

Aménagement et urbanisme

Panorama annuel des textes et de la jurisprudence

L'année 2013 aura été particulièrement florissante, qu'il s'agisse des textes adoptés ou de la jurisprudence, tant en matière d'action foncière que d'aménagement ou encore d'urbanisme. La matière en est parallèlement complexifiée et mérite une attention vigilante.

LES AUTEURS

RAPHAËLLE ORTEGA, BENOÎT PERRINEAU, VALENTINE TESSIER,
avocats à la cour
cabinet Seban
et associés

Action foncière

Droit de préemption

● Contrôle du juge sur le prix

Le Conseil d'Etat considère que si le montant auquel l'autorité compétente se propose d'acquérir un bien préempté peut constituer l'un des éléments permettant d'apprécier si la préemption répond aux finalités mentionnées par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ou à un intérêt général suffisant, le caractère insuffisant ou excessif du prix de ce bien au regard du marché est, par lui-même, sans incidence sur la légalité de la décision de préemption (CE 7 janv. 2013, req. n°357230; voir aussi CE 6 juin 2012, req. n°34153).

● Exception d'illégalité de la procédure d'instauration du droit de préemption urbain

Le titulaire du droit de préemption doit être en mesure de démontrer le caractère exécutoire et définitif de la délibération instaurant le droit de préemption sur son territoire.

À NOTER

 **Le titulaire du droit de préemption doit être en mesure de démontrer le caractère exécutoire et définitif de la délibération instaurant le droit de préemption.**

En effet, lorsque celle-ci n'est pas devenue exécutoire, faute d'avoir fait l'objet des formalités de publicité requises, elle ne peut produire d'effet juridique et les décisions de préemption prises sur son fondement sont dépourvues de base légale. En revanche, lorsqu'une telle

délibération est effectivement devenue exécutoire et définitive, son éventuelle irrégularité ne peut plus être soulevée par la voie de l'exception à l'occasion d'un contentieux dirigé contre une décision de préemption (CE 25 juill. 2013, req. n°366071; voir aussi CAA Paris 8 juill. 2008, req. n°05PA02723 et CE 26 oct. 2012, req. n°346947).

● Transmission de la DIA à l'autorité compétente

La Cour de cassation rappelle avec rigueur le principe de «guichet unique» imposant que la déclaration d'intention

d'aliéner (DIA) soit transmise à la mairie du lieu de situation du bien et juge que le délégataire du droit de préemption urbain rendu destinataire, à tort, d'une déclaration d'intention d'aliéner n'est pas tenu de la transmettre à l'autorité compétente (Cass. 3^e civ., 13 févr. 2013, n°11-20.655).

● Obligation de paiement ou de consignation du prix du bien préempté

Le Conseil d'Etat a rappelé que les litiges relatifs à l'obligation de paiement ou de consignation du prix d'un bien acquis par voie de préemption (C. urb., art. L.213-14) relèvent de la compétence du juge judiciaire dans la mesure où les décisions de paiement ou de consignation du prix ne sont pas détachables de la phase judiciaire de la procédure (CE 7 janv. 2013, req. n°358781).

● Préemption et pollution des sols

La Cour de cassation adopte une position sévère à l'égard de la collectivité ayant préempté un bien s'avérant pollué au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner. Elle considère que l'acte de vente doit être réitéré et le prix payé, dès lors que la collectivité disposait de services spécialisés pour l'éclairer sur l'état de pollution du terrain, et ce, alors même qu'aucune disposition n'impose que la DIA contienne les éléments d'information relatifs à cette pollution (Cass. 3^e civ. 7 nov. 2012, n°11-22.907).

Droit de l'expropriation

● Nouveaux articles L.15-1 et L.15-2 du Code de l'expropriation

Suite à la décision du Conseil constitutionnel du 6 avril 2012, les articles L.15-1 et L.15-2 du Code de l'expropriation ont été modifiés. Ils disposent désormais que:

Art. L.15-1: « Dans le délai d'un mois, soit du paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir, de sa consignation, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus d'abandonner les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants. »

Art. L.15-2: «En cas d'appel du jugement fixant l'indemnité, lorsqu'il existe des indices sérieux laissant présumer qu'en cas d'infirmation, l'expropriant ne pourrait recouvrer tout ou partie des sommes qui lui seraient dues en restitution, celui-ci peut être autorisé par le juge à consigner tout ou partie du montant de l'indemnité supérieur à ce que l'expropriant avait proposé. Cette consignation vaut paiement. La prise de possession intervient selon les modalités définies à l'article L.15-1.» L'article L.15-2 érige désormais en principe le paiement de l'intégralité des indemnités fixées par le juge de première instance pour permettre la prise de possession de l'immeuble exproprié. Toutefois, ces nouvelles dispositions engendrent de nombreuses questions quant à leur mise en œuvre effective.

● QPC et Code de l'expropriation

Le Conseil constitutionnel a confirmé la constitutionnalité de certains articles du Code de l'expropriation. Il en est ainsi des articles L.15-4 et L.15-5 relatifs à la procédure d'urgence (13 sept. 2013, QPC n°2013-338/339), de l'alinéa 1^{er} de l'article L.12-2 qui prévoit l'extinction de tous les droits réels ou personnels existants sur l'immeuble exproprié à la date de l'ordonnance d'expropriation (Cons. const. 20 sept. 2013, QPC n°2013-342), de l'article L.13-8 relatif à l'obligation du juge de l'expropriation de fixer les indemnités indépendamment des contestations ou difficultés sérieuses étrangères à cette question (Cons. const. 28 sept. 2012, n°2012-275) et enfin, de l'alinéa 1^{er} de l'article L.12-6 portant sur la question de la rétrocession des biens expropriés n'ayant pas reçu la destination prévue (Cons. const. 15 févr. 2013, QPC n°2012-292).

● Déclaration d'utilité publique et principe de précaution

Le Conseil d'Etat a jugé que le principe de précaution, prévu par l'article 5 de la Charte de l'environnement et le Code de l'environnement, doit être respecté par les opérations déclarées d'utilité publique et constitue un élément à prendre en compte pour apprécier une telle utilité (CE 12 avr. 2013, req. n°342409).

● Conséquences des irrégularités des modalités de la publicité préalable à l'ouverture de l'enquête publique

Le Conseil d'Etat applique la solution dégagée dans sa décision «Danthony» (Ass., 23 déc. 2011, req. n°335033) au cas des irrégularités entachant la publicité préalable à l'ouverture de l'enquête publique.

Ainsi, la Haute juridiction considère que, s'il appartient à l'autorité administrative de procéder à la publicité de l'ouverture de l'enquête publique dans les conditions fixées par les dispositions législatives en vigueur, la méconnaissance de ces dispositions n'est de nature à vicier la procédure et donc à entraîner l'illégalité de la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elle a pu avoir pour effet de nuire à l'information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération ou si elle a été de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête et, par suite, sur la décision de l'autorité administrative (CE 3 juin 2013, req. n°345174).

● Obligation de notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire

Le Conseil d'Etat précise que cette obligation n'impose pas à l'expropriant de procéder à de nouvelles recherches lorsque la notification au domicile déterminé en vertu de l'article R.11-19 revient avec la mention «non réclamé», auquel cas la notification est réputée avoir été régulièrement faite à ce domicile, ou avec la mention «n'habite pas à l'adresse indiquée», auquel cas, l'affichage en mairie se substitue régulièrement à la formalité de notification individuelle (CE 13 févr. 2013, req. n°343164). Par ailleurs, la Cour de cassation rappelle qu'il est nécessaire de notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire à tous les propriétaires indivis. Lorsqu'il s'agit d'époux, la notification doit être faite individuellement à chacun des conjoints. A défaut, l'ordonnance d'expropriation encourt l'annulation (Cass. 3^e civ., 26 juin 2013, n°12-21.595).

● Obligation de relogement

La Cour de cassation a jugé que l'obligation de relogement des occupants, prévue par les articles L.314-1 et suivants du Code de l'urbanisme, s'applique à tous les occupants de bonne foi dès lors que le local dont ils sont évincés constitue leur habitation principale, et ce quelle que soit la situation de l'occupant au regard de ses conditions de séjour (Cass. 3^e civ. 12 sept. 2012, n°11-18.073). Cette obligation concerne donc également les occupants étrangers en situation irrégulière. La Cour de cassation précise également que la renonciation des expropriés à leur droit au relogement doit être claire et non équivoque (Cass. 3^e civ. 27 févr. 2013, n°12-11.995).

● Ordonnance d'expropriation et cession du fonds de commerce

La Cour de cassation juge que si l'ordonnance d'expropriation a pour effet d'éteindre le droit au bail attaché à l'immeuble exproprié, elle n'a pas pour effet de faire disparaître le fonds de commerce lui-même (Cass. 3^e civ. 20 mars 2013, n°11-28.788). En conséquence, la cession des éléments composant ce fonds est juridiquement possible même après l'édition de l'ordonnance d'expropriation. La cour ajoute que la cession du fonds de commerce emporte, sauf clause contraire prévue dans l'acte, la cession du droit aux indemnités d'éviction au bénéfice du cessionnaire.

À NOTER

Le principe de précaution doit être respecté par les opérations déclarées d'utilité publique et constitue un élément à prendre en compte pour apprécier une telle utilité.

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction.
- Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.
- Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.
- Décret n° 2012-274 du 28 févr. 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

Aménagement

Lotissement

● Définition du lotissement

Le Conseil d'Etat apporte des précisions sur l'interprétation de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme, dans (●●)

(•••) sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 (CE 3 févr. 2013, req. n°345728). Selon la Haute juridiction, constitue un lotissement l'opération ayant pour effet la division en deux lots d'une propriété foncière, s'il est prévu d'implanter des bâtiments sur l'un au moins de ces deux lots. Le détachement d'un lot bâti peut donc constituer un lotissement, s'il doit être construit sur le reliquat. Si le principe dégagé par le Conseil d'Etat ne semble pas avoir été remis en cause par la réforme récente du lotissement (Ord. 22 déc. 2011 et décret n°2012-274 du 28 févr. 2012), il conviendra d'en attendre la confirmation par le juge administratif.

● Cahiers des charges du lotissement

L'article L.442-11 du Code de l'urbanisme permet aux maires, après enquête publique et délibération du conseil municipal, de mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme. Une incertitude pouvait néanmoins résider dans le fait que cette procédure puisse être appliquée aux cahiers des charges ayant une nature uniquement contractuelle, c'est-à-dire aux documents dont les règles d'urbanisme sont devenues caduques au terme de dix années (dans les conditions fixées par l'article L.442-9 C. urb.). Or, le Conseil d'Etat admet que le maire puisse modifier les cahiers des charges frappés de caducité réglementaire, au motif que les dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme ne prévoient aucune exception au pouvoir qu'elles confèrent au maire de modifier tous les documents d'un lotissement (CE 7 oct. 2013, Cne Saint-Jean-de-Monts, req. n°361934).

● Equipements du lotissement

Une commune ne peut mettre à la charge du bénéficiaire d'une autorisation de lotir que les coûts des équipements propres à son lotissement. Ainsi, lorsque les équipements excèdent, par leurs caractéristiques et leurs dimensions, les seuls besoins constatés et simultanés d'un ou, le cas échéant, plusieurs lotissements, ils ne peuvent pas être regardés comme des équipements propres. Aux termes de cet arrêt, le Conseil d'Etat énonce que le coût de ces équipements, qui excèdent les besoins du projet du lotisseur, ne saurait alors être, même pour partie, supporté par ce dernier (CE 17 mai 2013, req. n°337120). Dans une telle hypothèse, le pétitionnaire – alors même qu'il a intégré de sa propre initiative ces équipements dans son dossier de demande de permis d'aménager – sera fondé à exercer une action en répétition de l'indu.

Concession d'aménagement

● Illégalité d'une opération d'aménagement et conséquences sur une concession d'aménagement

Le juge administratif (CE 10 juill. 2013, Sebli, req. n°362304 et n°362318) fait application de la jurisprudence « Commune de Béziers » (CE 21 mars 2011, req. n°304806) aux concessions d'aménagement. Le tribunal administratif de Montpellier avait jugé, le 16 mai 2005, que le projet d'extension d'une ZAC était illégal, ce dernier ne constituant pas une

extension limitée de l'urbanisme au sens de l'article L.146-4 II du Code de l'urbanisme. Il avait ainsi, et notamment, annulé la délibération du conseil municipal autorisant le maire à signer la convention publique d'aménagement portant sur cette opération. La commune avait alors saisi le juge du contrat afin de contester la validité de cette convention publique d'aménagement. Or, après avoir rappelé que l'illégalité de la ZAC conférerait un caractère illicite au contrat ainsi conclu et que celle-ci pouvait être invoquée par la commune, le Conseil d'Etat s'interroge enfin sur les conséquences de l'illégalité ainsi commise: fallait-il dans cette espèce prononcer la résiliation ou l'annulation de cette convention publique d'aménagement? Ce dernier décide d'annuler cette convention et refuse de moduler les effets de cette annulation, contrairement à ce qu'avait jugé la cour administrative d'appel, qui avait décidé de faire prendre effet à sa décision qu'à compter du 26 mai 2005, date du jugement du tribunal administratif de Montpellier susvisé.

Urbanisme réglementaire

Documents d'urbanisme

● Simplification des procédures d'évolution des documents d'urbanisme

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013. Son décret d'application a quant à lui été publié le 16 février 2013 (1). L'effort de clarification de ces procédures se traduit essentiellement par

À NOTER

 Le Conseil d'Etat valide la possibilité d'ouvrir en deux temps la concertation préalable à l'élaboration d'un PLU, la première délibération portant sur les modalités de la concertation, et la seconde sur les objectifs poursuivis.

la mise en place de dispositions propres à chaque procédure d'évolution des schémas de cohérence territoriale (Scot) et des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Points communs aux Scot et aux PLU. Le rôle de l'Etat est réajusté en amont s'agissant du « porter à connaissance » (2). L'article L.300-2 du Code de l'urbanisme a,

quant à lui, été réécrit pour permettre d'intégrer la jurisprudence la plus récente en la matière, notamment quant à la durée de la concertation.

Elaboration des Scot et des PLU. L'ordonnance élargit le champ des personnes publiques associées à l'élaboration de ces documents et intègre en outre la jurisprudence qui avait rappelé l'exigence – considérée comme une formalité substantielle – de définir les objectifs poursuivis par l'élaboration ou la révision du PLU (3). De la même manière, la jurisprudence concernant les modifications susceptibles d'être apportées après l'enquête publique est intégrée dans le Code de l'urbanisme (4).

Evolution des Scot et des PLU. Le champ d'application de la procédure de révision est élargi puisque, désormais,

une simple modification des orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), sans qu'il soit besoin d'une atteinte à son économie générale, suffira pour qu'une révision de ces documents soit prescrite. Le champ d'application de la modification du Scot a été redéfini compte tenu de la création d'une procédure de modification simplifiée qui s'impose dans tous les autres cas de figure (5).

Pour les PLU, une procédure de révision «allégée» est créée, faisant perdurer, dans une certaine mesure, celle de l'ancienne révision simplifiée (6), bien que son objet soit différent (7). Une liste des cas pour lesquels le recours à la procédure de modification est obligatoire est désormais établie. Pour tous les autres cas, il faudra recourir à la modification simplifiée.

● Validation d'une concertation en deux temps pour l'élaboration du PLU

Atténuant les effets de sa jurisprudence «Commune de Saint-Lunaire», le Conseil d'État valide la possibilité d'ouvrir en deux temps la concertation préalable à l'élaboration d'un PLU, la première délibération portant sur les modalités de la concertation, et la seconde sur les objectifs poursuivis, à la condition que soit préservé l'effet utile de la concertation organisée sur les objectifs poursuivis (CE 7 avr. 2013, Cne Ramatuelle, req. n°348311).

● La procédure intégrée pour le logement

L'ordonnance n°2013-888 du 3 octobre relative à la procédure intégrée pour le logement a créé de nouvelles procédures permettant de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme. L'objectif est de permettre, pour les projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général comportant principalement la réalisation de logements au sein des unités urbaines, de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme mais également d'adapter les normes supérieures.

● PLU et limitation du nombre de logements

Le Conseil d'État est venu récemment imposer une définition a contrario, en précisant qu'une maison individuelle ne pouvait pas être définie en fonction du nombre de logements que comporte la construction (CE 12 nov. 2012, req. n°344365). Dans cet arrêt, un permis de construire trois pavillons pour un total de cinq logements avait été annulé par les juges du fond, au motif que la zone admettait que «à caractère principal d'habitat individuel», dans laquelle étaient admises les «maisons d'habitation individuelles». Le Conseil d'État annule le jugement et interprète les dispositions du règlement en considérant que «si ces dispositions ont légalement limité la densité de l'habitat dans la zone à laquelle elles s'appliquent, elles n'ont pas pour objet et n'auraient pu légalement avoir pour effet de limiter le nombre de logements que ces constructions peuvent comporter». En d'autres termes, les juges du Palais-Royal estiment que le terme de «maison individuelle» n'implique pas un nombre de logements que la construction comporte. Le POS ne saurait le limiter.

Autorisations d'urbanisme

● Transformation en profondeur du contentieux

La loi d'habilitation n°2013-569 du 1^{er} juillet 2013 avait prévu que le gouvernement puisse procéder par voie d'ordonnance en ce qui concerne la question des recours abusifs, nombreux en la matière. C'est chose faite avec l'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, entrée en vigueur le 19 août dernier, qui a été suivie, le 1^{er} octobre, par la publication de son décret d'application n°2013-879.

Encadrement de l'intérêt à agir. Désormais, la recevabilité de la requête sera conditionnée par la démonstration du requérant de ce que «la construction, l'aménagement

À NOTER

 **Les associations de protection de l'environnement bénéficient d'une présomption d'action d'intérêt général qui les place à l'abri d'un recours en dommages intérêts.**

ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du Code de la

construction et de l'habitation».

Autre changement: cet intérêt sera apprécié à la date d'affichage de la demande en mairie, «sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières» (8).

Dispositifs de régularisation des autorisations. Le juge pourra décider de prononcer une annulation partielle de l'autorisation attaquée et, le cas échéant, fixer un délai au pétitionnaire pour régulariser l'autorisation auprès de l'autorité compétente (9). Si le juge constate que les autres moyens ne sont pas fondés et que le seul vice susceptible d'entraîner l'illégalité de l'acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif, il pourra surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai fixé pour cette régularisation.

Sanction des recours «excédant la défense des intérêts légitimes du requérant». Le nouvel article L.600-7 du Code de l'urbanisme prévoit que lorsque le recours est mis en œuvre «dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages intérêts». Sauf pour les associations de protection de l'environnement qui bénéficieront d'une présomption d'action d'intérêt général.

Publication des transactions. Afin de lutter contre les recours dits «mafieux», l'ordonnance modifie le Code général des impôts en prévoyant l'obligation d'enregistrement des transactions par lesquelles les requérants se désistent d'un contentieux en contrepartie d'une somme d'argent ou d'un avantage en nature. Dans ces conditions, si la transaction n'est pas enregistrée, la contrepartie qu'elle prévoit est réputée sans cause et les sommes deviennent sujettes à répétition.

Cristallisation des moyens. Une procédure est créée pour éviter qu'une instance ne dure infiniment en raison de la possibilité de soulever des nouveaux moyens (•••)

(•••) jusqu'à la clôture de l'instruction, permettant au juge qui sera saisi d'une demande en ce sens de fixer une date au-delà de laquelle les moyens nouveaux ne pourront plus être invoqués (10).

Suppression de l'appel. Le décret prévoit par ailleurs le jugement de certaines affaires en premier et dernier ressort par le tribunal administratif. Seront concernés les cas où le bâtiment en cause est à «usage principal» d'habitation et situé dans l'une des communes visées par le décret relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts (11). Cette solution est temporaire, n'ayant vocation à s'appliquer qu'aux recours introduits entre le 1^{er} décembre 2013 et le 1^{er} décembre 2018.

• Développement de la construction de logement

L'ordonnance n°2013-889 relative au développement de la construction de logement et le décret n°2013-891 accordent à l'autorité compétente en matière d'autorisations d'occupation des sols la possibilité de déroger au règlement de leur document d'urbanisme pour permettre d'accélérer la production de logements. Ces nouvelles mesures sont entrées en vigueur le 5 octobre dernier.

Deux types de conditions sont posés par le nouvel article L.123-5 du Code de l'urbanisme tenant, d'une part, au territoire d'implantation du projet (12), d'autre part, à la «nature du projet» et à «sa zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale». Quatre types de dérogations sont évoqués :

- faire exception aux règles de densité et de gabarit pour autoriser la construction à dépasser la hauteur maximale prévue au règlement;
- autoriser le dépassement des règles de densité et de stationnement pour la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque cette surélévation a pour objet la création de logement;
- autoriser ces dépassements pour permettre la transformation, pour un usage principal d'habitation, d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation;
- déroger aux obligations en matière de stationnement lorsque le projet est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement

Un nouvel article L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit, en outre, la possibilité, pour un projet de surélévation d'un immeuble achevé depuis plus de deux ans et répondant aux mêmes conditions territoriales que celles posées à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, que le préfet déroge aux prescriptions de l'article L.111-4 du CCH en matière d'isolation acoustique, de brancard, d'ascenseurs, d'aération, de protection des personnes contre l'incendie, etc.

• Prescription du droit du titulaire d'un permis de construire illégal à demander réparation

Le Conseil d'État considère qu'il résulte des dispositions combinées des articles 1 et 2 de la loi du 31 décembre 1968

relative à la prescription des créances sur l'État, les départements, les communes et les établissements publics, et L.480-13 du Code de l'urbanisme, que la créance détenue par le titulaire d'un permis de construire jugé illégal par la juridiction administrative, au titre du préjudice lié à la condamnation, par une juridiction judiciaire, à démolir le bâtiment litigieux ou à indemniser les préjudices qu'il a causés, se prescrit à compter du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle la décision de la juridiction judiciaire est passée en force de chose jugée (CE 22 oct. 2012, req. n°330650).

Point de départ du délai de recours contentieux et affichage régulier. Le Conseil d'État a eu l'occasion de rappeler que la hauteur du bâtiment est au nombre des mentions substantielles que doit comporter le panneau d'affichage (CE 6 juill. 2012, req. n°339883).

(1) Décret n°2013-142 du 14 février 2013.

(2) Article L.121-2 du Code de l'urbanisme: le préfet devra désormais leur transmettre «le cadre législatif et réglementaire à respecter» ainsi que «les projets des collectivités territoriales et de l'État, en cours d'élaboration ou existants.»

(3) Intégration de la jurisprudence «Commune de Saint-Lunaire»: CE 10 févr. 2010, req. n°327149, dans l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme.

(4) Intégration de la jurisprudence «Lille Métropole communauté urbaine»: CE 12 mars 2010, req. n°312108, dans l'article L.123-10 du Code de l'urbanisme.

(5) Nouveaux articles L.122-14-1 et L.122-14-2 du Code de l'urbanisme.

(6) Nouvel article L.123-13, II du Code de l'urbanisme.

(7) La simplification de la procédure réside dans l'absence de consultation de personnes publiques associées (PPA), le projet faisant l'objet d'un examen conjoint.

(8) Nouvel article L.600-1-3 du Code de l'urbanisme.

(9) Nouvelle rédaction de l'article L.600-5 du Code de l'urbanisme.

(10) Nouvel article R.600-4 du Code de l'urbanisme entré en vigueur le 1^{er} décembre 2013.

(11) Actuellement, c'est le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 qui en fait la liste.

(12) Seules sont concernées les parcelles situées dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (figurant dans la liste des communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements définie à l'article 232 du Code général des impôts) ou les terrains situés dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographiques (figurant au 7^e alinéa de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

À RETENIR

➤ **Expropriation.** Les articles L.15-1 et L.15-2 du Code de l'expropriation ont été modifiés suite à la décision du Conseil constitutionnel du 6 avril 2012.

➤ **Règlement des litiges.** La spécificité du contentieux de l'urbanisme a été accentuée avec l'ordonnance du 18 juillet 2013 dans le but d'accélérer le règlement des litiges.

➤ **Logement.** L'ordonnance et le décret relatifs au développement de la production de logements ouvrent de nouvelles possibilités de déroger aux règles d'urbanisme existantes ainsi qu'à certaines règles de construction.