

Les acquisitions foncières en vue d'une opération d'aménagement

Les personnes publiques ont à leur disposition un certain nombre d'outils pour mener à bien leurs opérations d'aménagement. L'expropriation, le droit de préemption ou bien encore les établissements publics fonciers sont autant d'outils dont l'efficacité a été accrue ces dernières années.

La hausse des marchés fonciers et immobiliers ainsi que la lourdeur et la complexification des procédures d'aménagement obligent les collectivités et acteurs publics à anticiper la question du foncier et de sa maîtrise et ce, alors même que l'opération d'aménagement^[1] n'en est qu'au stade des études préalables.

La maîtrise du foncier s'avère être une condition *sine qua non* à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Toutefois, elle n'est pas une fin en soi. Il s'agit plus d'un maillon d'une chaîne, certes essentiel et déterminant pour la faisabilité et l'équilibre financier de l'opération. La maîtrise foncière implique en pratique, en amont, une réflexion préalable en termes de planification urbaine et d'aménagement du territoire et, en aval, une perspective opérationnelle.

Maîtrise du foncier ne signifie pas nécessairement, à tout le moins dans un premier temps, acquisition du foncier et transfert de propriété. Une convention, un protocole d'accord ou un partenariat entre le propriétaire du site et la personne publique peuvent permettre l'utilisation et la mise à disposition des terrains nécessaires à la mise en œuvre du projet. L'impératif réside plutôt dans l'établissement d'une stratégie foncière adaptée aux spécificités des emprises de terrain nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et des acteurs impliqués.

Les outils fonciers doivent être au service de cette stratégie. Plusieurs instruments, bien connus des praticiens, permettent ainsi de saisir les opportunités foncières pour éviter que les emprises nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement reçoivent une affectation contraire ou compromettant la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Auteur

Céline Lherminier et Elina Asika
Avocates à la Cour
Cabinet Seban et Associés

Mots clés

Déclaration d'utilité publique • Droit de préemption • Droit de priorité • Établissement public foncier • Expropriation

[1] On observera que le présent article ne porte pas sur la définition des notions d'opérations, de projets ou d'actions d'aménagement, alors même que la terminologie peut être importante en la matière, mais sur les seuls modes d'acquisition du foncier.

La loi ALUR^[2] a entendu réformer certains de ces outils d'urbanisme opérationnel, afin de satisfaire l'objectif poursuivi par cette loi, à savoir la production de logements, notamment sociaux, tout en luttant contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels. Faciliter la construction de logements et, subséquemment la réalisation des opérations d'aménagement, ne pouvait s'envisager sans la modernisation des documents d'urbanisme et des outils et procédures d'aménagement, objet du titre 4 de cette loi tentaculaire, fleuve et technique à la fois.

La présente étude s'attachera, sans prétendre à l'exhaustivité, à présenter les principaux outils fonciers que les collectivités ou aménageurs sont amenés à utiliser dans leur pratique quotidienne : tout d'abord, l'expropriation, outil efficace d'acquisition du foncier dans le cadre d'opérations d'aménagement mais également le droit de préemption, tel qu'impacté par les évolutions récentes. Enfin sera étudié le rôle des établissements publics fonciers, nationaux ou locaux, dont les missions ont été renforcées par la loi ALUR, pour prendre acte de la place désormais essentielle que détiennent ces établissements dans le mécanisme d'appropriation du foncier en vue de la réalisation des projets d'aménagement.

L'expropriation, outil efficace d'acquisition du foncier dans le cadre d'opérations d'aménagement

L'expropriation est un mode d'appropriation permettant à une collectivité publique d'acquérir la propriété d'immeubles et d'éteindre les droits réels et personnels correspondants, en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général, et moyennant une juste et préalable indemnité. Il convient de revenir d'abord sur le champ d'application de la notion d'opération d'aménagement en matière d'expropriation, pour présenter ensuite la procédure exceptionnelle et d'urgence, qu'est la « DUP réserve foncière », pouvant être notamment mise en œuvre pour les opérations d'aménagement ou d'urbanisme importantes qu'est la « DUP réserve foncière ».

Les contours jurisprudentiels du champ d'application de la notion d'opération d'aménagement en matière d'expropriation

Pour qu'une opération puisse être qualifiée d'action ou opération d'aménagement, il faut qu'elle puisse poursuivre un ou plusieurs des objectifs visés au premier alinéa de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et qu'elle ait une certaine consistance. En effet, l'opération d'aménagement doit entraîner un impact sur le tissu urbain environnant, concerner un secteur géographique significatif et/ou emporter combinaison complexe

d'activités et d'affectations diverses^[3]. Comme l'indiquait le commissaire du gouvernement Serge Lasvignes dans ses conclusions sous l'arrêt bien connu Commune de Chamonix-Mont-Blanc, « l'aménagement se définit comme un effort d'organisation et d'agencement d'une portion du territoire, par une combinaison complexe d'activités et d'affectations diverses, logements et bureaux ou commerces, immeubles privés, et équipements publics »^[4]. Concrètement, l'opération ne peut porter sur un projet unique et isolé de construction^[5].

Cette opération est réalisée généralement par un aménageur, lequel n'a en principe pas la charge de la réalisation des programmes de constructions eux-mêmes mais seulement de l'acquisition du foncier inclus dans le périmètre de l'opération, de la réalisation des équipements publics et de la commercialisation des terrains. Récemment, la cour administrative d'appel de Paris a précisé ce point et séparé clairement les fonctions de l'aménageur de celles du constructeur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique^[6]. Dans cette affaire, la cour a estimé que le dossier de déclaration d'utilité publique pour lequel est constitué le projet d'aménagement n'a pas à comporter les coûts qui sont à la charge du promoteur privé, la réalisation des constructions au sein de la ZAC étant distinctes de l'opération en tant que telle^[7]. Toutefois, il convient de préciser que cette jurisprudence de la cour ne fait pas l'unanimité et qu'un tribunal refuse d'interpréter la notion d'opération d'aménagement comme déconnectée des opérations de constructions futures au sein de la ZAC et impose que l'estimation sommaire des dépenses du dossier de déclaration d'utilité publique comporte l'ensemble des coûts, même ceux résultant des constructions d'opérateurs distincts de l'aménageur^[8], ce qui est concrètement impossible à évaluer au lancement de l'opération.

Indépendamment des débats jurisprudentiels pouvant poser des difficultés opérationnelles importantes aux aménageurs-expropriants, il convient de relever qu'une procédure dite « DUP réserve foncière », peut être mise en œuvre par les collectivités pour l'acquisition d'urgence de terrains dans le cadre d'une action ou opération d'aménagement d'ampleur.

[3] CE 28 juillet 1993, Cne de Chamonix-Mont-Blanc, req. n° 124099.

[4] Conclusions du commissaire du gouvernement, *BJDU* 1994, p. 32.

[5] Voir à titre d'illustration CE Section, 25 février 1994, Société SOFAP MARGNAN Immobilier, req. n° 144641 ; CAA Bordeaux 22 mars 2007, req. n° 03BX02313.

[6] CAA Paris 10 décembre 2013, Jolly c/ SEM de la ville de Vincennes, req. n° 13PA00711.

[7] L. Santoni, « Déclaration d'utilité publique. Opération d'aménagement et estimation sommaire des dépenses », *Construction – Urbanisme* n° 3, mars 2014, comm. 41.

[8] Voir notamment TA Melun 4 juillet 2013, Association observatoire indépendant du Cadre de vie, n° 1107347 ; pour une illustration encore plus récente TA Melun 21 mai 2014, M. Ahmed Boutegrabet et autres, n° 1210616.

[2] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Le recours à la DUP réserve foncière, comme moyen d'urgence d'acquisition du foncier liée à une opération d'aménagement

L'article R. 11-3 II du Code de l'expropriation prévoit, sous certaines conditions, la possibilité pour l'autorité expropriante de déposer à l'enquête publique un dossier simplifié. Cette procédure permet un gain de temps certain aux autorités expropriantes souhaitant acquérir rapidement des terrains.

Conformément aux dispositions de l'article R. 11-3 II du Code de l'expropriation, le dossier de DUP simplifié ne peut être réalisé que, d'une part, s'il y a seulement acquisition d'immeuble (bâti ou non bâti) utilisables en l'état ou qu'ils nécessitent que des travaux de faible d'importance⁽⁹⁾ et, d'autre part, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante, impliquant la mise en œuvre d'études assez longues, et pour laquelle il y a lieu d'anticiper les acquisitions nécessaires au projet.

Toutefois, dans ce cas, l'article précité impose la double démonstration par l'expropriant, de l'importance de l'opération dont le projet n'est pas établi et de l'urgence à acquérir. En jurisprudence, il est constant que, pour avoir recours au dossier de DUP simplifié, le projet ne doit pas être déterminé avec précision à la date de l'ouverture de l'enquête publique. Cette circonstance est admise dans le cas où un projet est de nature telle que ses éléments ne peuvent pas être connus à la date de l'enquête⁽¹⁰⁾ ou lorsque le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et l'appréciation du coût de ces travaux et ouvrages ne peuvent être établis⁽¹¹⁾. Concrètement, l'administration ne doit pas être en mesure de présenter un plan général des travaux, ni d'indiquer les coûts et caractéristiques des ouvrages les plus importants⁽¹²⁾. En outre, l'urgence doit précisément ressortir des pièces du dossier afin que le juge administratif puisse l'établir⁽¹³⁾. Elle peut consister à prévenir les mouvements spéculatifs, dès lors que le programme de travaux et des ouvrages du périmètre concerné n'est pas suffisamment avancé⁽¹⁴⁾. La pression foncière est ainsi retenue par le juge administratif comme justifiant de l'existence d'une urgence à acquérir⁽¹⁵⁾. À ce titre, il convient de préciser que très récemment, la cour administrative d'appel de Marseille pour admettre le recours au dossier de DUP simplifié a pris le soin de relever que le site concerné était identifié au sein du schéma de

cohérence territoriale comme étant à enjeu majeur pour le développement urbain de l'agglomération⁽¹⁶⁾. Le juge administratif se montre ainsi sensible aux préoccupations de pression foncière des collectivités publiques sur des sites identifiés où le besoin en matière de logement se fait sentir.

Dès lors, en cette période de forte préoccupation en matière de logements, il pourrait être judicieux pour les collectivités subissant une forte pression foncière et disposant de terrains sur lesquels elles souhaitent réaliser des projets d'aménagement répondant aux critères posés par l'article R. 11-3 II précité, de déposer un dossier de DUP simplifié avant de connaître la nature, la localisation et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Le second outil foncier, qui a très récemment évolué dans l'optique de confier plus de marge de manœuvre aux collectivités souhaitant mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement est la procédure de préemption.

La préemption, moyen renforcé d'acquisition du foncier dans le cadre des actions ou opérations d'aménagement

Le droit de préemption⁽¹⁷⁾ est la faculté, accordée à une collectivité publique ou à un organisme délégataire, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, en vue de réaliser des opérations d'intérêt général. Ce dernier tient une place centrale parmi les outils fonciers dont disposent les collectivités territoriales. Les finalités, le champ d'application et le régime du droit de préemption, n'ont cessé de s'étendre, dans un contexte marqué par la nécessité d'une relance des politiques d'action foncière et de construction de logement. Précisons, à titre liminaire, que la loi ALUR n'opère pas une véritable réforme du droit de préemption mais s'inscrit dans un mouvement, amorcé depuis un certain temps, d'extension du champ d'application et de son régime.

L'assouplissement de la définition de l'action ou opération d'aménagement au terme de la décision de préemption

Le droit de préemption est exercé en vue de permettre notamment la réalisation, dans un but d'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme⁽¹⁸⁾. Le juge adopte une définition de l'opération d'aménagement relativement souple en la matière,

(9) Voir pour illustrations CAA Nancy 8 novembre 2007, Cts Delvaux, req. n° 06NC00459 ; Ph. Boulisset, *Code de l'expropriation commenté*, 62^e année, p. 1428 et s.

(10) CE 18 mai 1977, Association des propriétaires et locataires concernés par l'implantation de la zone d'aménagement concerté Victorine Autier à Amiens, req. n° 99880.

(11) CE 7 février 1986, Padilla, req. n° 42529 ; CAA Nantes 29 juin 1994, Ville de Caen, req. n° 93NT00300.

(12) CE 25 juillet 1980, Vallée de la Bièvre, req. n° 08297.

(13) CE 5 juin 1981, Moreau, req. n° 18093.

(14) CAA Paris 21 mars 1996, Mutuelle générale de l'éducation nationale, req. n° 95PA00087.

(15) CAA Nantes 6 avril 2012, req. n° 10NT02003.

(16) CAA Marseille 6 janvier 2014, req. n° 12MA01431.

(17) Le droit de préemption est un terme générique qui s'entend ici comme les droits de préemption urbain (DPU), les droits en matière de zone d'aménagement différée (ZAD).

(18) Article L. 210-1 du Code de l'urbanisme.

écartant de cette dernière la condition de réalisation d'équipements ou d'impact urbain⁽¹⁹⁾, dès lors que l'opération a une certaine consistance⁽²⁰⁾.

Cette action ou opération d'aménagement doit nécessairement être définie au sein de la décision de préemption⁽²¹⁾. Et, bien qu'il soit admis que l'objet légal et la nature du projet pour lequel est exercée la préemption puissent être motivés par référence⁽²²⁾, cette justification demeure une formalité substantielle. Sur ce point, la jurisprudence constante estimait que les titulaires du droit de préemption devaient être en mesure de justifier de l'existence, à la date où ils l'exerçaient, d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement « suffisamment précis et certain »⁽²³⁾. Or, il est bien souvent impossible pour une collectivité d'avoir une idée précise de l'opération souhaitée au moment de l'édition de la décision de préempter. En conséquence, le juge administratif a cherché à assouplir, par un arrêt de principe du 7 mars 2008⁽²⁴⁾, le recours à la préemption en permettant aux autorités de mettre en œuvre leur droit dès lors que la réalité du projet d'action ou d'opération d'aménagement était connue et ce, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date. Une nouvelle condition a été précisée plus récemment, imposant aux autorités de veiller, eu égard aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, de répondre à un intérêt général suffisant lorsqu'elles préemptent⁽²⁵⁾. Il n'en demeure pas moins que le recours à la préemption a donc été, au moins en théorie, globalement assoupli par la jurisprudence.

L'évolution récente de la préemption en faveur des autorités préemptrices

Depuis le 24 mars dernier, les collectivités peuvent notamment recourir au droit de préemption pour les mutations à titre gratuit⁽²⁶⁾, les cessions de totalité des parts d'une société civile immobilière dont le patrimoine était constitué d'une unité foncière grevée du droit de préemp-

tion⁽²⁷⁾, les immeubles cédés par les organismes d'habitation à loyer modéré⁽²⁸⁾, les constructions récentes⁽²⁹⁾. Les possibilités d'acquisition du « gisement foncier⁽³⁰⁾ » par la préemption sont ainsi largement étendues.

Cet aspect expansionniste⁽³¹⁾ du droit de préemption est conforté par une nette sécurisation de son régime au profit des collectivités territoriales afin de favoriser le développement de l'offre de construction. La mesure la plus novatrice est sans doute la précision apportée à l'instruction de la déclaration d'intention d'aliéner afin de permettre à l'autorité préemptrice d'avoir une connaissance de la consistance et de l'état du bien⁽³²⁾. Cette connaissance lui sera donnée par le biais des informations relatives aux dangers ou inconvénients qui peuvent résulter d'activités relatives aux installations classées pour l'environnement, d'une demande au propriétaire de communication complémentaire de documents dans un délai de deux mois ou encore d'une visite du bien. Il doit être relevé que, durant l'exercice de ces deux dernières facultés, le délai d'instruction de la déclaration est suspendu⁽³³⁾ au bénéfice de l'autorité préemptrice. La précision des règles de publicité⁽³⁴⁾ est également une des mesures phares de la loi ALUR puisqu'elle entend clarifier le déclenchement des délais de recours au profit des tiers. Ainsi, l'exercice du droit de préemption a récemment été revitalisé au service d'une acquisition du foncier clarifiée et efficace, notamment pour la réalisation d'opérations d'aménagement. Cet outil qui avait jusqu'alors une place centrale a désormais un rôle majeur dans les opérations d'aménagement.

La relance des établissements publics fonciers, acteurs majeur de la maîtrise foncière

Les établissements publics foncier (EPF) qu'ils soient d'État (EPFE) ou locaux (EPFL), négocient et mènent les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont des phases de réalisation de projets d'aménagement. Ils sont également acteurs de la maîtrise foncière et, à cette fin, compétents pour utiliser les outils phares de l'aménagement tels que la procédure amiable, l'expropriation ou encore la préemption. Leur vocation est de mutualiser les moyens humains et financiers pour développer une gestion foncière performante. Aujourd'hui, 60 % de la population française et

(19) CE 6 février 2006, Cne Lamotte-Beuvron, req. n° 266821.

(20) CE 6 mai 2009, Cne du Plessis-Trévisse, req. n° 311167 ; CE 3 décembre 2007, Cne de Mondragon, req. n° 295779 ; X. Couton, L. Santoni, « 20 ans après Chamonix Mont-Blanc, qu'est devenue la notion d'opération d'aménagement », *Construction-Urbanisme* n° 4, avril 2014, étude 4.

(21) CE 7 mars 2008, Cne de Meung-sur-Loire, req. n° 288371 ; CE 2 décembre 1988, Seminep, req. n° 81844 ; CE 6 juin 2012, Cne de Murviel-les-Montpellier, req. n° 341534.

(22) CE 31 mars 1989, Sté ingénierie et de développement économique et Ville d'Arcueil, req. n° 88113 ; Voir pour illustration CE 20 novembre 2009, Cne d'Ivry-sur-Seine, req. n° 316732.

(23) CE 26 février 2003, Epoux Bour, req. n° 231558.

(24) CE 7 mars 2008, Cne de Meung-sur-Loire, req. n° 288371.

(25) CE 6 juin 2012, Sté RD machines outils, req. n° 342328 ; CAA Lyon 3 juillet 2012, M. Salvatore A, req. n° 11LY01379 ; pour une illustration plus récente CE 26 mai 2014, req. n° 357934.

(26) Les donations d'immeubles et de parts de sociétés ayant vocation à l'attribution d'un immeuble, sauf en cas de lien de parenté, de PACS ou de mariage entre les personnes concernées (article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme).

(27) Article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, anciennement d).

(28) Article L. 213-1 4° du Code de l'urbanisme.

(29) Article L. 211-4 c) du Code de l'urbanisme, immeubles achevés depuis plus de quatre ans et non plus 10 ans.

(30) Étude d'impact de la loi ALUR précitée.

(31) E. Carpentier, « La loi "ALUR" et les droits de préemption publics », *RDI* 2014, p. 240.

(32) Article L. 213-2 du Code de l'urbanisme.

(33) Le délai de deux mois ne recommence à courir qu'à réception des documents et au refus de la visite du bien par le propriétaire ou à la visite de ce dernier.

(34) Article L. 213-2 du Code de l'urbanisme.

la moitié des communes du territoire sont couvertes par des EPF, et la présence de ces derniers semble révéler un accroissement de la production de logement et une meilleure maîtrise de la consommation des espaces agricoles naturels^[35]. Constatant leur efficacité, la loi ALUR, engagée dans la lutte contre l'étalement urbain, entend généraliser leur utilisation sur l'ensemble du territoire en consolidant et globalisant la présence des EPFE et en élargissant et précisant le rôle des EPFL.

Le développement annoncé des EPF d'État

L'inflation des coûts et la rareté de l'offre foncière sont deux phénomènes qu'une collectivité ne peut pas toujours supporter seule. Les EPFE, dont le rôle est de pallier ces difficultés en apportant une expertise technique extérieure^[36], peuvent soutenir les communes aussi bien dans leur lutte contre l'artificialisation des sols qu'en faveur de la densification des villes. Afin de favoriser la globalisation de cet outil de maîtrise foncière, la loi ALUR a réécrit le premier alinéa de l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme. Cette nouvelle rédaction précise le domaine d'intervention des EPFE « dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient ». Dès lors qu'elle est justifiée, leur présence devrait se généraliser ce qui risquerait de créer des situations de superposition entre les EPFE et les EPFL. Pour limiter ce risque et permettre un développement concomitant de ces derniers, la loi ALUR a prévu de soumettre la création des EPFE « à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition »^[37].

Le rôle accru des EPFL

Afin de favoriser la production de logement et de lutter contre l'étalement urbain, la loi ALUR a entrepris une harmonisation du rôle des EPF d'État et des EPF locaux. Certaines de ces mesures pourront présenter, en pratique, un réel avantage pour la maîtrise foncière dans le cadre, notamment, d'opérations d'aménagement.

Cette harmonisation concerne les missions et les objectifs des EPFL. Auparavant, le Code de l'urbanisme se contentait de définir les missions des EPFE^[38], laissant ainsi les EPFL dépourvus d'objectifs précis. La loi ALUR a donc

délimité les missions des EPFL, en reprenant la rédaction de celles confiées aux EPFE. L'article L. 324-1 a intégré trois nouveaux alinéas en ce sens, permettant aux EPFL de poursuivre les objectifs fixés par la loi ALUR^[39]. Ces missions visent notamment la mise en place de stratégies foncières dans le but de créer du logement, la contribution au développement des activités économiques et à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ou encore la coopération avec les SAFER^[40]. Aussi, en sus de l'objectif d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables tenant à leur création^[41], les EPFL voient leur champ d'action précisé et clarifié.

Également, les outils d'interventions des EPFL sont renforcés. Avant la loi ALUR, ces outils se limitaient aux seuls droits de préemption et d'expropriation^[42]. La nouvelle rédaction offre à présent aux EPFL des possibilités d'intervention davantage étendues, favorisant ainsi une maîtrise foncière efficace. En ce sens, le nouvel alinéa 8 de l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme ajoute aux compétences initiales des EPFL, la possibilité d'exercer le droit de priorité^[43], le droit d'agir dans le cadre des emplacements réservés et celui de gérer les procédures de délaissement sur demande de la collectivité. L'adjonction de ces nouveaux domaines d'intervention, et notamment du droit de priorité, à ceux dont disposaient déjà les EPFL marque la volonté du législateur d'étendre le champ d'action et les capacités d'intervention de ces derniers, et ce, dans le but de favoriser la maîtrise foncière. La loi ALUR rend définitivement les EPFL plus efficaces grâce à une définition claire de leurs objectifs, une extension de leurs domaines d'intervention et une simplification des conditions d'adhésion pour les collectivités^[44]. Par ces modifications, le législateur paraît vouloir faire ainsi des EPF l'outil majeur des stratégies foncières de demain.

Globalement, les outils de la maîtrise foncière, permettant la réalisation d'opérations d'aménagement, ont été renforcés ces dernières années. Ces derniers tendent à être plus souples et plus efficaces, et, dès lors, rendent plus à mêmes les collectivités publiques de maîtriser rapidement le foncier de leur territoire en vue de réaliser de grands projets urbains.

[35] Étude d'impact menée dans le cadre de la loi ALUR, présentée le 25 juin 2013.

[36] Par exemple, en réalisant des acquisitions foncières, en constituant des réserves foncières ou encore en contribuant au développement des activités économiques. L'ensemble des compétences et missions des EPFE est énumérée à l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme.

[37] Voir alinéa 1^{er} de l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014. L'accord doit être donné avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la demande, sinon il est réputé acquis et il ne concerne tous les EPFL ayant été créés avant le 26 juin 2013.

[38] Articles L. 321-1 à L. 321-13 du Code de l'urbanisme en matière d'EPFE et L. 324-1 à L. 324-9 en matière d'EPFL.

[39] À savoir, mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

[40] Société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

[41] Article L. 324-1 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR.

[42] Article L. 324-1 dans son ancienne version : « Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. »

[43] À condition que l'EPFL en soit délégataire et conformément à l'exercice du droit de priorité défini à l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme. Ce droit permet aux personnes titulaires du droit de préemption urbain de faire usage d'un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble en vue de procéder à une opération d'aménagement ou à la constitution de réserves foncières.

[44] Article L. 324-2 du Code de l'urbanisme.