

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

**DOSSIER SPÉCIAL**

Mise en œuvre de la réforme du permis de construire  
et des autorisations d'urbanisme

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

2009

EDITIONS  
**LE MONITEUR**  
[editionsdumoniteur.com](http://editionsdumoniteur.com)

*Textes* /  
*Jurisprudence* /  
*Doctrine et pratiques* /

# Sommaire

**Présentation**, Henri Jacquot et Jean-Pierre Lebreton \_\_\_\_\_ 9

## 1<sup>re</sup> partie. Études

- **La réforme des autorisations d'urbanisme un an après : premier bilan** Actes de la journée d'étude organisée par le Gridauh et l'Ordre des avocats de Paris à la Maison du barreau, 18 novembre 2008
  - Rapport introductif : un an de réforme*, Pascal Planchet \_\_\_\_\_ 15
  - Le certificat d'urbanisme, un an après*, Jérôme Tremeau \_\_\_\_\_ 35
  - De la constitution du dossier à la délivrance de l'autorisation*, Francis Polizzi \_\_\_\_\_ 63
  - Les divisions de propriété*, Sylvain Pérignon \_\_\_\_\_ 91
  - Le contrôle de l'achèvement et de la conformité des travaux et aménagements : une réforme inachevée*, Pierre Soler-Couteaux \_\_\_\_\_ 103
- *La réorganisation des services centraux de l'urbanisme et de l'habitat au sein du Meeddat*, Nicole Lerousseau \_\_\_\_\_ 123
- *Le droit de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie*, Dominique Blanchet \_\_\_\_\_ 145

## 2<sup>e</sup> partie. Chroniques, droit français

- Généralités*, GRIDAUH (Paris), Alexandra Cocquière, Amélie Delattre et Nathalie Wolff \_\_\_\_\_ 177
- Administration et acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme*, LERAD (Tours), Nicole Lerousseau, Bénédicte Delaunay et Corinne Manson 191
- Aménagement du territoire*, CRDT (Reims), Jean-Claude Némery, Jean-Michel Bricault et Fabrice Thuriot \_\_\_\_\_ 261
- Planification et règles d'urbanisme*, Laboratoire Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines Institutions publiques, Équipe Droit de la ville et des politiques urbaines (Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines), Jean-Pierre Demouveaux, Jean-Pierre Lebreton et Arnaud Noury \_\_\_\_ 295

<i>Protection de la nature et environnement</i> , CREDECO (Nice), René Cristini, Pascale Steichen, Jeannine Ribuoit-Hermann, Pierre-Paul Danna, Fanny Catroux, Cécile Laporte et Magali Mancia _____	363
<i>Protection et mise en valeur du patrimoine culturel immobilier</i> , Droits, libertés et territoires (Lyon 2), Pascal Planchet _____	433
<i>Politique foncière</i> , DCS (Nantes), René Hostiou et Jean-François Struillou _____	469
<i>Fiscalité et participations d'aménagement et d'urbanisme</i> , IEJUC (Toulouse), Pierre Galan _____	511
<i>Opérations d'aménagement</i> , CERDEAU (Paris), Charlotte Denizeau, sous la direction d'Étienne Fatôme et Yves Jégouzo _____	535
<i>Autorisations d'urbanisme</i> , CEJU (Aix-en-Provence), Élise Carpentier, Jean-Pierre Ferrand, Patrice Ibanez, Jérôme Tremeau et Françoise Zitouni _____	571
<i>Contentieux de l'urbanisme</i> , CERETE-IDUCA (Poitiers), Christian Debouy et Hugues Périnet-Marquet _____	615
<i>Habitat et politique de la ville</i> , Laboratoire collectivités locales (Orléans), Francine Albert, Emmanuelle Deschamps et Paule Quilichini _____	709
<i>Actualité de l'outre-mer</i> , CREJETA (Antilles-Guyane), Dominique Blanchet _____	757

### 3<sup>e</sup> partie. Chroniques, droit comparé

<i>VVue d'ensemble du droit de l'urbanisme allemand</i> , Matthias Rossi	773
<i>Le droit de l'urbanisme en Belgique en 2006, 2007 et 2008</i> , Francis Haumont, Nathalie Boton et Dominique Goetry _____	831
<i>L'évolution du droit de l'urbanisme en Espagne en 2007 et 2008</i> , Angel Menéndez-Rexach _____	853
<i>Le droit de l'urbanisme en Grèce</i> , Evangelia Koutoupa-Rengakos, mise à jour par Constantin Gogos et Eugénie Prevedourou _____	869
<b>Tables des chroniques</b> Textes Jurisprudence Doctrine _____	887
<b>Index thématique des chroniques</b> _____	913
<b>English summary</b> _____	925

# Présentation

2008 n'a pas vocation à figurer parmi les grands millésimes du changement pour le droit de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, du moins si le changement est mesuré au regard des réformes abouties ; en effet une seule réforme d'envergure a été adoptée au cours de cette année : la réorganisation des services centraux de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement. Mais 2008 baigne assurément dans l'ambiance réformatrice de plusieurs grands chantiers. C'est l'année des premiers pas pour la mise en œuvre de la substantielle refonte du régime des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur trois mois plus tôt, le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Un important projet de loi pour la mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions est présenté au Parlement, débattu et notablement amendé ; il est finalement promulgué en mars 2009. La réforme de l'urbanisme commercial rendue nécessaire par le droit communautaire est engagée par la loi de modernisation de l'économie, du 4 août 2008 ; mais il ne s'agit que d'une première étape ; les travaux d'un groupe de travail présidé par Jean-Paul Charié préparent un autre texte, de plus grande ampleur, qui devrait être soumis au Parlement en 2009. Enfin le train du Grenelle de l'environnement continue d'avancer avec l'adoption par l'Assemblée nationale, le 21 octobre 2008, en première lecture, du projet de loi de programme dit « Grenelle 1 » et la présentation par le ministre, en novembre, du très substantiel projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit « Grenelle 2 ».

La **1<sup>re</sup> partie « Études »** du présent *Dauh* s'attache à rendre compte des réformes aujourd'hui en application. La mise en œuvre de celle des autorisations d'urbanisme a été l'objet d'une journée d'études, organisée le 18 novembre 2008 par le Gridauh et l'Ordre des avocats de Paris : les cinq rapports de cette journée, ici publiés, établissent un premier bilan. La réforme des services centraux de l'urbanisme et de l'habitat, replacée dans son contexte, est également l'objet d'une étude de cette première partie qui s'achève avec un nouveau volet du tour d'horizon des droits de l'urbanisme de l'outre-mer, après ceux présentés dans les *Dauh* des années précédentes, consacré cette fois à la Nouvelle Calédonie.

La **2<sup>e</sup> partie** du *Dauh* 2009 compte 12 chroniques thématiques de l'actualité et non plus 13, comme dans les annuaires précédents. C'est qu'il est apparu plus expédient de ne plus réserver une chronique à la planification stratégique ; elle a été supprimée et son contenu réparti entre les chroniques « Aménagement du territoire », pour les DTA et les schémas ayant les mêmes effets et « Planification et règles

d'urbanisme », pour les Scot et les documents de planification sectorielle intercommunale. La chronique « Patrimoine » a changé de titulaire. Pascal Planchet professeur à l'université de Toulon remplace Jacqueline Morand-Deville qui avait accepté de reprendre la chronique après la disparition de son créateur Pierre-Laurent Frier. Qu'il nous soit permis de la remercier chaleureusement pour le concours qu'elle nous a apporté dans un moment difficile. Les apports jurisprudentiels de l'année occupent comme toujours une place significative dans cette deuxième partie. Deux arrêts du Conseil d'État retiennent toute l'attention. Le premier a été rendu à propos de la délimitation des secteurs des communes riveraines des lacs de montagne soumis aux dispositions d'urbanisme de la loi Littoral ; il illustre toute la portée de la charte de l'environnement aujourd'hui adossée à la constitution (CE, ass., 3 oct. 2008, C<sup>ne</sup> d'Annecy, req. n° 297931, comm. R. Cristini, n° 350 et MM n° 425). Le second arrêt concerne les conséquences de l'illégalité des dispositions d'un plan d'urbanisme sur les autorisations délivrées sous son empire et remet en cause une solution établie depuis l'important arrêt de section « Gepro » du 12 décembre 1986 (CE, sect., 7 févr. 2008, C<sup>ne</sup> de Courbevoie, comm. C. Debouy n° 838).

L'ouverture sur les droits des pays voisins est toujours l'objet de la **3<sup>e</sup> partie** du *Dauh* 2009 ; cette année une vue d'ensemble sur le droit de l'urbanisme allemand et des mises à jour concernant les droits de l'urbanisme espagnol, belge et grec.

HENRI JACQUOT  
Professeur émérite à l'université d'Orléans  
Chargé de mission au Gridauh

JEAN-PIERRE LEBRETON  
Professeur à l'université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines  
Directeur scientifique du Gridauh  
Coordonnateurs