d'autorisation de construire, soit que le projet de construction se trouve à leur pied soit à leur surplomb et que celle-ci menace de s'effondrer (par exemple, CAA Bordeaux, 17 janvier 2017, n° 15BX02883, SCI Cours Julien). Ensuite, leur classement en zone non constructible par le PLU se justifie aisément (CAA Nantes, 26 mai 2009, n° 08NT01569). Enfin, parfois, les falaises apparaissent moins négativement. En vertu de l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme, « en application de l'article L. 121-23, [elles doivent être] préservées, dès lors qu'[elles] constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique ». Et « lorsqu'ils identifient de [telles falaises, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique ».

Norbert Foulquier

## FICHER IMMOBILIER

Le décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière a institué un « fichier immobilier » sur lequel « sont répertoriés, sous le nom de chaque propriétaire, et, par immeuble, des extraits des documents publiés, avec référence à leur classement dans les archives » (décret du 4 janvier 1955, art. 1<sup>er</sup>). Le fichier immobilier présente ainsi, pour chaque commune, la situation juridique actuelle des biens immobiliers. Il est consultable par toute personne au service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques).

Sont obligatoirement reportés sur le fichier les principaux actes affectant les biens immobiliers (décret du 4 janvier 1955, art. 28), en particulier les actes translatifs ou déclaratifs de propriété (vente, donation, partage successoral...) et les actes constitutifs de droits réels immobiliers (bail emphytéotique, usufruit, droit réel de jouissance spéciale, servitude civile...) ou de sûretés réelles immobilières (privilège immobilier, hypothèque, gage réel immobilier).

L'identification du bien immobilier faisant l'objet d'un acte soumis à publication au fichier immobilier s'effectue à partir de ses références cadastrales (V. **Cadastre**) complétées, en cas de fractionnement vertical, par un état descriptif de division.

Sauf dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, qui demeurent régis par le système du livre foncier hérité de leur annexion à l'Empire allemand, la publication d'un acte au fichier immobilier n'a pas pour objet de lui faire produire ses effets juridiques (transfert de propriété, création de droit réel...) mais seulement de le rendre opposable aux tiers, entendus restrictivement comme les personnes se prévalant d'un acte émanant d'un auteur commun et leur conférant sur le bien un droit concurrent qui n'a pas publié ou l'a été postérieurement (décret 4 janvier 1955, art. 30). La fonction première de la publicité foncière est donc moins de résoudre de manière générale les problèmes de contestation des droits sur un bien immobilier que de prévenir de telles difficultés en assurant une large publicité de la situation juridique des biens immobiliers. Le fichier immobilier est avant tout un document informatif.

Bien que l'article 36 du décret du 4 janvier 1955 ait prévu que soient « publié[e]s [au fichier immobilier], pour l'information des usagers [...], les limitations administratives au droit de propriété », cette disposition est demeurée lettre morte. En effet, ni les servitudes d'urbanisme nationales ou locales (V. **Servitude d'urbanisme**), ni les servitudes d'utilité publique (V. **Servitudes d'utilité publique**) ne sont publiées. Il existe cependant quelques exceptions issues de textes relatifs à certaines servitudes d'utilité publique. Ainsi, l'article 621-80 du Code du patrimoine dispose que « les décisions de classement ou d'inscription, de déclassement ou de radiation d'inscription [de monuments historiques] sont publiées par les soins du préfet de région au fichier immobilier ». De même, l'article L. 341-8 du Code de l'environnement prévoit que « le classement [d'un site] est publié, par les soins de l'administration chargée des sites, au fichier immobilier ». On peut encore citer l'article L. 332-4 du même Code selon lequel « l'acte de classement [d'une réserve naturelle] est publié par les soins de l'autorité administrative compétente, dans les formes et de la manière prescrites par les lois et règlements concernant la publicité foncière ». Cette publication est purement informative et ne conditionne évidemment pas l'opposabilité des servitudes en cause aux propriétaires ou autres titulaires de droits sur les terrains grevés.

Certaines servitudes administratives, très marginales, dont l'institution conditionne la délivrance d'une autorisation d'urbanisme doivent aussi être publiées au fichier immobilier. Il en est ainsi de la servitude administrative interdisant ou limitant en période hivernale l'utilisation des chalets d'alpages

## Liste des notions étudiées

### A

Abattage d'arbres, 13  
Abords, 15  
Abris de jardin, 20  
Abrogation, 21  
Accès à la voirie, 21  
Accessibilité (handicapés), 23  
Accords amiables, 24  
Achèvement de la ZAC, 25  
Achèvement des travaux, 26  
Action civile, 26  
Action d'aménagement, 26  
Action de groupe environnementale, 27  
Action pénale, 28  
Adaptation mineure, 28  
Adjudication, 32  
Aérodrome – aéroport, 34  
Affaissement de terrains, 36  
Affichage, 39  
Affichage publicitaire, 39  
Affouillement, 39  
Agence d'urbanisme, 40  
Agence des espaces verts de la région Île-de-france, 41  
Agence foncière et technique de la région parisienne, 42  
Agence nationale de l'habitat (ANAH), 42  
Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), 43  
Agence nationale pour la rénovation urbaine, 44  
Agglomération, 45  
Agglomération nouvelle, 45  
Agrément, 47  
Agriculture, 49  
Aire de jeux, 56  
Aire de jeux et de loisirs, 56  
Aire de stationnement, 57  
Aires de grand passage, 65  
Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, 65  
Aires permanentes d'accueil, 66  
Alignement, 66  
Alsace-Lorraine, 68  
Aménagement, 68  
Aménagement cinématographique, 70  
Aménagement commercial, 72  
Aménagement du territoire, 78  
Antenne, 80  
Archéologie préventive, 81  
Architecte, 86  
Architecte des bâtiments de France, 87  
Architecte en chef des monuments historiques, 90

Arrêté de cessibilité, 91  
Assainissement, 97  
Associations agréées pour la protection de l'environnement, 98  
Associations foncières pastorales, 107  
Associations foncières urbaines, 108  
Associations habilitées, 124  
Associations locales d'urbanisme, 126  
Associations locales d'usagers (ALU), 126  
Associations syndicales, 128  
Autorisation d'équipement commercial, 145  
Autorisation environnementale (autorisation unique), 145  
Autorisations d'urbanisme, 147  
Autoroute, 148  
Avalanches, 149

### B

Bail à construction, 153  
Bail réel solidaire, 153  
Bail réel solidaire d'activité, 154  
Balcon, 155  
Baraque de chantier, 156  
Bâtiment, 156  
Bâtiment menaçant ruine, 157  
Baux civils et commerciaux, 158  
Biodiversité, 159  
Biotope (arrêté de protection de), 160  
Bois, 163  
Bornage, 163  
Bruit, 164  
Bureaux, 166

### C

Cadastre, 169  
Cahier des charges, 171  
Camp militaire, 171  
Camping, 172  
Caravane, 176  
Carrières, 176  
Carte communale, 178  
Carte de bruit, 185  
Certificat d'urbanisme, 186  
Certificat de conformité, 197  
Certificat de projet, 197  
Cessibilité, 198  
Cession amiable, 198  
Cession gratuite de terrains, 200  
Chalet d'alpage, 201  
Chambre d'agriculture, 203  
Chambre de commerce et d'industrie, 205  
Chambre des métiers et de l'artisanat, 205

Changement d'usage des locaux d'habitation, 206  
Changement de destination des constructions existantes, 207  
Chantier, 209  
Chapiteau, 209  
Charte constitutionnelle de l'environnement, 210  
Charte de parc national, 211  
Charte de parc naturel régional, 213  
Charte intercommunale de développement et d'aménagement, 215  
Cimetière, 215  
Cinéma, 217  
Clôtures, 218  
Coefficient d'emprise au sol, 219  
Coefficient d'occupation du sol, 219  
Combles, 220  
Comité pour l'implantation territoriale des emplois publics, 220  
Commerce, 220  
Commissaire-enquêteur (membre de la commission d'enquête), 221  
Commissariat général à l'égalité des territoires, 238  
Commission d'aménagement foncier, 238  
Commission de conciliation, 238  
Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, 240  
Commission départementale d'aménagement commercial, 241  
Commission départementale d'équipement commercial, 243  
Commission départementale de la consommation des espaces agricoles, 243  
Commission nationale du débat public, 244  
Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, 248  
Commission régionale du patrimoine et de l'architecture, 249  
Communauté d'agglomération, 250  
Communauté de communes, 251  
Communauté urbaine, 252  
Compatibilité, 253  
Compatibilité limitée, 256  
Compensation écologique, 259  
Concertation, 260  
Concession d'aménagement, 266  
Concession de port de plaisance, 271  
Conchyliculture, 272  
Conformité, 275  
Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, 277  
Conseil départemental de sécurité civile, 278  
Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, 279  
Conservatoire régional des espaces naturels (CREN), 281  
Consignation, 282

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers, 284  
Constructibilité limitée, 284  
Construction, 290  
Constructions existantes, 291  
Constructions saisonnières, 295  
Constructions temporaires, 296  
Contentieux spécial de l'urbanisme, 298  
Continuités écologiques, 329  
Contrat de développement d'intérêt territorial, 330  
Contrat de développement territorial, 330  
Contrats d'agglomération, 330  
Contrôle des travaux, 331  
Corse, 336  
Coupe, 338  
Cour commune (servitude de), 338  
Cours d'eau, 339  
Cyclone, 340

## D

Dark store, 343  
Data center, 343  
Date de référence, 343  
Débat public, 345  
Décentralisation industrielle, 348  
Déclaration d'achèvement des travaux, 348  
Déclaration d'intention d'aliéner, 348  
Déclaration d'ouverture de chantier, 352  
Déclaration d'utilité publique, 353  
Déclaration de projet, 374  
Déclaration préalable, 383  
Défense (La) – quartier d'affaires, 390  
Défense nationale, 389  
Défrichement, 392  
Délaissement  
  généralités, 397  
  procédure de droit commun, 397  
Démolition, 399  
Densité, 400  
Départements d'outre-mer, 401  
Dépassement, 403  
Déplacements, 403  
Dépôt de véhicules, 403  
Dérogação, 404  
Desserte, 411  
Destination des bâtiments, 414  
Détachement d'une partie de terrain bâti, 421  
Développement durable, 422  
Développement social urbain, 423  
Directive de protection et de mise en valeur des paysages, 424  
Directives d'aménagement national, 425  
Directives territoriales d'aménagement, 425  
Directives territoriales d'aménagement et de développement durables (dtadd), 428  
Diversité de l'habitat, 430  
Divisibilité, 430

Division de propriété, 433  
 Division primaire, 436  
 Document d'arpentage, 438  
 Document d'urbanisme, 439  
 Document graphique, 442  
 Domaine privé, 443  
 Domaine public, 443  
 Domaine public maritime, 445  
 Domaines, 447  
 Droit d'auteur des architectes, 449  
 Droit de préemption  
   champ d'application matériel, 452  
   contentieux, 462  
   décision de préempter, 467  
   généralités, 474, 478  
   instauration, 480  
   renonciation, 489  
   transfert de propriété et règlement du prix, 490  
   utilisation des biens, 493  
 Droit de visite, 495  
 Droit des tiers, 497  
 Droits acquis, 497  
 Droits fondamentaux, 498

## E

Eau, 499  
 Éco-construction, 501  
 Écologie, 503  
 Économie générale, 504  
 Édifice menaçant ruine, 506  
 Égout, 506  
 Électricité, 506  
 Emplacement réservé, 508  
 Emprise au sol, 516  
 Emprise totale, 517  
 Enquête parcellaire, 517  
 Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, 522  
 Enquête publique, 538  
 Enseignes et préenseignes, 583  
 Ensemble commercial, 583  
 Entrées de ville, 584  
 Environnement, 587  
 Éolienne, 589  
 Équipement commercial, 594  
 Équipements propres, 594  
 Équipements publics exceptionnels, 595  
 Espaces agricoles et naturels périurbains, 596  
 Espaces boisés classés, 600  
 Espaces naturels sensibles, 604  
 Espaces proches du rivage, 608  
 Espaces remarquables du littoral, 608  
 Espaces verts, 609  
 Espèces protégées, 611  
 Estuaires, 613  
 Établissement public d'aménagement, 613

Établissement public de coopération environnementale, 615  
 Établissement public de coopération intercommunale, 617  
 Établissement public foncier, 617  
 Établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA), 619  
 Établissement public territorial, 619  
 Établissement recevant du public, 620  
 Étang, 621  
 État étranger, 621  
 Étude d'impact, 621  
 Étude de sécurité publique, 628  
 Évaluation des biens, 630  
 Évaluation environnementale des plans et programmes, 635  
 Exception d'illégalité, 647  
 Exhaussement, 656  
 Expropriation  
   généralités, 657  
   procédures spéciales, 663  
 Expulsion des expropriés, 669  
 Extension de construction, 671  
 Extension de l'urbanisation, 673

## F

Façade, 675  
 Falaise, 675  
 Fichier immobilier, 676  
 Foire, 677  
 Fondations, 677  
 Fonds régional d'aménagement foncier et urbain, 677  
 Forêts, 678  
 Fouilles archéologiques, 683  
 Friche, 684

## G

Garantie d'achèvement, 687  
 Gaz, 688  
 Gens du voyage, 689  
 Géomètre, 691  
 Gisements, 692  
 Golf, 692  
 Grand Paris, 694  
 Grand Paris aménagement, 697  
 Grande opération d'urbanisme, 693  
 Grandes surfaces, 697  
 Groupement d'intérêt public de développement social urbain, 698  
 Groupement de parcelles, 698

## H

Habitat, 701

Habitat insalubre, 701  
Habitation légère de loisirs, 704  
Hameau, 705  
Handicapés, 705  
Hauteur, 709  
Hébergement touristique, 711  
Hôtel, 712  
Hydrocarbures, 712  
Hypothèques, 714

### I

Île-de-France, 717  
Immeuble de grande hauteur, 718  
Immeuble insalubre, 720  
Implantation, 720  
Incendies de forêt, 720  
Indemnisation des servitudes d'urbanisme, 723  
Indemnité de emploi, 726  
Indemnités d'expropriation, 726  
Indivision, 733  
Infraction pénale, 735  
Inondation, 735  
Installation ouverte au public, 747  
Installations classées pour la protection de l'environnement, 738  
Installations et travaux divers, 747  
Intercommunalité, 748  
Intérêt à agir (reconnu aux associations agréées), 748  
Intérêt à agir (recours individuels), 751  
Inventaire, 755  
Inventaire du patrimoine naturel, 755

### J

Jardins familiaux, 759

### L

Lac, 761  
Lignes électriques, 761  
Limite séparative, 762  
Littoral, 762  
Locaux commerciaux, 777  
Logements sociaux, 778  
Lotissement  
  autorisation, 779  
  cahier des charges, 783  
  définition, 787  
  équipements, 789  
  modification, 791  
  participations financières, 794  
  règlement, 795  
  vente des lots, 797  
Lotissement-jardin, 800  
Lyon, 801

### M

Magasin, 803  
Maîtrise d'ouvrage publique, 803  
MARNU, 805  
Marseille, 805  
Massifs, 805  
Mayotte, 806  
Métropole, 807  
Meublés de tourisme/Airbnb, 810  
Mines, 810  
Mise à disposition des services de l'État, 810  
Mise à disposition du public, 811  
Mise à jour, 813  
Mise en compatibilité, 813  
Mise en conformité, 813  
Mise en demeure d'acquiescer, 814  
Mitage, 814  
Mixité sociale, 814  
Mobile-home, 820  
Mobilier urbain, 820  
Modification, 821  
Montagne, 821  
Monuments historiques, 830  
Monuments publics, 835  
Mur, 835

### N

Natura 2000, 837  
Nomades, 842  
Nomenclature, 842  
Notaire, 843  
Note de renseignement d'urbanisme, 844  
Notification des recours, 846  
Nucléaire, 855  
Nuisances, 855

### O

Obligation réelle environnementale, 857  
Occupants du domaine public, 858  
Occupation temporaire, 862  
Office français de la biodiversité, 893  
Office public de l'habitat, 863  
Opération complexe, 863  
Opération d'aménagement, 864  
Opération d'intérêt national, 866  
Opération de revitalisation de territoire, 868  
Ordonnance d'expropriation, 871  
Organisme d'HLM, 878  
Organisme de foncier solidaire, 879  
Orientations d'aménagement et de programmation, 880  
Outre-mer, 881  
Ouvrage public, 881

**P**

Panneau d'affichage, 885  
 Parc d'attractions, 885  
 Parc de stationnement, 885  
 Parc national, 887  
 Parc naturel marin, 892  
 Parc naturel régional, 894  
 Parc public de stationnement, 898  
 Parc résidentiel de loisirs, 900  
 Paris, 901  
 Participation du public, 903  
 Participation pour le financement de l'assainissement collectif, 907  
 Participation pour voirie et réseaux, 909  
 Parties urbanisées, 910  
 Patrimoine mondial, 910  
 Pays, 911  
 Paysage, 911  
 Pénalités, 913  
 Périmètre délimité des abords, 913  
 Périmètres sensibles, 913  
 Permis d'aménager, 914  
 Permis de construire  
   affichage, 916  
   champ d'application, 919  
   contrôle du juge, 922  
   délivrance, 924  
   demande, 935  
   dossier, 940  
   instruction, 947  
   modification, 957  
   validité, 962  
 Permis de construire : sanctions, 969  
 Permis de construire précaire, 966  
 Permis de construire tacite, 970  
 Permis de construire valant division, 972  
 Permis de démolir, 974  
 Pétitionnaire, 982  
 Photovoltaïque, 982  
 Piscine, 983  
 Piste de ski, 984  
 Plafond légal de densité, 986  
 Plage, 986  
 Plan climat-air-énergie territorial, 988  
 Plan d'alignement, 991  
 Plan d'aménagement de zone, 993  
 Plan d'aménagement et de développement durable de la corse, 995  
 Plan d'exposition au bruit, 995  
 Plan d'occupation des sols, 998  
 Plan de gêne sonore, 1000  
 Plan de gestion des risques d'inondations, 1001  
 Plan de masse, 1002  
 Plan de mobilité, 1002  
 Plan de prévention des risques miniers, 1005  
 Plan de prévention des risques naturels prévisibles (pprnp), 1006  
 Plan de prévention DES Risques technologiques, 1009

Plan de prévention du bruit, 1013  
 Plan de sauvegarde et de mise en valeur, 1014  
 Plan de secteur, 1019  
 Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, 1020  
 Plan local d'urbanisme  
   effets juridiques, 1024  
   élaboration et évolution, 1026  
   orientations d'aménagement et de programmation, 1036  
   présentation générale, 1040  
   projet d'aménagement et de développement durables, 1058  
   rapport de présentation, 1059  
   règlement, 1064  
 Plans de prévention des risques technologiques, 1080  
 Politique de la ville, 1084  
 Port de plaisance maritime, 1088  
 Portail national de l'urbanisme, 1091  
 Porté à connaissance, 1092  
 Précaution (principe de), 1093  
 Préfabriqué, 1097  
 Préjudice écologique, 1097  
 Prescriptions particulières de massif, 1098  
 Principes du droit de l'urbanisme, 1100  
 Prise en compte, 1102  
 Procédures intégrées, 1104  
 Programme d'aménagement d'ensemble, 1106  
 Programme local de l'habitat, 1108  
 Projet architectural, 1109  
 Projet d'aménagement et de développement durables, 1113  
 Projet d'aménagement stratégique, 1113  
 Projet d'intérêt général, 1115  
 Projet d'intérêt majeur, 1118  
 Projet industriel d'intérêt national majeur, 1119  
 Projet partenarial d'aménagement, 1121  
 Projet urbain partenarial, 1122  
 Promesse de vente, 1124  
 Prospect, 1125  
 Protection des occupants, 1125  
 Publicité extérieure, 1126  
 Pylône, 1133

**Q**

Quartier, 1135  
 Quartier prioritaire de la politique de la ville, 1135

**R**

Raccordement à l'égout (participation pour), 1137  
 Raccordement aux réseaux, 1139  
 Rapport de présentation, 1139  
 Ravalement, 1140  
 Reboisement, 1142

- Récolement des travaux, 1143  
Reconstruction des immeubles détruits, 1143  
Recours contentieux, 1143  
Recul du trait de côte, 1145  
Reculement (servitude de), 1149  
Redevance d'archéologie préventive, 1149  
Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en Île-de-France, 1152  
Référé-suspension, 1152  
Règle alternative, 1162  
Règle qualitative, 1162  
Règlement national d'urbanisme, 1163  
Règlement sanitaire départemental, 1179  
Règles générales d'urbanisme, 1180  
Règles générales de construction, 1181  
Réhabilitation, 1182  
Relogement, 1183  
Remembrement, 1184  
Remembrement aménagement, 1186  
Remembrement urbain, 1186  
Remontées mécaniques, 1190  
Renouvellement urbain, 1194  
Rénovation urbaine, 1194  
Repentir, 1196  
Répétition (action en), 1198  
Réquisition d'emprise totale, 1200  
Rescrit, 1202  
Réseaux, 1204  
Réserves biologiques, 1204  
Réserves foncières, 1205  
Réserves naturelles, 1213  
Résidence de tourisme, 1218  
Résidence mobile de loisirs, 1219  
Résidences principales démontables, 1220  
Résorption de l'habitat insalubre, 1221  
Responsabilité administrative, 1222  
Responsabilité civile, 1228  
Responsabilité pénale, 1232  
Restauration immobilière, 1244  
Restructuration urbaine, 1246  
Rétrocession, 1247  
Révision, 1257  
Risques miniers, 1257  
Risques naturels majeurs, 1261  
Risques technologiques, 1270  
Rivage de la mer, 1275  
Riverains, 1276  
Route, 1276
- S**
- Saclay (établissement public), 1277  
Sanction pénale, 1278  
Savoie  
  taxe, 1278  
Schéma d'aménagement de la Corse, 1279  
Schéma d'aménagement de plages, 1279  
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (sage), 1280  
Schéma d'aménagement régional, 1282  
Schéma de cohérence territoriale  
  contenu, 1284  
  élaboration et évolution, 1288  
  présentation générale, 1294  
Schéma de développement commercial, 1298  
Schéma de secteur, 1299  
Schéma de services collectifs, 1299  
Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, 1300  
Schéma directeur, 1300  
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), 1301  
Schéma directeur de la région Île-de-France, 1302  
Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire, 1305  
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, 1306  
Schéma régional de cohérence écologique, 1308  
Schéma régional des carrières, 1308  
Schémas de mise en valeur de la mer (SMVM), 1309  
Sécheresse, 1314  
Secteur d'aménagement, 1313  
Secteurs sauvegardés, 1314  
Sécurité publique, 1314  
Séisme, 1315  
Serres, 1315  
Servitude d'urbanisme, 1316  
Servitude d'utilité publique, 1318  
Servitude de passage sur le littoral, 1320  
Sinistre, 1324  
Sites, 1324  
Sites patrimoniaux remarquables, 1327  
Ski, 1330  
Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), 1330  
Société d'économie mixte à opération unique (SEMOP), 1331  
Société d'économie mixte d'aménagement, 1332  
Société publique locale d'aménagement, 1333  
Sol, 1335  
Sols argileux, 1337  
Sous-destination des bâtiments, 1338  
Sous-sol, 1339  
Sport, 1339  
Station d'épuration, 1340  
Stationnement, 1341  
Statues, 1341  
Stockage souterrain, 1342  
Stratégie nationale des risques d'inondation, 1343  
Stratégie nationale pour la mer et le littoral, 1344  
Superficie minimale des terrains, 1345  
Surélévation, 1346  
Surface de plancher, 1346  
Surface de plancher fiscale, 1349  
Surface hors œuvre, 1349

Surface utile, 1350  
 Sursis à statuer, 1350  
 Syndicat intercommunal d'étude et de programmation, 1355

## T

Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Île-de-France, 1357  
 Taxe d'aménagement, 1359  
 Taxe départementale des espaces naturels sensibles, 1364  
 Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, 1364  
 Taxe locale d'équipement, 1364  
 Taxe pour création de locaux à usage de bureaux, de commerces et de stockage en Île-de-France, 1365  
 Taxe spéciale d'équipement en Île-de-France, 1368  
 Taxes d'urbanisme, 1369  
 Terrain à bâtir, 1370  
 Terrains de camping, 1373  
 Terrains familiaux locatifs, 1373  
 Terrasse, 1373  
 Trait de côte (gestion du), 1374  
 Trame verte et bleue, 1379  
 Transfert de coefficient d'occupation du sol, 1381  
 Transfert de permis de construire, 1381  
 Transfert des droits à construire, 1383  
 Transition écologique, 1383  
 Transports, 1383  
 Travaux confortatifs, 1384  
 Travaux publics, 1384  
 Tréfonds, 1387  
 Troubles de voisinage, 1388

## U

Unité foncière, 1391  
 Unités touristiques nouvelles (UTN), 1391  
 Urbanisation diffuse, 1397  
 Urbanisation limitée, 1397  
 Urbanisme commercial, 1398  
 Urbanisme transitoire, 1399  
 Utilisation du sol, 1401  
 Utilité publique, 1401

## V

Végétalisation, 1409  
 Vente d'immeuble, 1410  
 Véranda, 1412  
 Versement pour dépassement du plafond légal de densité, 1412  
 Versement pour sous-densité, 1413  
 Village de vacances, 1414  
 Ville, 1415  
 Villes nouvelles, 1415  
 Visite, 1415  
 Vitrines, 1415  
 Voie publique, 1416  
 Voirie et réseaux divers, 1416  
 Volet paysager du permis de construire, 1417  
 Volume, 1418  
 Vue, 1418

## Z

Zéro artificialisation nette (ZAN), 1423  
 Zonage, 1425  
 Zone à faibles émissions, 1425  
 Zone à urbaniser, 1426  
 Zone à urbaniser en priorité (ZUP), 1427  
 Zone agricole, 1428  
 Zone d'aménagement concerté  
     création, 1428  
     financement, 1433  
     réalisation, 1435  
     suppression, 1439  
 Zone d'aménagement différé (ZAD), 1440  
 Zone d'assainissement, 1446  
 Zone d'intervention foncière (ZIF), 1448  
 Zone de bruit des aérodromes, 1448  
 Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, 1449  
 Zone de protection du plateau de Saclay, 1449  
 Zone de protection spéciale (ZPS), 1450  
 Zone des cinquante pas géométriques, 1450  
 Zone franche urbaine, 1451  
 Zone humide, 1451  
 Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO), 1453  
 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), 1454  
 Zone naturelle et forestière, 1455  
 Zone prioritaire pour la biodiversité, 1455  
 Zone spéciale de conservation (ZSC), 1456  
 Zone urbaine, 1456  
 Zone urbaine sensible, 1456

L'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, celle du même jour relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, la loi du 10 mars 2022 pour l'accélération de la production d'énergies renouvelables (EnR), l'ordonnance du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité ainsi que la loi « 3 DS », celle du 23 octobre 2023 sur l'industrie verte ou encore celle du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ont bouleversé le droit de l'urbanisme depuis 2019, date de publication de la précédente édition de cet ouvrage.

La quatrième édition du *Dictionnaire du droit de l'urbanisme* analyse les principaux concepts et notions du droit de l'urbanisme et le décrypte dans son environnement juridique ; elle traite également des matières connexes tels les droits du patrimoine, de l'environnement, de l'expropriation et celui de l'aménagement (ZAC, concessions d'aménagement, lotissements, etc.), matières fondamentales à l'organisation du territoire et aux modalités de mise en place de tous les projets d'aménagement et de construction.

Avec plus de 650 entrées, ce dictionnaire incontournable offre une approche à la fois théorique, pratique et didactique du droit de l'urbanisme. Il fournit des définitions exhaustives permettant d'en maîtriser toutes les aspérités juridiques : planification urbaine, autorisations d'urbanisme, aménagement du territoire, protection du patrimoine bâti et non bâti, *dark store*, urbanisme transitoire, recul du trait de côte, ZAN, etc.

Chaque définition présente le cadre législatif et réglementaire de la notion ainsi que la jurisprudence y afférente et décrit les bonnes pratiques à observer.

Grâce à cet ouvrage, les professionnels et futurs professionnels – qu'ils soient maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, urbanistes, etc. – disposent, dans un document unique, de tous les outils pour sécuriser le déroulement d'une opération d'aménagement ou de construction.

### LES AUTEURS

Philippe Benoit-Cattin  
Jean-Philippe Brouant  
Chantal Cans  
Alexandra Cocquière  
Meryem Deffairi  
Malicia Donniou  
Norbert Foulquier  
Alice Fuchs-Cessot  
Gilles Godfrin  
Vincent Guinot  
René Hostiou  
Jean-Francois Inserguet  
Henri Jacquot  
Yves Jégouzo  
Simon Jolivet  
Carole Lvovschi-Blanc  
Jessica Makowiak  
Jean-Philippe Meng  
Marianne Moliner-Dubost  
Sylvain Pérignon  
Yves Pittard  
Pascal Planchet  
Francois Priet  
Jean-Charles Rotoullié  
Jean-François Struillou  
Thierry Touret  
Jérôme Tremeau

Écrit sous la direction scientifique de **Norbert Foulquier**, ce livre rassemble les spécialistes du droit de l'urbanisme et de l'environnement.

ISBN 978-2-281-13649-4



9 782281 136494

EDITIONS

**LE MONITEUR**