

Guide pratique du contentieux de l'urbanisme

Patrice COSSALTER

Avocat au barreau de Lyon

Loïc MADJRI

Avocat à la cour

territorial éditions

Avertissement de l'éditeur :

La lecture de cet ouvrage ne peut en aucun cas dispenser le lecteur de recourir à un professionnel du droit.

Nous sommes vigilants concernant les autorisations de reproduction et indiquons systématiquement les sources des schémas, images, tableaux, etc. repris dans nos classeurs.

Pour toute demande de modification, mise à jour ou suppression d'un élément au sein de cet ouvrage, merci de contacter :
nathalie.marion@territorial.fr.

Ce livre ne peut être reproduit ni utilisé à des fins d'entraînement de systèmes d'intelligence artificielle. La fouille de textes et de données est interdite conformément à l'article 4(3) de la Directive (UE) 2019/790.

 <p>DANGER LE PHOTOCOPIAGE TUE LE LIVRE</p>	<p>Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du Centre Français d'exploitation du droit de Copie. CFC 20, rue des Grands-Augustins 75006 Paris. Tél. : 01 44 07 47 70</p>
---	---



Sommaire

Lexique

Partie 1 *Le contentieux de la légalité*

I • Le contentieux de l'excès de pouvoir

Préambule

A - La procédure du recours pour excès de pouvoir

1. La définition et l'utilisation du recours pour excès de pouvoir
2. Les textes
3. La synthèse d'une procédure
4. La juridiction compétente
5. Le ministère d'avocat
6. Les actes susceptibles d'un recours
7. L'intérêt à agir
8. Les délais de recours
9. L'information sur le recours
10. La forme de la demande
11. Les moyens d'irrecevabilité de la demande
12. Les moyens d'annulation d'une décision
13. L'office du juge en droit de l'urbanisme
14. Le recours pour excès de pouvoir assorti d'une demande d'injonction
15. La décision du juge
16. L'appel
17. La cassation

B - Le contentieux du certificat d'urbanisme

1. Généralités
2. Les conditions de recevabilité du recours
3. Les moyens d'annulation
4. Le contrôle du juge
5. La décision du juge et ses effets

C - Le contentieux du permis de construire et du permis de construire modificatif

1. La définition du permis de construire, du permis de construire modificatif et de la déclaration préalable
2. Les conditions de recevabilité du recours
3. Les moyens d'annulation
4. Le contrôle du juge
5. La décision du juge et ses effets

D - Le contentieux du permis d'aménager

1. La définition du permis d'aménager et de la déclaration préalable
2. Les conditions de recevabilité du recours
3. Les moyens d'annulation
4. Le contrôle du juge
5. La décision du juge et ses effets

E - Le contentieux du permis de démolir

1. La définition du permis de démolir

2. Les conditions de recevabilité du recours
3. Les moyens d'annulation
4. Le contrôle du juge
5. La décision du juge et ses effets

F - Le contentieux des documents locaux d'urbanisme

1. Les conditions de recevabilité du recours
2. Les moyens d'annulation
3. Le contrôle du juge
4. La décision du juge et ses effets

G - Le contentieux de l'urbanisme opérationnel

1. Le contentieux de la ZAC
2. Le contentieux du lotissement

H - Le contentieux de la décision de préemption

1. Rappel de la notion de préemption
2. Les conditions de recevabilité
3. Les moyens d'annulation
4. Le contrôle du juge
5. La décision du juge et ses effets

I - Le contentieux de l'urbanisme commercial

1. Le dispositif en vigueur
2. Les critères d'examen des projets
3. La procédure d'instruction des permis de construire pour les projets entre 300 m² et 1 000 m² dans les communes de moins de 20 000 habitants
4. La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)
5. La commission nationale d'aménagement commercial

II • Le contentieux du déféré préfectoral

A - La procédure du déféré

1. Les textes principaux
2. Le déféré spécifique en matière de défense
3. Les spécificités de la procédure de déféré
4. L'opportunité du déféré
5. Le déféré accompagné d'une demande d'injonction

B - La procédure du déféré pas à pas

1. Les décisions pouvant faire l'objet d'un déféré
2. Les délais de saisine du juge
3. L'intervention de l'avocat
4. Les écritures et les échanges entre les parties
5. Le jugement
6. L'appel
7. Le pourvoi en cassation

C - Le déféré accompagné d'une demande de suspension

III • Le contentieux de l'urgence

A - Le référé suspension de droit commun

B - Le référé suspension « préfectoral »

C - La demande de suspension présentée dans le domaine de l'urbanisme

D - Le référé liberté en droit de l'urbanisme

Partie 2 *Le plein contentieux de l'urbanisme*

I • La procédure de plein contentieux

- A - La compétence de la juridiction administrative**
- B - L'intervention de l'avocat**
- C - L'intérêt à agir**
- D - La demande préalable**
- E - La saisine du juge**
- F - Les délais de saisine du juge**
- G - La prescription quadriennale**
- H - Les échanges d'écriture entre les parties**
- I - La nomination d'un expert avant dire droit**
- J - La question préjudicielle avant dire droit**
- K - L'audience**
- L - La note en délibéré**
- M - Le jugement**
- N - L'appel**
- O - Le pourvoi en cassation**

II • Le contentieux des participations financières, des taxes d'urbanisme et de la TVA

A - La contestation des taxes et participations à caractère fiscal

- 1. Le contentieux fiscal*
- 2. L'action en répétition de l'indu*

B - La contestation des participations non fiscales

- 1. L'action en répétition de l'indu*
- 2. Le recours pour excès de pouvoir*

III • Le contentieux indemnitaire de la faute de l'administration

- A - La demande préalable**
- B - Les décisions illégales**
- C - Les agissements fautifs**
- D - Le préjudice indemnisable**

IV • Le contentieux indemnitaire de la responsabilité sans faute de l'administration

Partie 3 *Le contentieux civil de l'urbanisme*

I • La procédure civile

- A - L'assignation
- B - Le ministère d'avocat
- C - Échange de conclusions
- D - L'audience
- E - Le jugement
- F - L'appel
- G - L'opposition
- H - La tierce opposition
- I - La cassation
- J - Les actions en réparation

II • Le contentieux de la responsabilité civile et des troubles de voisinage

- A - Le contentieux de la responsabilité civile
- B - Le contentieux des troubles de voisinage
 1. Le trouble de vue et d'ensoleillement
 2. L'atteinte à l'intimité
 3. Le trouble de bruit
 4. Trouble lié à l'évolution de l'environnement

III • Le contentieux de la démolition

Circonstances du contentieux de la démolition

1. Qualité du demandeur
2. Opportunité de la demande
3. Bien-fondé de la demande
4. Nécessité d'un préjudice
5. Réparation en nature
6. Compétence du juge administratif
7. Délai d'action

IV • Le contentieux de la voie de fait

Partie 4 *Le contentieux pénal de l'urbanisme*

Préambule

I • Les infractions spécifiques au droit de l'urbanisme

- A - Les caractères généraux des infractions
- B - Les infractions du Code de l'urbanisme
- C - Infraction au plan d'occupation des sols
- D - Infraction au permis de construire
- E - Infractions au droit de visite de l'administration

II • La constatation des infractions

A - La constatation de l'infraction

B - Le procès-verbal de constat

III • La saisine du juge pénal

A - La saisine du juge par la victime

B - La poursuite de l'infraction à l'initiative du Ministère public

IV • La procédure devant le juge pénal

A - Le tribunal correctionnel

B - L'opposition au jugement

C - L'appel

D - La cassation

V • Le pouvoir du juge pénal

A - L'interprétation des actes administratifs

B - Les sanctions pénales

