

GRIDAUH
GROUPEMENT DE RECHERCHE SUR LES INSTITUTIONS
ET LE DROIT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

DROIT
de **l'Aménagement**
de **l'Urbanisme**
de **l'Habitat**

2014

EDITIONS
LE MONITEUR
editionsdumoniteur.com

Textes / / /
Jurisprudence
Doctrines et pratiques

Sommaire

Présentation, Henri Jacquot et Jean-Pierre Lebreton _____ 9

1^{re} partie. Études

Droit de l'Union européenne et droit de l'urbanisme: l'apport de la jurisprudence de la Cour de justice en 2013, Jean-Claude Bonichot et Emmanuelle Broussy _____ 15

La loi Alur: aspects de droit de l'urbanisme, Rozen Noguellou _____ 27

La réforme du contentieux de l'urbanisme par l'ordonnance du 18 juillet 2013 et les textes subséquents, François Priet _____ 45

Dérogação d'urbanisme: la levée d'un tabou?, Gilles Godfrin _____ 61

La procédure intégrée pour le logement, nouvelle procédure de modification rapide des normes d'urbanisme, Jean-François Joye _____ 81

L'apport de la loi du 27 décembre 2012 et de l'ordonnance du 5 août 2013 aux régimes d'information et de participation du public en droit de l'urbanisme, Bénédicte Delaunay _____ 91

Les principes directeurs du droit de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie, Yoann Toubhans et Mathias Chauchat _____ 103

2^e partie. Chroniques, droit français

Généralités, GRIDAUH, Alexandra Cocquière et Natalia Pedemonte _____ 119

Administration et acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme, LERAP (Tours), Bénédicte Delaunay, Nicole Lerousseau et Corinne Manson _____ 139

Aménagement du territoire, CRDT (Reims), Jean-Claude Némery, Jean-Michel Bricault et Fabrice Thuriot _____ 193

Planification et règles d'urbanisme, Laboratoire Droit de la ville et des politiques urbaines (Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines), Jean-Pierre Demouveau et Jean-Pierre Lebreton _____ 221

Protection de la nature, risques et environnement, CREDECO-GREDEG (Nice), Pascale Steichen, Fanny Catroux, Cécile Laporte et Magali Mancía _____ 269

<i>Protection et mise en valeur du patrimoine culturel immobilier, Droits, contrats et territoires (Lyon 2), Pascal Planchet</i> _____	321
<i>Expropriation pour cause d'utilité publique et droit de préemption, DCS (Nantes), René Hostiou et Jean-François Struillou</i> _____	347
<i>Fiscalité et participations d'aménagement et d'urbanisme, IDETCOM (Toulouse), Pierre Galan</i> _____	379
<i>Opérations d'aménagement, SERDEAUT (Paris 1), Soazic Marie</i> _____	393
<i>Autorisations d'urbanisme, LIEU (Aix-Marseille), Jean-Pierre Ferrand, Patrice Ibanez, Mansour Kada-Yahya, Marie-Christine Mehl-Schouder et Virginie Thioune</i>	413
<i>Contentieux de l'urbanisme, CERETE-IDUCA (Poitiers), Christian Debouy et Hugues Périnet-Marquet</i> _____	451
<i>Habitat et politique de la ville, Centre de recherche juridique Pothier (Orléans), Francine Albert, Emmanuelle Deschamps et Paule Quilichini</i> _____	523
<i>Actualité de l'outre-mer, LCP-CRJP (Antilles-Guyane), Dominique Blanchet</i> _____	557

3^e partie. Chroniques, droit comparé

<i>Les évolutions dans le droit de l'urbanisme allemand de 2004 à 2013, Willy Spannowsky</i> _____	569
<i>Le droit de l'urbanisme en Pologne, Wojciech Jakimowicz</i> _____	587
<i>L'évolution du droit de l'urbanisme en Suisse 2011-2013, Benoît Bovay et Aurélien Wiedler</i> _____	603

Tables des chroniques

Textes, table chronologique _____	617
Jurisprudence, table chronologique _____	626
Jurisprudence, table des noms des parties _____	635
Doctrines, table des auteurs _____	640

Index thématique des chroniques _____	645
----------------------------------------------	-----

English summary _____	659
------------------------------	-----

La loi Alur : aspects de droit de l'urbanisme

ROZEN NOGUELLOU

Professeur à l'Université Paris I (Panthéon-Sorbonne),
Directrice scientifique du GRIDAUH

SOMMAIRE

I. — LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

A. – Le nouveau PLU

B. – Autres aspects

II. — LA « MOBILISATION » DU FONCIER

A. – L'assouplissement du régime du droit de
préemption

B. – L'utilisation du foncier dans les lotissements

Après un début d'année 2013 relativement calme sur le front du droit de l'urbanisme, c'est peu dire que la fin 2013 et le début de l'année 2014 auront été agités. Sans reprendre l'énumération des ordonnances et décrets qui se sont succédé avant l'intervention de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)¹, on constatera que le droit de l'urbanisme ne parvient pas à vaincre cette malédiction de la réforme permanente qui l'affecte depuis au moins une vingtaine d'années. Tout au plus peut-on constater une certaine continuité dans les objectifs poursuivis par ces réformes : volonté de favoriser la construction de logements, notamment sociaux ; lutte contre l'étalement urbain et recherche systématique de la densification ; emprise de plus en plus forte des préoccupations environnementales (objectif qui, d'ailleurs, n'est pas toujours exempt de contradictions avec les précédents).

Il est impossible, dans le cadre d'une étude générale de la loi Alur, d'étudier en détail toutes ses dispositions. Des choix ont donc été faits, qui conduiront à s'intéresser, tout particulièrement, à l'évolution affectant la réglementation d'urbanisme ainsi qu'aux nouvelles dispositions relatives à la « mobilisation » du foncier.

1. *JO* 26 mars 2014, p. 5809.

On ne présentera pas les réformes institutionnelles, comme notamment celles qui concernent les établissements publics fonciers.

Les autorisations d'urbanisme ne feront pas l'objet de développements spécifiques, mais il est vrai qu'elles sont relativement peu affectées par le nouveau texte. On relèvera toutefois, de manière générale, que le législateur a limité, à compter du 1^{er} juillet 2015, la possibilité de disposer de l'aide des services de l'État pour instruire les demandes de permis ou les déclarations préalables aux communes de moins de 10 000 habitants et ne faisant pas partie d'une structure intercommunale regroupant 10 000 habitants ou plus et aux établissements publics de coopération intercommunale de moins de 10 000 habitants (le seuil était jusqu'à présent de 20 000 habitants pour les intercommunalités). S'agissant des déclarations préalables, la loi donne désormais à l'administration la possibilité de les retirer dans le même délai de trois mois que celui prévu pour les retraits de permis (art. L. 424-5 c. urb.). Par ailleurs, les demandes de permis de construire d'immeubles collectifs devront, à la demande du maire, comporter un plan intérieur du projet qui permettra de contrôler le respect des obligations que peuvent poser les PLU en matière de taille des logements (art. L. 423-1 c. urb.). À propos d'une autorisation d'urbanisme particulière – l'autorisation d'équipement commercial – la loi Alur procède à une extension de son champ d'application en y intégrant les « *drives* » ou « points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile » (art. L. 752-15 et L. 752-16 c. commerce). Enfin, la loi incite à l'évolution en imposant, de manière originale, au gouvernement de remettre au Parlement dans un délai d'un an « un rapport sur l'opportunité et les modalités de mise en œuvre d'un permis de diviser. Ce permis de diviser serait délivré lors de toute division par lots et mise en copropriété d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation. Le rapport étudie la possibilité de subordonner la délivrance de ce permis à des engagements garantissant la pérennité des situations d'occupation locative existantes »².

De même, nous ne consacrerons pas de développements spécifiques aux dispositions relatives à l'urbanisme opérationnel. Celles-ci sont plus importantes que celles relatives aux autorisations, mais il est difficile, en l'état, de voir quels en seront les effets concrets. La nouvelle procédure relative aux « projets d'intérêt majeur »³ est bien mystérieuse : il s'agit manifestement de reprendre et d'étendre le dispositif des contrats de développement territorial créés par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Il est ainsi prévu que « l'autorité administrative », dont la loi ne précise pas qui elle est, et « les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées », « peuvent passer un contrat pour

2. Art. 175 de la loi.

3. Art. L. 350-1 et s. c. urb.

la réalisation d'un projet d'intérêt majeur qui comporte la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructures ». Rien n'est dit des projets qui sont susceptibles de recevoir le label « projets d'intérêt majeur », et la loi n'est pas beaucoup plus disert sur les conséquences de la signature d'un tel contrat. Il est juste prévu que le contrat peut prévoir la création de ZAD et qu'il peut valoir déclaration de projet des actions ou opérations d'aménagement et projets d'infrastructure prévus.

Par ailleurs, l'association des opérateurs privés aux opérations d'aménagement est encouragée de diverses manières. Le mécanisme des projets urbains partenariaux (PUP) est assoupli pour permettre, selon l'étude d'impact, que lors « de la signature d'une première convention de PUP, la collectivité, qui préfinancera les équipements pour un besoin plus large de futurs habitants, pourra en répercuter le coût dans des conventions de PUP ultérieures passées avec les opérateurs privés qui se manifesteront plus tard sur le secteur concerné par ces équipements »⁴. Est créée l'« Afup » ou association foncière urbaine de projet, association foncière urbaine autorisée, qui a pour objet « de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement, au sens des 1° et 2° de l'article L. 322-2, et une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 »⁵. L'objectif affiché est ambitieux : « permettre de développer un urbanisme contractuel entre propriétaires privés et collectivité : associée à des études de programmation urbaine réalisées en amont par la collectivité, elle doit permettre de passer à la phase opérationnelle des projets en prenant un raccourci sur les questions foncières grâce à l'accord des propriétaires »⁶, mais le mécanisme des associations foncières urbaines n'a jamais connu un très grand succès et il n'est pas certain que ce nouveau dispositif convainque davantage les propriétaires concernés.

Un dernier aspect important de la loi peut être relevé de manière introductive, qui est l'habilitation faite au gouvernement de « procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre I^{er} du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions résultant de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet. Cette ordonnance est prise dans un délai de dix-huit mois suivant la publication de la présente loi »⁷. Si ce travail de recodification « à droit constant moyennant modifications

4. Art. L. 332-11-3 c. urb.

5. Art. L. 322-12 c. urb.

6. Voir étude d'impact de la loi, p. 512.

7. Art. 171 de la loi.

nécessaires » est mené à son terme, la loi Alur n'aura été qu'une nouvelle étape dans une évolution plus profonde du droit de l'urbanisme.

I. — LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

La réglementation d'urbanisme concentre les principales évolutions apportées au code de l'urbanisme par la loi Alur. Le PLU fait l'objet de modifications particulièrement importantes qui imposeront aux communes ou aux structures intercommunales compétentes de reprendre la rédaction de leurs documents d'urbanisme.

L'organisation entre les différentes règles est également modifiée, l'article L. 111-1-1 ayant été réécrit pour intégrer des dispositions disparates. Le principe de la compatibilité limitée n'est pas remis en cause – le Scot doit être compatible ou prendre en compte une série de normes supérieures et, à défaut de Scot, c'est le PLU qui devra respecter ces normes – mais le législateur a ajouté des contraintes supplémentaires. Ainsi, les directives de protection et de mise en valeur des paysages font leur apparition à l'article L. 111-1-1 : elles s'imposaient précédemment aux Scot en vertu de l'article L. 350-1 du code de l'urbanisme, mais n'étaient pas mentionnées dans cet article général sur l'obligation de compatibilité. Par ailleurs, les Scot devront prendre en compte les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine, les schémas régionaux des carrières et « les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ».

Enfin, et nonobstant l'adoption, en juillet dernier, d'une ordonnance entièrement dédiée à la question, le législateur a décidé de rajouter des éléments aux dispositions, désormais bien fournies, relatives au contentieux de l'urbanisme. Des dispositifs d'annulation partielle et de régularisation similaires à ceux imaginés pour les autorisations d'urbanisme⁸ se retrouvent ainsi. Le juge administratif peut n'annuler que partiellement le document d'urbanisme si l'illégalité n'affecte qu'un plan de secteur, un programme d'orientations et d'actions du PLU ou des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, le juge peut, s'il estime qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est susceptible d'être régularisée, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai permettant à l'administration de procéder à ladite régularisation⁹. Cette possibilité ne peut trouver à s'appliquer, en cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, que si l'illégalité est susceptible d'être couverte par

8. Et codifié à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

9. Art. L. 600-9 c. urb.

une simple modification du document – ce qui exclut donc tous les vices qui affecteraient les orientations du Padd ou qui supposeraient, pour qu’il y soit remédié, de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle – et, s’agissant des vices de forme ou de procédure, elle est écartée si l’illégalité a eu lieu après le débat sur les orientations du Padd. On ne peut manquer d’être frappé par le particularisme de plus en plus grand du contentieux de l’urbanisme, qui se traduit, notamment, par une protection systématique, pour ne pas dire excessive, de la sécurité juridique.

A. – Le nouveau PLU

En matière de réglementation, l’aspect principal de la loi concerne le plan local d’urbanisme, même si le gouvernement n’a pas pu aller au bout de l’ambition initialement affichée de transformer cet outil communal de gestion des sols en mécanisme intercommunal.

La loi Grenelle II avait déjà fait un grand pas en ce sens en posant pour principe que le PLU était « élaboré à l’initiative et sous la responsabilité de l’établissement public de coopération intercommunale » et que ce n’était qu’en l’absence d’un Epci doté de la compétence d’urbanisme que la commune demeurerait compétente¹⁰. Le nombre d’Epci dotés d’une compétence d’urbanisme demeurerait toutefois limité puisque seules les métropoles et les communautés urbaines disposaient, de plein droit, d’une compétence en la matière. Pour les communautés de communes et les communautés d’agglomération, le transfert de compétences n’était que facultatif, si bien qu’à la date d’adoption de la loi Alur, seules quatorze communautés d’agglomération et 175 communautés de communes exerçaient la compétence PLU communautaire (soit respectivement seulement 7 % et 8 % de chaque catégorie de communauté)¹¹. Dans sa version initiale, le projet de loi prévoyait d’aligner le statut des communautés d’agglomération et des communautés de communes sur celui des métropoles et communautés urbaines et de prévoir un transfert de compétences automatique. Comme on le sait, les sénateurs se sont vivement opposés à cet aspect de la loi et, après différentes versions du texte au fur et à mesure de la discussion parlementaire, la version définitive marque la victoire sénatoriale. Le transfert des compétences d’urbanisme aux communautés de communes et communautés d’agglomération n’est effectif, à l’expiration d’un délai de trois ans¹² à compter de la publication de la loi, que si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population, ne s’y sont pas opposées. La minorité de blocage ainsi consacrée rendra certaine-

10. Art. L. 123-6 c. urb.

11. Chiffres fournis par l’étude d’impact de la loi.

12. Initialement, le délai prévu par le gouvernement était de six mois...

ment difficile le passage au PLU communautaire, pourtant indispensable pour l'élaboration d'une politique d'aménagement du territoire cohérente. On ne peut que partager l'analyse de l'étude d'impact de la loi sur ce point, qui relevait que le PLU communautaire permet une « réflexion des enjeux du territoire à la bonne échelle ».

La loi impose la transformation de tous les POS existant encore depuis la loi SRU en PLU pour le 31 décembre 2015. En effet, comme le relevait l'étude d'impact, « au 1^{er} janvier 2013, 7 574 POS sont en vigueur¹³, dont plus de 3 000 ne font l'objet d'aucune prescription de révision ». Au rythme d'évolution constaté jusqu'à présent, il aurait fallu plus de quinze ans pour faire disparaître ces documents alors qu'ils ont été élaborés à une époque où les objectifs assignés à la règle d'urbanisme étaient différents, avec, notamment, une attention moins grande portée aux préoccupations environnementales, si bien que ces documents apparaissent, pour reprendre les termes de l'étude d'impact, comme « source d'étalement urbain ou de mitage ». Le législateur donne donc aux autorités locales un délai de quasiment deux ans pour faire évoluer leur document d'urbanisme, lequel deviendra irrémédiablement caduc le 31 décembre 2015, avec application des règles du RNU et du principe de constructibilité limitée. La loi prévoit toutefois que si une procédure de révision a été engagée avant le 31 décembre 2015 sans être achevée à cette date, elle peut être menée à son terme – et le POS demeure en vigueur – dès lors qu'elle est conduite dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi Alur.

Le contenu du PLU a également été fortement modifié par la loi. Les objectifs recherchés sont principalement la densification des espaces bâtis et la lutte contre l'étalement urbain, buts qui inspirent fortement le droit de l'urbanisme depuis la loi Grenelle I, voire même depuis la loi SRU. Les dispositions adoptées en ce sens dans la loi Alur sont particulièrement volontaristes et emblématiques : on citera, à cet égard et en premier lieu, la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS). Les PLU ne peuvent plus fixer de coefficient d'occupation des sols, qui est apparu au législateur comme un outil « soit inutile, soit néfaste ». De ce fait, disparaissent les dispositifs rattachés au COS, comme le transfert de COS, les dépassements de COS prévus notamment pour la réalisation de logements sociaux ou de logements répondant à des critères environnementaux ou encore le dispositif de contrôle de la densité après division prévu par l'article L. 123-1-11. L'étude d'impact de la loi indique que « la fixation d'un COS a été abandonnée par bon nombre de villes, au profit du recours à une combinatoire d'autres normes, telles les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation, plus à même de traduire les ambitions pour le développement ou la mise en valeur des différents quartiers », il n'en demeure pas moins que pour les collectivités dont le PLU

13. Plus précisément, les communes couvertes par un POS représentent 21 % de l'ensemble des communes, 20 % de la superficie du territoire national et 27 % de la population française.

comportait une gestion de la densité par des COS, l'évolution est brutale (ainsi, la suppression du COS est applicable à compter de l'entrée en vigueur de la loi : le COS n'est donc plus opposable aux demandes de permis déposées à compter de cette date). Les documents d'urbanisme devront être repris pour faire en sorte que les autres règles relatives au gabarit des constructions permettent de suppléer l'absence de COS. Cela d'autant plus que, dans le même temps, la loi a supprimé toute possibilité pour les PLU de fixer une superficie minimale pour que le terrain puisse être construit. Il était auparavant admis que les PLU puissent « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » : estimant que cette disposition favorisait l'étalement urbain, le législateur a décidé de la supprimer.

D'autres dispositions vont dans le même sens. Il est ainsi demandé au rapport de présentation d'analyser la « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » et « d'exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers » (art. L. 123-1-2 c. urb.). On retrouve ici une étude qui devait déjà être conduite dans le rapport de présentation du Scot depuis la loi Grenelle I, lequel était tenu de « présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et de justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs ». Désormais, le rapport de présentation du Scot devra d'ailleurs « identifier, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation » (art. L. 122-1-2 c. urb.). Relèvent de la même logique de lutte contre la consommation d'espaces naturels et agricoles les nouvelles règles relatives aux zones à urbaniser. Le texte finalement voté est d'ailleurs moins clair, sur ce point, que ne l'était le projet de loi : il était initialement prévu d'introduire un article disposant que : « Les zones à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un délai de neuf ans après leur création sont regardées comme des zones naturelles pour l'application du présent article. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à la révision du plan local d'urbanisme conformément au 2° du I de cet article ». La disposition ne se retrouve pas telle quelle dans la loi, qui impose seulement de passer par une révision du PLU dès lors qu'il s'agit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ». La zone à urbaniser « non utilisée » pendant neuf ans demeurera donc classée comme telle, mais elle verra son statut calé sur

celui d'une zone naturelle ou agricole, sauf pour la commune à réviser le PLU. La nouvelle règle, qui a des effets très importants sur la valorisation du terrain concerné, posera certainement de nombreux problèmes d'interprétation : une ouverture à l'urbanisation partielle de la zone suffit-elle à écarter le couperet des neuf ans ? À partir de quand une acquisition foncière de la collectivité publique peut-elle être considérée comme « significative » ?

Les règles relatives à la modification du document d'urbanisme prennent en compte cette attention portée à la densification : si la modification du PLU a pour objet l'ouverture à urbanisation d'une zone, il faut, par délibération motivée, « justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » (art. L. 123-13-1 c. urb.).

Les changements apportés au régime du PLU ne tournent pas tous autour de cette question de la densification.

Les dispositions relatives au règlement du PLU sont modifiées et l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est réécrit de manière plus claire. Ainsi, le contenu du règlement du PLU repose sur trois types de dispositions : règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions, caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques, équipement de zones. Le contenu des dispositions susceptibles de se retrouver dans ces trois parties n'est, mis à part la suppression du COS, pas sensiblement modifié par rapport à ce que permettait l'article L. 123-1-5. On relèvera toutefois que les possibilités de construction dans les zones naturelles et agricoles sont élargies : comme précédemment, les PLU peuvent délimiter des secteurs « de taille et de capacité d'accueil limitées » dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, mais il est également possible, désormais, d'y autoriser des « aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage » et des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». En outre, dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut « désigner des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée ». Par ailleurs, la structure des PLU évolue : au rapport de présentation, au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation, est désormais ajouté, lorsque le PLU tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, un programme d'orientations et d'actions (POA). Celui-ci « comprend toute mesure ou élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le PLU tenant lieu de PLH ou de PDU ». Il n'est pas opposable aux demandes de permis de construire.

Les règles relatives au stationnement ont fait l'objet d'une attention particulière du législateur avec l'objectif de réduire la place de la voiture en ville au bénéfice d'autres modes de transport. Le règlement du PLU devra ainsi prévoir

des « obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux ». Il est possible d'imposer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les voitures pour les bâtiments destinés à un usage autre qu'habitation dès lors que les conditions de desserte par les transports publics le permettent. On rappellera, à cet égard, que l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements avait déjà permis des dérogations aux règles relatives à la production d'aires de stationnement pour la réhabilitation ou la construction de logements. Par ailleurs, le législateur a limité de manière drastique l'emprise du stationnement dans les centres commerciaux : celle-ci ne peut désormais excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce, le PLU pouvait toutefois prévoir la possibilité d'une emprise allant jusqu'à la totalité de la surface de plancher des bâtiments (art. L. 111-6-1 c. urb.).

B. – Autres aspects

En favorisant la dimension intercommunale du PLU, la loi Alur semble également prendre conscience de la nécessité de rehausser le territoire du Scot. Elle innove ainsi en permettant aux établissements publics compétents en matière de Scot de s'engager dans une démarche « inter-Scot » afin « d'assurer la cohérence des projets stratégiques d'aménagement et de développement équilibré inscrits dans leurs Scot ainsi que la complémentarité des objectifs et des orientations sur des enjeux communs pour l'équilibre de leurs territoires ».

La loi Alur reprend, en les musclant, des mécanismes destinés à inciter les communes à se doter d'un Scot (art. L. 122-2 c. urb. On relèvera, d'ailleurs, que la règle a également vocation à s'appliquer aux communes se retirant d'un Scot et n'en intégrant pas un nouveau, une fois passé un délai de six ans : art. L. 122-5-II c. urb.). On retrouve ainsi la règle selon laquelle, dans les communes non couvertes par un Scot, les zones à urbaniser délimitées par le PLU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation, règle qui a vocation à s'appliquer immédiatement, sauf pour les communes situées à plus de 15 kilomètres du rivage de la mer ou à plus de 15 kilomètres d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, pour lesquelles elle ne s'appliquera qu'au 1^{er} janvier 2017. Par ailleurs, et de manière plus novatrice et sans doute plus efficace, la loi prévoit qu'il sera impossible, dans les territoires non couverts par un Scot, de délivrer des autorisations d'urbanisme commercial. Enfin, pour les communes qui ne sont couvertes ni par un Scot, ni par un PLU, il ne sera en principe plus possible d'octroyer des dérogations à la règle de la constructibilité limitée pour des constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées, pour permettre une « extension mesurée des constructions et installations existantes » ou encore pour autoriser des constructions au nom « de l'intérêt de la commune » et notamment pour éviter une diminution de la population communale. La rigueur de la nouvelle règle est toutefois

Index thématique

chroniques du droit français de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat

Les chiffres renvoient aux numéros

A

Abattements, 587

Abords des monuments historiques, 481 *et s.* Covisibilité, 482, 484, 485. Règles d'urbanisme, 496

Abri de jardin, 583

Abri à chevaux, centre équestre, 249, 252

Abrogation, plan local d'urbanisme, 223

Accès aux documents administratifs. 83, 87, 120. Commission d'accès aux documents administratifs, activité, 120. Documents d'urbanisme, 83. Environnement, 87. Régime, 87. Servitude d'utilité publique, 83

Accession sociale, 1000, 1039. PTZ+, 1028, 1029, 1030

Administration, 25 *et s.*

Aéroport, 138

Agence, 30, 60

Agence d'urbanisme, 30, 65

Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSE), 1074, 1081

Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, 1015.
Participation des employeurs à l'effort de construction, 1000, 1015, 1037

Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), 1072, 1076

Agence pour la mise en valeur des cinquante pas géométriques, 1100, 1102

Aide personnalisée au logement (APL), 1034, 1047, 1056

Aire d'accueil des gens du voyage, 37, 50

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap), 488, 489

Aire de stationnement, 586. Tarifs, 595

Allocation logement, 1034. APL, 1034, 1047, 1056

Aménagement commercial. Contentieux, 802, 811, 824, 828, 835, 871

Aménagements légers, 441, 442

Antennes relais de téléphonie mobile, 224, 419, 423

Apport de terrain, 593

Archéologie préventive, 490 *et s.*, 594. Diagnostic, 491. Tarifs, 594

Architecte des bâtiments de France (ABF), 481, 483. Contentieux, 811, 842, 858

Article 55 de la loi SRU (20 % communal), 1000, 1004, 1005, 1012, 1013, 1022. Droit de préemption du préfet, 1012

Article L. 121-1 du code de l'urbanisme, 224

Assiette, 576

Assistance technique de l'État pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire (Atesat), 146

Association agréée de protection de l'environnement, 1103

Association, 73, 383. Contentieux, 816; (agréée), 822; (intérêt pour agir: art. L. 600-1-1 c. urb.), 823

Assurance (risque contentieux), 804, 805

Attribution de logements sociaux, 1000, 1015, 1027, 1052, 1062. Numéro unique, 1055

Autorisations d'urbanisme, 359, 700 *et s.* Autorisations d'urbanisme commercial, 743 *et s.*

Avis du commissaire enquêteur, 218

B

Bail à réhabilitation, 1066

Bureaux (Île-de-France), 597. Tarifs, 598

C

Caducité des documents, 661

Cahier des charges, 661

Captage d'eau, 384

Caravanes, 208

Carte judiciaire, 127

Carte communale, 259 *et s.* Contentieux, 827. Et élaboration d'un PLU, 263. Procédure, 259. Qualité des documents d'urbanisme au sens de l'article L. 112-5 du code rural et de la pêche maritime, 261. Règle de la constructibilité limitée (art. L. 111-1-2 c. urb.), 261. SDursis à statuer, 262

Centenaire (loi 1913), 463, 467 à 477

Centrale nucléaire, 137

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cérema), 25, 52, 67, 146

Centre équestre, abri à chevaux, 249, 252

Certificat d'urbanisme, 707, 708

Chambre régionale des comptes, 68

Changement de destination, 254, 587

Charges sociales, 588

Charte de l'environnement, 352, 1101, 1111, 1117

Code de l'aménagement, 1115

Code de la construction et de l'habitation, 1105, 1106

Code de l'environnement, 1104

Code de l'expropriation, 500, 521

Code général des collectivités territoriales, 1103

Code minier de la Nouvelle-Calédonie, 1117

Code de l'urbanisme, 1104, 1105, 1110, 1111

- Coefficient d'occupation des sols (COS), 234
- Comité de bassin, 356
- Commissaire enquêteur. Avis, 218
- Commissariat général à l'égalité des territoires (Cget), 1000, 1074
- Commission d'aménagement commercial. Commission nationale, 70, 74, 75. Commission départementale, 75, 78
- Commission de médiation. Voir Droit au logement opposable
- Commission départementale de coopération intercommunale (Cdci), 32, 48
- Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (Cdcea), 206
- Commission régionale du patrimoine et des sites, 464
- Communauté d'agglomération, 30, 47
- Communauté de communes, 47, 48
- Communauté urbaine, 30, 47
- Commune, 29, 30, 32, 34, 35, 37, 38, 47, 51, 58. — associée, 38. — à statut particulier, 30. — littorale, 450. — nouvelle, 36, 40. Intérêt pour agir, 813, 814. Section de commune, 27
- Compétence de la juridiction administrative, 806, 807
- Concertation, 88, 89. Modalités, 88, 89. Plan local d'urbanisme, 88, 89, 221, 243
- Concession d'aménagement, 532. Déclaration d'utilité publique, 654. Garantie d'emprunt, 651. Mandat, 653. Objet illicite, 652. Spla et *in house*, 655
- Concession de plage, 455
- Conférence environnementale, 80
- Conférence territoriale de l'action publique (Ctap), 30
- Conseil constitutionnel (autorité de chose jugée), 859, 872
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (Caue), 77
- Conseil de développement, 72
- Conseil national de la transition écologique, 71, 80
- Conseil national des villes, 1077, 1078, 1079
- Construction nécessaire à l'exploitation agricole, 257
- Contentieux administratif, 801 à 912
- Contingent préfectoral, 1008
- Contradiction interne. Plan local d'urbanisme, 233
- Contrat de ville, 1000, 1068, 1075, 1080
- Contrat urbain de cohésion sociale (Cucs), 1068
- Contrat de développement territorial, 03, 09, 12
- Convention d'Aarhus, 371
- Conventionnalité, 502, 528
- Coopération décentralisée, 28, 30, 33, 43, 49
- Copropriété, 1000, 1066
- Corridor écologique, 206, 389
- Cour des comptes, 44, 50, 64, 79
- Cumul des mandats, 1058

D

- Débat public, 90, 114. Installation nucléaire, 90
- Décentralisation, 25, 42, 46, 51, 60, 115
- Déchets, 417, 428, 437
- Décision de préemption. Annulation. Conséquences, 500, 547, 555. Motifs, 542, 547. Prix, 541. Publicité, 500
- Déclaration d'intention d'aliéner. Contenu, 500. Destinataire, 539. Immeubles pollués, 500, 545, 550. Réitération après renonciation à préempter, 540
- Déclaration d'utilité publique, 654. Contentieux, 808, 809
- Déclaration de projet, 204. Contentieux, 808
- Déclaration préalable. Contentieux, 802, 807
- Déconcentration, 29, 44, 45
- Déféré préfectoral, 830; (référé, art. L. 554-1), 848, 851
- Défrichement, 366, 380
- Délais (de recours), 578
- Délégation interministérielle à la ville (DIV), 1000
- Délégation, 1000, 1008. Délégués des aides à la pierre, 1051. Délégation du contingent préfectoral, 1008. Délégation du Dalo, 1008
- Démocratie de proximité, 115
- Démocratie locale, 115
- Démocratie participative, 115
- Démolition, 494
- Départements d'outre-mer, 1100, 1101, 1111
- Dérogação, 201, 205
- Déserts médicaux, 148
- Détournement de pouvoir. Plan local d'urbanisme, 234
- Développement durable, 13 à 15, 25, 31, 52, 66, 71, 73, 78, 80, 81
- Dispositifs publicitaires, 399
- Document d'aménagement commercial, 213. Contentieux, 810
- Document d'urbanisme. Contentieux, 821, 827, 854, 860 à 862, 868, 869, 873, 881, 909. Intérêt personnel, 206. Procédure 203, 206
- Domaine de Chambord, 478
- Domaine public, 462, 478. Domaine public maritime, 446
- Dossier, 94. Expropriation, 91. Installation classée, 92, 95. Plan local d'urbanisme, 93, 94, 96, 97. Plan de prévention des risques naturels, 98. Plan de prévention des risques technologiques, 81. Publicité, 91, 92. Réforme, 81. Suites, 96, 97, 98
- Dotation de solidarité urbaine (DSU), 1081
- Droit à l'hébergement, 1020
- Droit au logement, 1019, 1020, 1026
- Droit au logement opposable (Dalo), 1006, 1009, 1010, 1011, 1021. Commission de médiation, 1010, 1011
- Droit d'auteur (architecte), 494
- Droit de préemption. Champ d'application matériel: Aliénation à titre gratuit, 500; Parts de SCI, 500; Unité foncière, 552. Communes carencées, 536, 537. Contentieux, 856;

Référé-suspension, 844, 845, 847, 912; (rétrocession), 807. Délégation, 544, 549. Délit de discrimination, 548. ENS, 546. Exercice, Adjudication, 553. Instauration: Effet du certificat d'urbanisme, 551. Juridiction de l'expropriation: Compétence, 500. Non-paiement du prix, 543. Participation du public, 546. Règlement du prix, 500. Transfert de propriété, 500, 554

Droit de préemption du préfet, 1012

Droit de préemption urbain renforcé, 500

Droit de préemption.

Droit de rétrocession, 543

E

Effets d'une annulation partielle. Plan local d'urbanisme, 264

Électrification rurale, 149

Emplacement réservé, 227

Emplois francs, 142, 1067

Emprunt, 1057

Enquête parcellaire, 99. Information des propriétaires, 99. Notification du dépôt du dossier en mairie, 504, 508

Enquête publique, 81, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98. Commissaire enquêteur, avis, 93. Ouverture, publicité, 507. Panorama de jurisprudence, 524. Fractionnement d'opération globale, 531

Enseignes, 398, 402, 403

Entreprise publique locale (EPL), 63

Environnement naturel (protection de l'). Association, 383. Autorisations de construire, 359. Captage d'eau, 384. Charte de l'environnement, 352. Convention d'Aarhus, 371. Comité de bassin, 356. Corridors écologiques, 389. Défrichement, 366, 380. Éoliennes, 351, 358, 361, 364, 378, 379, 381. Espaces boisés classés, 394. Espaces naturels sensibles, 382. Études d'impact, 355, 358, 361, 362. Évaluation environnementale, 393. Évaluation des incidences, 367, 369, 374, 385. Généralités, 353, 354, 357, 370, 375, 377, 388, 390. Indépendance des législations, 359. Information du public, 378, 382. Natura 2000, 362, 368, 372, 385. Parc national, 386. Participation du public, 379. Patrimoine naturel, 360. Plan de protection de l'atmosphère, 373. Planification, 381. Préjudice écologique, 392. Principe de participation, 352, 391. Principe de précaution, 376, 387. Question prioritaire de constitutionnalité, 383. Réserves naturelles, 359. Sdage, 363. Sites classés, 395. Znieff, 374. Zone de protection spéciale, 365.

Éolienne, 351, 358, 361, 364, 378, 379, 381, 440, 449, 451, 1100, 1101, 1111. Contentieux, 813, 814, 819, 853, 857. Zone de développement de l'éolien, 100; Information, 109; Participation du public, 109

Équipements propres, 599

Espace boisé classé, 394

Espace naturel et agricole, 248

Espace naturel sensible, 382, 588

Espace remarquable, 441, 442, 443

Établissement public d'aménagement, 56, 58, 64

Établissement public de coopération intercommunale (Epci), 30, 32, 35, 37, 41, 48, 50
 Établissement public foncier (EPF), 53, 68
 États généraux de la modernisation du droit de l'environnement, 122
 Étude d'impact, 85, 123, 355, 358, 361, 362, 668. Réforme, 85
 Étude de sécurité publique, article L. 111-3-1 du code de l'urbanisme, 223
 Évaluation des incidences, 367, 369, 374, 385
 Évaluation environnementale, 100, 101, 102, 103, 116, 223, 393. Documents d'urbanisme, 100, 116. Jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne, 101, 102, 103. Réforme, 116. Zone de développement de l'éolien, 100
 Exonérations, 583
 Expropriation, 91
 Expulsion, 1010, 1052, 1056
 Extension limitée de l'urbanisation, 444

F

Fichier des transactions immobilières, 534
 Foncier de l'État, 1000, 1003, 1024, 1053
 Fonds de compensation pour la TVA (Fctva), 139
 Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement, 1006, 1047
 Fracturation hydraulique, 436

G

Garantie d'emprunt, 651
 Gens du voyage, 1008
 Géographie prioritaire, 1000, 1075, 1079
 Gîtes ruraux, 587
 Grand Paris, 09 à 12, 30, 57, 58, 143, 144, 230. Nouveau Grand Paris, 30
 Grands ensembles, 04
 Groupement d'intérêt public, 54, 55, 61
 Groupement européen de coopération territoriale (Gect), 28, 49
 Groupement eurorégional de coopération (GEC), 30, 49
 Guadeloupe, 1101, 1102, 1106
 Guyane, 1100, 1105 à 1108

H

Habitat informel, 1109
 Habitat insalubre, 512, 1008, 1064
 Hébergement, 1008, 1014, 1019. Droit à l'hébergement, 1020

I

Indemnité. Consignation, 501, 535. Paiement, 501. Éviction du commerçant, 514. Date de référence, 515
 Indépendance des législations, 359
 Information. 81, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 117, 118, 119, 378, 382.
 Environnement, 81, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 117, 118, 119.
 Champ, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112. Installation classée, 104, 108, 111. Juris-

prudence de la Cour de justice de l'Union européenne, 104, 105. Réforme, 81. Suites, 113. Zone de développement de l'éolien, 109

Ingénierie publique, 29, 44, 52, 61, 67

Inondation, 416, 439

Installation classée, 92, 95, 104, 108, 111, 415, 425, 427, 429, 430. Enquête publique, 92, 95. Information, 104, 111. Participation, 108, 111

Installation d'antennes relais de téléphonie mobile, 224

Installation nucléaire, 90. Débat public, 90

Installation polluante, 420

Institut national de recherches archéologiques préventives (Inrap), 493

Intercommunalité, 30, 35, 41, 47, 51

Interdiction par le PLU, 660

Investissement locatif intermédiaire, 1033, 1054

J

Jurisprudence « Danthony », 222

L

La Réunion, 1106

Libre administration des collectivités locales, 35

Ligne haute tension, 433

Liquidation, 599

Littoral (protection du). Aménagements légers, 441, 442. Commune littorale, 450. Concession de plage, 455. Domaine public maritime, 446. Éoliennes, 440, 451. Espaces remarquables, 441, 442, 443. Extension limitée de l'urbanisation, 444. Généralités, 452, 453. Rivage de la mer, 446. Urbanisation en continuité, 445. Zone des cinquante pas géométriques, 454.

Livret A, 1035, 1037

Local impropre à l'habitation, 1065 *et s.*

Logement intermédiaire, 1000, 1001, 1015, 1040

Logement locatif social, 229, 1106

Logement-foyer, 1038

Loi du pays, 1115

Loi Duflot, 1000, 1016, 1017, 1022, 1024

Lotissement, 660 *et s.* Caducité des documents, 661. Cahier des charges, 661. Contentieux, 815, 857; Référé-suspension, 852. Étude d'impact, 668. Interdiction par le PLU, 660. Mise en concordance des documents, 661. Distinction avec le permis valant division, 667. Régularisation, 662. Unités foncières distinctes, 666

Loyer, 1014, 1033, 1035, 1041, 1043, 1054

M

Mandat, 653

Martinique, 1102, 1106

Mayotte, 1002, 1106

Métropole, 30, 47, 72. Métropole du Grand Paris, 30, 72, 1008. Métropole d'Aix-

Marseille-Provence, 30, 72. Métropole de Lyon, 30
 Ministère. Organisation gouvernementale, 31
 Mise en concordance des documents, 661
 Mixité sociale, 241
 Modification du projet de plan local d'urbanisme par le maire, au cours de l'enquête publique, 226
 Montagne (protection de la). Éoliennes, 449. Généralités, 447. Urbanisation existante, 448.
 Monuments historiques, 467 et s. Fiscalité, 480. Incendies, 479

N

Natura 2000, 362, 368, 372, 385
 Non-opposition. Contentieux, 830, 831, 842 ; Référé-suspension, 846
 Notion de bâtiment, 710
 Notion de bâtiment existant, 237
 Notion de construction (maison flottante), 236
 Notion de reconstruction à l'identique, 712
 Nouvelle-Calédonie, 1100, 1112, 1114, 1117, 1118
 Nuisances (protection contre les). Antennes téléphoniques, 419, 423. Déchets, 417, 428, 437. Installations classées, 429, 430. Ligne haute tension, 433. Nuisances lumineuses, 412. Panneaux photovoltaïques, 431. Principe de précaution, 433. Responsabilité, 428, 429. Sols pollués, 422, 426. Taxe générale sur les activités polluantes, 417, 421
 Nuisances lumineuses, 412
 Numéro unique, 1055

O

Objet illicite, 652
 Observatoire départemental d'aménagement commercial (Odac), 78
 Observatoire national des zones urbaines sensibles (Onzus), 1076, 1080, 1081
 Œuvre contemporaine, 462
 Office public de l'habitat (OPH), 1008, 1059
 Offre de concours, 580
 Opération d'aménagement, 651 et s. Généralités, 650
 Opération d'intérêt national, 670
 Ordonnance d'expropriation. Extinction des droits réels, 510. Défaut de base légale, 511.
 Caractère non contradictoire, 513
 Orientations d'aménagement et de programmation, 253
 Outre-mer, 154, 1002, 1046. Mayotte, 1002

P

Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement, 1000, 1018. Plan d'investissement pour le logement, 1000, 1018, 1052, 1053
 Paiement en nature (travaux), 592
 Panneau photovoltaïque, 431

- Parc amazonien, 1108
- Parc national, 386
- Participation des employeurs à l'effort de construction, 1000, 1015, 1037
- Participation. 73, 81, 82, 84, 86, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 117, 118, 119, 124, 379. Environnement, 81, 82, 84, 86, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 117, 118, 119. Champ, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112. Installation classée, 108, 111. Politique de la ville, 124. Réforme, 81, 82, 84, 86, 117, 118. Suites, 113. Zone de développement de l'éolien, 109
- Patrimoine mondial, 465
- Patrimoine naturel, 360
- Pays, 70
- Périurbanisation, 04
- Permis d'aménager. Contentieux, 801 à 803
- Permis de construire, 1107. Instruction, 709, 716, 717, 719 à 721, 723 à 725. Décision, 725, 726. Effet et mise en œuvre, 727 à 742
- Contentieux. Annulation, 863 ; (partielle, art. L. 6005-5 et L. 600-5-1), 801, 857, 904, 911. Association, 816, 825 ; (agrée), 822 ; (intérêt, art. L. 600-1-1), 823. Délai pour agir, 829, 909 ; (limite, art. R. 600-3), 836. Demande reconventionnelle (art. L. 600-7), 801. Exception d'illégalité, 856, 858. Intérêt pour agir, 801, 812 à 816, 818 à 820, 822. Non-lieu, 843. Notification (art. R. 600-1), 839 à 841. Qualité pour agir, 811, 824, 825. Recours administratif préalable obligatoire, 811, 824, 842. Référé (liberté), 806 ; (suspension), 845 à 847, 850, 857. Régularisation, 801. Transaction (art. L. 600-8), 801. Voies de recours (appel), 865, 866 ; (cassation), 870
- Permis de démolir. Contentieux, 801 à 803, 857
- Plan d'investissement pour le logement, 1000, 1018, 1052, 1053
- Plan de prévention des risques naturels, 434, 438
- Plan de prévention des risques technologiques, 413, 414, 418
- Plan de protection de l'atmosphère, 373
- Plan local d'urbanisme (PLU), 48, 51, 219 *et s.*, 1110. Abris à chevaux, centre équestre, 249, 252. Abrogation, 223. Article L. 121-1 du code de l'urbanisme, 224. Avis du commissaire enquêteur, 218. Changement de destination de construction, 254. Coefficient d'occupation des sols (COS), 234. Concertation, 88, 89, 221, 243. Construction nécessaire à l'exploitation agricole, 257. Contentieux, 821, 854, 860 à 862, 868, 869, 873, 881, 909. Contenu, 228 *et s.* Contradiction interne, 233. Détournement de pouvoir, 234. Effets d'une annulation partielle, 264. Emplacement réservé, 227. Espaces naturels et agricoles, 248. Étude de sécurité publique, art. L. 111-3-1 du code de l'urbanisme, 223. Grand Paris, 230. Installation d'antennes relais de téléphonie mobile, 224. Jurisprudence « Danthony », 222. Logement social, 229. Mixité sociale, 241. Modification du projet de plan par le maire, au cours de l'enquête publique, 226. Notion de bâtiment existant, 237. Notion de construction (maison flottante), 236. Orientations d'aménagement et de programmation, 253. Procédure, 215 *et s.*, 245. Question prioritaire de constitutionnalité (QPC), 231. Règles relatives à l'évaluation environnementale, 223. Révision simplifiée, 225, 255. Secteur de plan de masse, 232
- Plan national de prévention des déchets, 121. Consultation publique, 121

Planification, 381
 Plus-values. Des entreprises, 1045. Immobilières, 1044
 Pôle d'équilibre territorial et rural (Petr), 30, 72, 145
 Pôle d'excellence rurale (PER), 152
 Pôle métropolitain, 30, 47, 72
 Pôle de compétitivité, 132
 Politique de cohésion, 155
 Politique de la ville, 124, 141, 1067 *et s.*
 Pollution des sols, 409, 432
 Polynésie française, 1100, 1115
 Portail national de l'urbanisme, 202
 Pouvoirs de police, 399, 405, 432
 Pré-enseigne, 398, 402
 Préjudice écologique, 392
 Présence postale, 133
 Prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I), 1027, 1048, 1051
 Prêt locatif social (PLS), 1053
 Prévention des risques, 410, 424
 Prime à l'aménagement du territoire (PAT), 129
 Prime exceptionnelle rénovation thermique, 1031
 Principe de participation, 352, 391
 Principe de précaution, 376, 387, 433, 506, 516, 518, 520, 523, 529
 Prise de possession, 501, 517, 519
 Procédure d'urgence, 509
 Procédure intégrée pour le logement (PIL), 201, 205, 1100, 1104
 Programme d'aménagement d'ensemble (PAE), 578, 590
 Programme national de rénovation urbaine, 1076
 Projet d'intérêt général. Contentieux, 862
 Projet urbain partenarial, 577, 591. Contentieux, 856
 Provinces, 1114, 1118
 PTZ+, 1028, 1029, 1030
 Publicités et enseignes. Dispositifs publicitaires, 399. Enseignes, 398, 402, 403. Généralités, 397. Question prioritaire de constitutionnalité, 400. Pouvoirs de police, 399, 405. Pré-enseigne, 398, 402. Règlement local de publicité, 401, 405. Taxe locale sur la publicité extérieure, 396, 400, 404

Q

Question prioritaire de constitutionnalité (QPC), 231, 383, 400. Droit de préemption du préfet, 537. Instauration des zones de préemption en ENS, 538. Procédure d'urgence, 509. Rétrocession, 505. Titulaires de droit réel, 510. Bilan, 525

R

Recours administratif préalable obligatoire, 811, 824, 835, 842
 Recours de plein contentieux, Généralités, 874 à 881, 903. Arrêté interruptif de travaux, 878. Certificat d'urbanisme, 874 à 876. Demande reconventionnelle en dommages

- intérêts (art. L. 600-7), 801, 877. Lotissement, 879. Participations d'urbanisme, 880. Plan local d'urbanisme, 881
- Recours pour excès de pouvoir, 806 à 873, 881 à 28, 904 à 907. Amende pour recours abusif, 855, 907. Annulation (effets), 854, (partielle, art. L. 600-5), 801, 857, 859, 911. Association, 816; (agrée), 822; (intérêt, art. L. 600-1-1), 823, 910. Contradiction, 873. Décision (faisant grief), 808 à 810. Délégué préfectoral, 830; (référé, art. L. 554-1), 848, 851. Délai pour agir, 827 à 836, 909; (limite, art. R. 600-3), 836. Demande reconventionnelle en dommages intérêts (art. L. 600-7), 801. Exception d'illégalité, 856, 858. Forme de la requête (timbre de contribution à l'aide juridictionnelle), 837. Incident (non-lieu), 842, 843. Instruction (expertise), 853, 859. Intérêt pour agir, 801, 812 à 823; (art. L. 600-1-2), 801, 820, 906. Liaison de l'instance, 811. Moyens (inutile), 858; (nouveaux, art. R. 600-4), 803; (d'ordre public), 857, 859, 872. Notification (art. R. 600-1), 838 à 841. Pouvoirs du juge, 856 à 862. Qualité pour agir, 812, 824 à 826. Recevabilité, 808 à 841. Recours administratif préalable obligatoire, 811, 824, 835, 842. Référé (liberté), 806, 852; (suspension), 844 à 851. Transaction (art. L. 600-8), 801. Voies de recours (appel), 802, 839, 865 à 869; (cassation), 870 à 873.
- Rédéploiement territorial des armées, 130, 131
- Référé (liberté), 806, 852; (suspension), 844 à 851
- Région, 28, 30, 42, 46, 51, 55
- Règle de la constructibilité limitée (art. L. 111-1-2 c. urb), 209
- Règlement local de publicité, 401, 405
- Règlement national d'urbanisme, 213 *et s.*
- Règles relatives à l'évaluation environnementale, 223
- Régularisation, 662
- Rénovation urbaine, 04, 12, 1014, 1069, 1071. Programme national de rénovation urbaine, 1076
- Réquisition de locaux vacants, 1007, 1008
- Réseau numérique, 136, 139, 140
- Réserve naturelle, 359
- Responsabilité, 428, 429. Responsabilité administrative, 826, 874 à 881, 903
- Rétrocession, 503, 505, 530
- Reversement (taxe d'aménagement), 582
- Révision simplifiée, 225
- Risques. Fracturations hydrauliques, 436. Généralités, 406, 407, 408, 411, 435. Inondation, 416, 439. Installations classées, 415, 425, 427. Installations polluantes, 420. Plan de prévention des risques naturels, 434, 438. Plan de prévention des risques technologiques, 413, 414, 418. Pollution des sols, 409, 432. Pouvoirs de police, 432. Prévention des risques, 410, 424
- Rivage de la mer, 446

S

- Saint-Barthélemy, 1100, 1116
- Saint-Martin, 1113
- Schéma d'aménagement régional, 1103, 1104, 1110
- Schéma de cohérence commerciale et notification de modification par le préfet, 214

Schéma de cohérence territoriale (Scot), 48, 209 *et s.* Contentieux, 817. Disposition impérative, 210. Écriture, 212

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, 37, 50

Schéma départemental de coopération intercommunale (Sdci), 32

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), 363

Secteur de plan de masse, 232

Secteur sauvegardé, 487

Servitude d'utilité publique, 83

Simplification des normes, 05 à 08

Site classé, 395

Société coopérative d'intérêt collectif (Scic), 69

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), 79

Société d'économie mixte, 62

Société publique locale (SPL), 59, 63, 654, 656, 1112, 1114

Société publique locales d'aménagement (Spl) et *in house*, 655

Sol pollué, 422, 426

Sous-préfecture, 135

Station-service, 153

Substitution de base légale, 579, 590

Supplément de loyer de solidarité (SLS), 1027, 1051, 1060

Surendettement, 1034, 1056

Surface de plancher, 03

Sursis à statuer. Contentieux, 834; Référé-suspension, 846

Syndicat mixte, 48

T

Tarifs. Aire de stationnement, 595. Archéologie préventive, 594. Bureaux Île-de-France, 598. Taxe d'aménagement, 585

Taxe à la valeur ajoutée (TVA), 1000, 1038, 1039, 1040, 1042, 1050, 1053

Taxe annuelle sur les logements vacants, 1032

Taxe d'aménagement. Tarifs, 585

Taxe foncière sur les propriétés bâties (Tfpb), 1040, 1041

Taxe générale sur les activités polluantes, 417, 421

Taxe locale sur la publicité extérieure, 396, 400, 404

Titrement, 1100, 1102, 1113

Transaction (art. L. 600-8), 801

Transfert de bail, 1062

Transport ferroviaire, 144

Travaux (secteurs protégés), 466

Trouble anormal de voisinage, 495

U

Unités foncières distinctes, 666

Urbanisation en continuité, 445, 1101, 1110, 1111

Urbanisation existante, 448

Urbanisme contractuel, 03
Urbanisme de projet, 206, 240, 244
Urbanisme dérogatoire, 461
Urbaniste, 45, 66. Conseil européen des urbanistes, conseil français des urbanistes, 66
Utilité publique, 526, 533

V

Valeur locative, 1043
Vente en l'état futur d'achèvement (Véfa), 1000, 1016
Vente HLM, 1051, 1054, 1063
Versement pour sous-densité, 577, 589
Vieillesse (adaptation de la société au), 16 à 19
Voie de fait, 806, 852

Z

Zonage à finalité régionale (AFR), 128, 129
Zone d'aménagement concerté (ZAC), 593, Cahier des charges, 669. Contentieux, 864
Zone de développement de l'éolien, 100, 109. Information, 109. Participation du public, 109
Zone de protection spéciale, 365
Zone de redynamisation urbaine (ZRU), 1080
Zone des cinquante pas géométriques, 454
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), 374
Zone urbaine sensible (ZUS), 1000, 1041, 1067, 1076, 1080, 1081
Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup), 488
Zones de revitalisation rurale (ZRR), 147

DROIT de l'Aménagement de l'Urbanisme de l'Habitat

Textes
Jurisprudence
Doctrines et pratiques

Publié chaque année depuis 1996, le DAUH présente toutes les évolutions législatives, réglementaires, jurisprudentielles et doctrinales de l'année échu. Il constitue le seul inventaire annuel commenté de ces évolutions, ce qui en fait un recueil incontournable pour la connaissance de la matière.

Cette 18^e édition, comme les précédentes, comporte trois parties.

La première partie présente des études, signées par des spécialistes reconnus, sur des sujets d'actualité tels que : le volet urbanisme de la loi ALUR du 24 mars 2014 ; la réforme du contentieux de l'urbanisme par l'ordonnance du 18 juillet 2013 ; les ordonnances du 3 octobre 2013 relatives au programme intégré pour le logement et aux dérogations possibles aux règles d'urbanisme dans les zones « tendues » où l'offre de logement est très inférieure à la demande ; l'apport de la loi du 27 décembre 2012 et de l'ordonnance du 5 août 2013 aux régimes d'information et de participation du droit de l'urbanisme ; les incidences de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne en droit de l'urbanisme français en 2013.

Dans la deuxième partie, l'ouvrage rend compte de l'évolution des textes officiels, de la jurisprudence, de la doctrine et de la pratique au cours de l'année écoulée au travers de 13 chroniques thématiques : administration et acteurs, aménagement du territoire, planification et règles d'urbanisme, protection de la nature et de l'environnement, patrimoine culturel immobilier, politique foncière, fiscalité et participations, opérations d'aménagement, autorisations d'urbanisme, contentieux, habitat et politique de la ville, etc.

Enfin, la troisième partie, consacrée au droit de l'urbanisme étranger, présente cette année les évolutions récentes intervenues en Allemagne et en Suisse, ainsi qu'une étude d'ensemble sur le droit de l'urbanisme en Pologne.

Ouvrage indispensable aux juristes et aux professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme, le DAUH 2014 constitue un outil précieux et opérationnel pour comprendre les mutations majeures que connaissent ces deux matières depuis plusieurs années.

GRIDAUH
gridauh
Revue de droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat

12, place du Panthéon – 75231 Paris cedex 05 – Tél. 01 44 07 78 45 – Fax 01 44 07 78 44
e-mail : gridauh@univ-paris1.fr – site : www.gridauh.fr

ISBN 978-2-281-12977-9



9 782281 129779

EDITIONS
LE MONITEUR

editionsdumoniteur.com