Modalités et conséquences du renouvellement des ZAD

Quel est le sort des ZAD qui doivent prendre fin le 6 juin 2016 ?

Laura
CECCARELLI-LE GUEN

Clément
MORTINI

Les zones d'aménagement différé (ZAD) ont été créées en 1962 afin de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, dans le but notamment de limiter la spéculation foncière.

L'instauration d'une ZAD permet à la personne publique, à son initiative, ou la personne désignée [1] dans l'acte de création, de préempter les biens situés dans le périmètre défini, en vue de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de permettre le renouvellement urbain…

Historiquement, les ZAD étaient créées pour une durée de 14 ans, ce délai ne pouvant être ni prolongé ni renouvelé.

Toutefois, la Cour européenne des Droits de l'Homme (CEDH) a considéré que ce long délai entre la date de référence de la valeur du bien et sa cession effective était excessif puisque l'écoulement d'un laps de temps aussi long peut faire subir au propriétaire une charge injustifiée. La Cour a ainsi estimé qu'un délai « raisonnable » ne devait pas excéder une durée de sept années, sauf dans des cas particuliers dûment justifiés [2].

Pour répondre à ces critiques, la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a modifié la réglementation applicable aux ZAD [3].

L'évolution la plus significative est la réduction de la durée des ZAD à 6 ans, cette durée étant en revanche désormais renouvelable. Les dispositions transitoires conduisent à la situation suivante :

– les ZAD créées entre le 6 juin 1996 et le 5 juin 2002 prennent fin au terme des 14 années prévues ;

– les ZAD créées entre le 6 juin 2002 et le 6 juin 2010 prennent fin au plus tard le 6 juin 2016 (6 ans après l'entrée en vigueur de la loi).

De nombreuses ZAD vont donc arriver à échéance le 6 juin prochain, dans quelques mois seulement, sans que les opérations d'aménagement qui les ont justifiées aient toutes été menées à leur terme.

Il convient donc de s'interroger sur le sort de ces ZAD, et en particulier la possibilité et les conditions de leur poursuite au-delà du 6 juin 2016 et, à défaut, les conséquences de leur disparition.

I. Le cadre juridique du renouvellement des ZAD

1. Les modalités du renouvellement des ZAD

Une procédure identique à celle de la création de la ZAD

a. L'article L. 212-1 du code de l'urbanisme prévoit que les ZAD peuvent être créées par décision motivée du représentant de l'État dans le département ou par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI).

Par ailleurs, l'article L. 212-2 dispose que le droit de préemption en ZAD peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

Il en résulte que, depuis 2010, une ZAD peut légalement être renouvelée pour une durée de 6 ans et ce, à plusieurs reprises, comme le laisse entendre l'article L. 213-4 III qui mentionne le « *dernier renouvellement* », et le confirme une réponse ministérielle de 2012[4] : « *Cette période de six ans est donc renouvelable plusieurs fois.* »

[1] Dont la liste limitative est prévue par le code de l'urbanisme (art. L. 212-2).

[2] CEDH, 2 juillet 2002, *Motais de Narbonne c/ France*, req. n° 48161/99 ; voir sur ce point : Rapport d'information n° 1 (2013-2014) de MM. François Pillet, René Vandierendonck, Yvon Collin et Philippe Dallier, fait au nom de la commission des finances et de la commission des lois, déposé le 1er octobre 2013 - B. Le nécessaire renforcement des droits de préemption.

[3] Article 6 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, *JORF* du 5 juin 2010, p. 10339.

[4] Réponse ministérielle n° 129553, *JO* AN du 15 mai 2012.

Il ne semble donc pas que les ZAD créées antérieurement à la loi de 2010 soient exclues du dispositif de renouvellement.

En effet, bien que l'analyse des travaux parlementaires ne permette pas d'en savoir plus, l'objectif du législateur, en fixant la date du 6 juin 2016, a simplement été de réduire la durée des anciennes ZAD et de toutes les aligner à une durée de 6 années, afin de renforcer le droit des propriétaires et ainsi de se conformer à la jurisprudence de la CEDH.

Cette loi n'avait donc pas vocation à créer des ZAD ayant des régimes différents selon leur date de création et le législateur n'a d'ailleurs pas expressément exclu ces anciennes ZAD du dispositif, de sorte que rien ne s'oppose en principe à ce qu'elles en bénéficient.

De plus, l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme est, à défaut de dispositions transitoires, applicable immédiatement à toutes les ZAD. Considérer le contraire ferait cohabiter deux régimes juridiques distincts et ce, sans justification particulière.

Enfin, dans une réponse ministérielle [5] dont la question posée était notamment de «*préciser s'il existe une limitation du droit à renouvellement de la période de 6 ans*», le ministre reste muet sur la question des anciennes ZAD et semble ainsi les inclure dans le nouveau dispositif de droit commun.

Il est toutefois à noter que certaines préfectures ne partagent pas cette analyse et refusent de renouveler les anciennes ZAD. Elles considèrent que les ZAD créées avant l'entrée en vigueur de la loi de 2010 ne peuvent bénéficier de ces dispositions et ne sont donc pas renouvelables.

Seule une décision du juge administratif suprême pourra définitivement trancher cette question.

b. La procédure de renouvellement n'ayant pas été définie par le législateur, aucun texte législatif ou réglementaire spécifique n'encadre celle-ci.

Dans ce contexte, il est nécessaire de procéder par analogie avec la procédure de création de ZAD, en respectant le parallélisme des formes y compris s'agissant des mesures de publication, et du contenu de l'acte [6].

Enfin, bien évidemment, la ZAD doit encore être en vigueur pour la renouveler.

c. La procédure de création, qui doit également être suivie pour le renouvellement, est la suivante :

Depuis la Loi ALUR [7], les articles L. 212-1 et R. 212-1 du code de l'urbanisme prévoient que des ZAD peuvent être créées selon deux procédures distinctes :

D'une part, par décision motivée du représentant de l'État dans le département, sur proposition ou après avis de la commune et après avis de l'établissement public de coopération intercommunale :

Bien que la procédure à suivre en cas d'initiative de la commune ne soit pas précisément prévue par les textes, il convient de formaliser la demande de renouvellement auprès du préfet et d'apporter tous les éléments permettant de démontrer la nécessité de renouveler la ZAD.

Cette demande doit être précédée d'une délibération du conseil municipal qui la justifie, précise le périmètre, et désigne le titulaire du droit de préemption.

D'autre part, par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone :

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique.

Néanmoins, il ne paraît pas possible, en cas de transfert de compétence au profit d'un EPCI, que celui-ci prononce directement le renouvellement d'une ZAD initialement créée par arrêté préfectoral ou par décret.

d. L'acte de création (ou de renouvellement) peut alors être pris et doit impérativement :
– être motivé ;
– désigner le titulaire du droit de préemption ;
– être accompagné d'un plan délimitant le périmètre de la ZAD.

e. Il conviendra ensuite de respecter les formalités de publicité prescrites par les articles R. 212-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Précisons enfin que les effets juridiques attachés à la création ou au renouvellement de la zone ont pour point de départ :
– la publication du décret au *Journal officiel* ;
– pour autres actes, l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prescrites, étant précisé que la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

f. Une telle procédure peut prendre environ 2 à 6 mois entre la décision formelle de renouveler la ZAD et la date effective du renouvellement.

---

[5] Réponse ministérielle n° 129553, préc., p. 3964.
[6] Voir sur ce point P. Hocreitère, *L'urbanisme et les collectivités locales*, Tome 3, Fascicule 2.7, p. 18.
[7] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Or, comme indiqué précédemment, la ZAD ne doit pas être arrivée à son terme avant le renouvellement. À défaut, une nouvelle ZAD doit être créée.

Par suite, et au regard de l'échéance du 6 juin prochain, il est nécessaire d'initier la procédure de renouvellement dans les plus brefs délais.

La motivation de l'acte de renouvellement

a. En application de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme, la doctrine considère que : *«De même que l'acte créant une ZAD doit être motivé en énonçant les considérations de fait et de droit sur lequel il se fonde, le renouvellement de la ZAD pour une période de 6 ans doit également être motivé»* [8].

Ainsi, *«L'obligation de motivation devrait donc s'appliquer à l'acte de renouvellement, dans les mêmes conditions, et sous les mêmes sanctions que l'acte de création initial. La poursuite d'un projet d'opération d'aménagement doit donc, à notre sens, fonder la décision de renouvellement pour 6 ans»* [9].

La décision de renouvellement doit donc être précisément motivée en fait et en droit, à peine d'annulation par le juge administratif, qui exerce un contrôle normal, c'est-à-dire assez poussé, sur la motivation de ce type de décisions.

En outre, les décisions de préemption en ZAD pouvant être motivées en référence à l'acte créant la zone, cette motivation est particulièrement importante.

Aucune jurisprudence ne semble néanmoins illustrer précisément les exigences que pourrait avoir le juge administratif concernant la motivation d'une décision de renouvellement.

b. Un ensemble de principes doit malgré tout être respecté.

En droit, la décision doit rappeler au moins brièvement les modifications issues de la loi de 2010 relative au Grand Paris et ses principales conséquences, c'est-à-dire le terme de l'ensemble des anciennes ZAD au 6 juin 2016 mais, en contrepartie, la possibilité de les renouveler.

L'ensemble des actes antérieurs importants devront être visés dans la décision de renouvellement : l'acte de création initial, les éventuelles évolutions concernant les documents d'urbanisme (PLU, POS, SCOT).

Par ailleurs, il importe de motiver précisément les éléments de base du projet, c'est-à-dire l'ensemble des considérations factuelles qui ont justifié la ZAD initiale, objectifs, finalités, délais, etc.

S'agissant d'un renouvellement, il conviendra, en outre, de faire apparaître les modifications des circonstances de fait ainsi que les éléments objectifs qui le justifient.

Des justifications précises concernant l'état d'évolution du projet devront aussi être mentionnées dans la décision de renouvellement ainsi que les étapes passées et à venir, avec éventuellement des études à l'appui.

De même, tout élément opérationnel, qui pourrait être démontré en cas de contentieux et qui justifierait le renouvellement, doit être mentionné, par exemple des études illustrant la pertinence et la nécessité du renouvellement.

Il importera également d'éviter toute référence trop explicite à un objectif exclusif de renouvellement du droit de préemption ou au seul *«but de pérenniser le contrôle des mutations dans ce secteur»* en méconnaissance de la jurisprudence, qui doit malgré tout être nuancée compte tenu de son ancienneté et surtout des évolutions récentes de la réglementation depuis la réforme de 2010 [10].

L'objectif de faire obstacle à la spéculation foncière peut en revanche être affiché lorsqu'il accompagne un projet d'aménagement, dans la mesure où cet objectif *«constitue le fondement même de l'édiction des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement différé»* [11].

En définitive, pour que la motivation soit régulière, tous les éléments justifiant le maintien de la ZAD devront être inclus dans la décision de renouvellement.

En revanche, il ne semble pas nécessaire de justifier d'études spécifiques qui devraient être poursuivies, ni même d'une maîtrise foncière engagée, dès lors qu'il est possible de démontrer que le projet initial se poursuit réellement.

c. Enfin, une réponse ministérielle a indiqué s'agissant des ZAD réserves foncières, que la motivation devait illustrer le «*besoin en réserve foncière ainsi que l'aptitude des terrains concernés, au regard par exemple des équipements existants ou à réaliser, à faire l'objet d'un aménagement ultérieur*» [12], par exemple la nécessité «*d'y préserver la possibilité d'un aménagement cohérent et, à cette fin, de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée du prix des terrains*» [13].

Dès lors, il importera de démontrer que le projet persiste et que la maîtrise foncière n'est pas encore suffisante pour le mener à bien, même si des acquisitions ont déjà été effectuées.

---

[8] Réponse ministérielle n° 129553, JOAN 15 mai 2012, 3964, préc. ; reprise dans *JurisClasseur Urbanisme* / *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* - 1er Juin 2012 - n° 22 ; Lamy droit immobilier, 2014, 1369 – Principe d'une durée limitée.

[9] P. Hocreitère, préc.

[10] CE 3 mars 1995.

[11] CE 8 juin 1994, *Commune de Mitry-Mory*, req. n° 126486 : Rec., T., p. 1240.

[12] JOAN 15 mars 1993, p. 947.

[13] CE 15 mars 1996, *Commune de Bessancourt*, req. n° 126498.

2. Les effets du renouvellement de la ZAD

Les effets sur la date de référence

Depuis la loi de 2010, l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme fait, en cas de renouvellement de la ZAD, évoluer la date de référence, dans le but de protéger les intérêts des propriétaires fonciers compris dans la ZAD, toujours dans l'idée de respecter la réglementation européenne et la jurisprudence de la CEDH.

Ainsi, si la ZAD peut durer plus de 14 ans en cas de multiples renouvellements, la date de référence n'est plus figée et évolue tous les 6 ans.

Il s'agit donc d'une importante garantie pour les personnes dont le bien est situé en ZAD.

Les effets sur les renonciations à préempter antérieures

a. Comme exposé en propos liminaires, l'effet majeur de la création d'une ZAD est l'instauration d'un droit de préemption sur le périmètre de celle-ci.

En raison de cette contrainte d'intérêt général qui pèse sur les propriétaires fonciers, qui ne peuvent librement aliéner leur bien, le législateur a mis en place un droit de délaissement qui permet aux personnes qui étaient propriétaires d'un bien à la date de la création de la zone d'exiger de la collectivité qu'elle acquiert ce bien dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme [14].

À défaut de réponse ou d'acceptation dans un délai de deux mois, le bien cesse d'être soumis au droit de préemption en ZAD et peut être librement aliéné.

Afin d'acter cette renonciation, l'article R. 212-5 du code de l'urbanisme prévoit que *« le bénéficiaire du droit de préemption est tenu, sur simple requête du propriétaire, d'attester dans le délai de quinze jours suivant la réception de ladite requête, que le bien n'est plus soumis au droit de préemption de la zone d'aménagement différé ou du périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ».*

b. Si cette situation ne pose pas de difficulté s'agissant de la période de 6 ans durant laquelle le droit de délaissement a été mis en œuvre, qu'en est-il des effets du renouvellement ?

En effet, les textes ne prévoient pas de réponse explicite à cette question et l'alternative suivante se présente :
– soit la renonciation au droit de préemption reste opposable à l'autorité préemptrice malgré le renouvellement de la zone ;
– soit le droit de préemption est renouvelé en même temps que la ZAD et redevient donc opposable à tous.

c. Aucune jurisprudence ni texte de doctrine ne s'est positionné sur cette problématique à notre connaissance.

Certains auteurs indiquent, sans toutefois semble-t-il prendre en compte la question spécifique du renouvellement, que *« le bien cesse définitivement d'être soumis au droit de préemption »* [15].

Toutefois, la garantie accordée aux propriétaires, avec l'évolution importante (6 ans plus tard) de la date de référence, qui sert à estimer le prix du bien, pourrait, à notre sens, avoir pour corollaire une « remise à zéro » du droit de préemption, et partant, le réinstaurer y compris sur les terrains ayant fait l'objet d'une renonciation.

Toutefois, faute d'un texte exprès en ce sens, la sécurité juridique doit conduire à considérer que le renouvellement de la ZAD ne fait pas « revivre » le droit de préemption.

d. Il en irait cependant différemment en cas de création d'une nouvelle ZAD, sur un périmètre différent et poursuivant de nouvelles finalités.

Dans cette hypothèse, il importerait à notre avis d'informer les propriétaires/notaires ayant sollicité le certificat prévu par l'article R. 212-5 précité du code de l'urbanisme de la création d'une nouvelle ZAD, et par conséquent de la naissance d'un nouveau droit de préemption.

Les risques contentieux en cas de renouvellement de ZAD

Le nouvel arrêté de ZAD peut être contesté devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter des formalités d'affichage prévues.

Là encore, la jurisprudence concernant l'acte de création peut être transposée à l'acte de renouvellement, le premier étant qualifié d'acte *« non-réglementaire et non-individuel »* [16].

Lorsque celui-ci est devenu définitif faute d'avoir fait l'objet d'un recours en temps utile, il est impossible d'exciper de son éventuelle illégalité à l'occasion d'un recours formé contre une décision de préemption [17].

Par conséquent, une fois le délai de deux mois du recours contentieux passé, la décision de création (ou de renouvellement) de ZAD devient définitive et les décisions de préemption prises sur son fondement ne peuvent plus pâtir de ses éventuelles illégalités.

[14] Voir notamment article L. 212-3.

[15] P. Hocreitère, précité, p. 23.

[16] CE 25 mars 1996, *Association de sauvegarde village Guyancourt et ses hameaux*, req. n° 147294.

[17] CAA Lyon 7 juillet 1995, *Mondoloni*, req. n° 93LY00906 ; CE 26 octobre 2012, *Chauveau c/ Commune de Dourdan*, req. n° 346947.

II. Les conséquences du non-renouvellement de la ZAD (ou de son renouvellement partiel, pour les biens n'étant plus inclus dans son périmètre)

1. Le sort des biens précédemment acquis et non encore utilisés

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas expressément les conséquences du non-renouvellement de la ZAD pour les biens précédemment acquis, et non encore utilisés.

La seule hypothèse qu'il vise est celle des biens préemptés dans le cadre d'une ZAD provisoire, qui ne sont pas compris dans le périmètre de la ZAD finalement créée.

L'article L. 212-2-2 du code de l'urbanisme prévoit leur rétrocession à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel dans le délai d'un an à compter de la publication de l'acte créant la zone, dans les conditions prévues à l'article L. 213-11.

En l'absence d'accord sur le prix, celui-ci est fixé par le juge de l'expropriation.

Les anciens propriétaires disposent d'un délai de trois mois pour accepter ce prix. À défaut, ils sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Si ces derniers renoncent expressément ou tacitement à l'acquisition du bien préempté, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l'acquisition du bien à la personne qui avait l'intention de l'acquérir, c'est-à-dire à l'acquéreur évincé, sous réserve que son nom ait été inscrit dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Par ailleurs, un mécanisme similaire s'applique, dans les mêmes conditions, hormis les biens acquis par délaissement, lorsque l'autorité préemptrice décide d'utiliser ou d'aliéner pour d'autres objets que ceux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1 un bien acquis depuis moins de cinq ans par l'exercice de ce droit.

À notre sens, ce mécanisme doit être mis en œuvre en cas de disparition de la ZAD, totalement ou partiellement pour les biens déjà acquis.

L'article L. 213-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'en cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11, les anciens propriétaires, tout comme l'acquéreur évincé, peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption, laquelle se prescrit par cinq ans.

2. Les effets sur le droit de préemption urbain

a. En application de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme [18], la création d'une ZAD éteint le droit de préemption urbain (DPU) institué préalablement par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) sur le territoire de la ZAD au profit d'un nouveau droit de préemption, les deux ne pouvant coexister.

b. En revanche, aucun article ne prévoit expressément une résurgence automatique du DPU au terme d'une ZAD.

La jurisprudence ne s'est pas prononcée expressément sur cette question même si la Cour de cassation a jugé que la délibération instituant un droit de préemption urbain, prise alors que la commune était couverte par un plan d'occupation des sols (POS), n'est pas caduque du fait du passage à un plan local d'urbanisme (PLU) [19].

Dans cette décision, la Haute Juridiction a notamment souligné que le code de l'urbanisme ne prévoit pas expressément la caducité de la délibération instituant le droit de préemption urbain au moment du passage du POS au PLU.

Il semble toutefois que cette solution ne trouve à s'appliquer que dans l'hypothèse où, le passage du POS au PLU n'a pas modifié le périmètre du droit de préemption.

En effet, la Cour juge qu'une extension du périmètre soumis au droit de préemption nécessite une nouvelle délibération du conseil municipal, une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité d'un POS ne pouvant, par exemple, avoir pour effet de soumettre automatiquement une zone nouvellement considérée comme zone d'urbanisation future au droit de préemption urbain [20].

Au vu de ces jurisprudences, il est possible de distinguer deux situations :

Si les biens n'étaient précédemment pas soumis au droit de préemption urbain, une délibération de l'organe délibérant de l'autorité compétente est nécessaire pour instituer le droit de préemption urbain sur ces parcelles.

Si les biens étaient précédemment soumis au droit de préemption urbain, une incertitude subsiste selon nous sur la nécessité ou non de le réinstituer expressément.

Il semble possible de soutenir que le droit de préemption urbain est simplement suspendu pendant la durée de validité de la ZAD et redevient ensuite applicable, sans qu'il soit nécessaire de délibérer expressément en ce sens. Toutefois, cette position ne peut s'appuyer sur aucun texte ni jurisprudence.

---

[18] *« Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain. »*

[19] Cass. civ. (3e ch.), 20 mars 2013, *EPA MARNE*, req. n° 11-19.239.

[20] Cass. civ. (3e ch.), 8 novembre 2006, req. n° 05-17.462.

Dans ces conditions, il est préférable au terme de la durée de validité de la ZAD, ou si celle-ci n'est que partiellement renouvelée, que la collectivité concernée délibère expressément pour réinstituer le droit de préemption urbain sur les secteurs anciennement compris dans la ZAD.

Il en résulterait une meilleure sécurité juridique, ce d'autant que la délibération instituant le droit de préemption urbain n'a pas à être formellement et précisément motivée [21] et que le juge administratif n'exerce qu'un contrôle restreint sur celle-ci [22].

À cet égard, il convient de ne pas motiver la délibération en référence exclusive à la disparition de la ZAD, l'institution d'un droit de préemption urbain *« dans le seul but de pérenniser le contrôle des mutations dans ce secteur »* au terme d'une ZAD ayant été sanctionnée par le juge administratif sous l'empire toutefois de l'ancienne réglementation prohibant les renouvellements de ZAD [23].

3. Les effets du non-renouvellement sur la date de référence en cas d'acquisition ultérieure par exercice du droit de préemption urbain ou par expropriation

Si la ZAD n'est pas renouvelée, les règles de droit commun redeviennent applicables.

La valeur des biens est ainsi fixée en fonction de leur consistance mais aussi de la destination qui leur est affectée ou qu'il est possible de leur affecter à la date de référence.

L'article L. 322-2 du Code de l'expropriation pose la règle selon laquelle seul doit être pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Toutefois, lorsque le bien est soumis au droit de préemption, les articles L. 213-6 et L. 213-4 a) du code de l'urbanisme prévoient que la date de référence est alors *« la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendu public, approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme, et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».*

En définitive, en cas d'expropriation ou de préemption ultérieure, la date de référence dépend de l'existence ou non d'un droit de préemption urbain :

– lorsqu'il existe, il s'agit de la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendus public, approuvant, modifiant ou révisant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ;

– lorsqu'il n'existe pas, c'est un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP.

L'existence d'une ZAC est sans incidence sur ce point.

Ainsi, même s'il subsiste encore des incertitudes sur certains points qui devront être levées par le juge administratif, ces nouvelles dispositions nécessitent de faire une analyse fine de chaque ZAD afin de se prononcer, au cas par cas, sur l'opportunité de la renouveler ou à défaut, sur les conséquences de sa disparition anticipée. ■

Laura CECCARELLI-LE GUEN
Avocat associé – Cabinet DS Avocats

Clément MORTINI
Avocat à la Cour – Cabinet DS Avocats

[21] CE 6 juillet 2007, *Peyre*, req. n° 300384.
[22] CAA Paris 23 décembre 1993, *Commune de Terre-Basse*, req. n° 93PA00013.
[23] CAA Lyon 24 février 2004, *Commune de Clermont-Ferrand*, préc.