

*AFDRU*  
*Association Française*  
*de Droit*  
*de l'Urbanisme*

BIBLIOTHÈQUE  
DE DROIT  
DE L'URBANISME  
ET DE  
L'ENVIRONNEMENT  
TOME 4

*SFDE*  
*Société Française*  
*pour le Droit*  
*de l'Environnement*

# AMÉNAGEMENT URBAIN ET BÂTI EXISTANT

---

Gilles Godfrin

*Préface de*  
*Jean-Bernard Auby*

*Prix de thèse de l'Association Française de Droit de l'Urbanisme*  
*et de la Société Française pour le Droit de l'Environnement*

*Ouvrage honoré d'une subvention*  
*du ministère de l'Éducation nationale, de la Recherche*  
*et de la Technologie*

L.G.D.J

## Comité de direction de la collection

Jacqueline MORAND-DEVILLER

Professeur à l'Université de Paris I,  
Présidente de l'A.F.D.R.U.

Yves JEGOUZO

Professeur à l'Université de Paris I,  
Secrétaire général de l'A.F.D.R.U.

Michel PRIEUR

Professeur à l'Université de Limoges,  
Président honoraire de la S.F.D.E.

Gilles MARTIN

Professeur à l'Université de Nice-Sophia Antipolis,  
Président de la S.F.D.E.

Jean UNTERMAIER

Professeur à l'Université de Lyon III

Henri JACQUOT

Professeur à l'Université d'Orléans,  
Secrétaire du prix de thèse A.F.D.R.U.-S.F.D.E.



# TABLE DES MATIERES

PREFACE .....	I
LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES .....	III
INTRODUCTION .....	1
1° <i>La complexification incontrôlée du droit public immobilier</i> .....	2
2° <i>Les contours flous de la notion d'aménagement urbain</i> .....	5
a) <i>Les objectifs d'intérêt général de l'aménagement</i> .....	7
b) <i>L'initiative publique</i> .....	12
c) <i>Les procédures utilisées, élément indifférent</i> .....	14
d) <i>L'importance des interventions, élément indifférent</i> .....	14
<b>Première partie - L'ELABORATION DES PROJETS D'INTERVENTION SUR L'EXISTANT</b> .....	19
<b>CHAPITRE 1 - LA REFLEXION SUR LE DEVENIR DU BATI EXISTANT</b> ...	21
<b>SECTION 1 - LES ETUDES RELATIVES AUX INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT</b> .....	23
<b>§ 1 - La réalisation d'études d'aménagement : une obligation juridique timidement affirmée</b> .....	25
<b>A - LES ETUDES D'AMENAGEMENT DANS LES TEXTES</b> .....	25
1° <i>La discrète reconnaissance par la loi de l'obligation d'études d'aménagement</i> .....	26
a) <i>Allusions aux études n'en faisant pas une obligation juridique</i> .....	26
<i>L'article L 300-4 CU</i> .....	26
<i>La « prise en considération » de l'article L 111-10 CU</i> .....	26
<i>La qualification PIG</i> .....	27

b) Consécration d'une obligation d'études.....	28
Les études dans la loi MOP.....	28
Les études et la concertation préalable obligatoire.....	29
<b>2° La reconnaissance par les circulaires</b>	
<b>des études relatives aux interventions sur l'existant.....</b>	<b>31</b>
a) Les circulaires relatives aux études.....	31
La circulaire relative aux études préalables aux opérations d'urbanisme.....	31
La circulaire relative à l'aménagement des centres et quartiers urbains existants.....	32
b) Les circulaires relatives aux OPAH.....	33
c) Les circulaires relatives à la politique de la ville.....	35
<b>B - LA RECONNAISSANCE INDIRECTE DE L'OBLIGATION D'ETUDES : LES DOSSIERS D'AMENAGEMENT OBLIGATOIRES.....</b>	<b>37</b>
<b>1° Le dossier d'utilité publique dans les interventions sur l'existant.....</b>	<b>39</b>
a) Les trois types de dossiers d'utilité publique.....	39
Le dossier complet.....	39
Le dossier allégé.....	40
Le dossier minimal.....	44
b) Le dossier d'utilité publique en matière de restauration immobilière.....	46
<b>2° Les études d'impact dans les interventions sur l'existant.....</b>	<b>48</b>
a) Etude d'impact et travaux.....	49
L'exemption des travaux d'entretien et de grosses réparations.....	49
L'exemption des travaux de faible coût.....	50
L'exemption des travaux de bâtiment soumis à autorisation.....	50
b) Etude d'impact et procédures d'aménagement.....	51
Etude d'impact et élaboration des documents d'urbanisme.....	51
Etude d'impact et expropriation.....	52
<b>§ 2 - La réalisation des études relatives aux interventions sur l'existant.....</b>	<b>54</b>
<b>A - LES MODALITES D'ORGANISATION DES ETUDES RELATIVES AUX INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT.....</b>	<b>54</b>
<b>1° Le déroulement des études.....</b>	<b>54</b>
a) Le positionnement des études dans le processus d'aménagement.....	54
b) La chronologie des études.....	57
<b>2° Le responsable des études.....</b>	<b>58</b>
<b>B - LE CONTENU DES ETUDES RELATIVES AUX INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT.....</b>	<b>59</b>
<b>1° Les préoccupations d'urbanisme stricto sensu.....</b>	<b>59</b>
<b>2° Les préoccupations d'environnement.....</b>	<b>60</b>
<b>3° Les préoccupations économiques et sociales.....</b>	<b>63</b>
<b>4° Les préoccupations financières.....</b>	<b>64</b>

SECTION 2 -LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT, LIEU PRIVILEGIE DE L'URBANISME PARTICIPATIF .....	67
<i>Développement de l'urbanisme participatif</i> .....	67
<i>Les trois procédés de l'urbanisme participatif</i> .....	70
<i>Diversité des mécanismes de concertation</i> .....	71

**§ 1 - Le champ d'application de la concertation** ..... 74

A - LES PERSONNES CONCERNEES PAR LA CONCERTATION .....	75
1° <i>L'organisateur de la concertation</i> .....	75
2° <i>Les personnes associées à la concertation</i> .....	76
3° <i>Le public, nouveau participant au pouvoir décisionnel ?</i> .....	79

B - LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT NECESSITANT UNE CONCERTATION .....	81
1° <i>Le champ d'application de la concertation de l'article L 300-2 CU</i> .....	83
2° <i>Le champ d'application de la concertation de l'article 4 de la loi d'orientation pour la ville</i> .....	84

**§ 2 - Les modalités de la concertation** ..... 86

A - LE CADRE PROCEDURAL RIGIDE DE LA CONCERTATION .....	86
1° <i>Commencement et durée de la concertation</i> .....	87
2° <i>Le bilan de la concertation</i> .....	89
3° <i>La sanction des vices entachant la concertation</i> .....	90

B - LE CONTENU FLEXIBLE DE LA CONCERTATION .....	91
1° <i>Absence de détermination légale des modalités de la concertation</i> .....	91
2° <i>Contrôle juridictionnel du contenu de la concertation</i> .....	93

**CHAPITRE 2 : LE FINANCEMENT  
DES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT** ..... 97

SECTION 1 - LE RECOURS AUX PARTICIPATIONS D'URBANISME POUR FINANCER LES INTERVENTIONS GLOBALES SUR L'EXISTANT ...	101
<i>Inventaire des participations d'urbanisme</i> .....	102

**§ 1 - Inadaptation aux interventions sur l'existant  
des participations aux dépenses générales d'aménagement** ..... 106

A - INADAPTATION AUX TRAVAUX SUR EXISTANT	
DU FAIT GENERATEUR DES PARTICIPATIONS GENERALES .....	108
1° <i>Le fait générateur de la TLE</i> .....	108
2° <i>Le fait générateur des taxes de surdensité</i> .....	110
3° <i>Le fait générateur de la participation stationnement</i> .....	111
4° <i>Le fait générateur de la cession gratuite de terrains</i> .....	112
B - INADAPTATION AUX TRAVAUX SUR EXISTANT	
DE L'ASSIETTE DES PARTICIPATIONS GENERALES .....	113
1° <i>L'assiette de la TLE</i> .....	114
2° <i>L'assiette des taxes de surdensité</i> .....	116
3° <i>L'assiette de la participation stationnement</i> .....	118
4° <i>L'assiette de la cession gratuite de terrains</i> .....	119
<b>§2 - Le recours utile aux participations adaptées</b>	
<b>pour financer les interventions sur l'existant</b> .....	120
<i>Les participations occultes</i> .....	120
A - LES PARTICIPATIONS ADAPTEES A OBJET LIMITE	
APPLIQUEES AUX INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT .....	122
1° <i>La participation égout</i> .....	122
a) <i>Fait générateur et champ d'application de la participation égout</i> .....	123
b) <i>Montant de la participation égout</i> .....	124
2° <i>La participation pour la réalisation</i>	
<i>d'équipements publics exceptionnels</i> .....	125
3° <i>La participation SPIC</i> .....	126
a) <i>Fait générateur et champ d'application de la participation SPIC</i> .....	126
b) <i>Montant de la participation SPIC</i> .....	127
4° <i>La participation des riverains</i>	
<i>aux frais de premier établissement de la voirie</i> .....	127
B - LES PARTICIPATIONS ADAPTEES GLOBALES	
APPLIQUEES AUX INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT .....	129
<i>L'impossible instauration de la redevance d'équipement</i> .....	130
1° <i>La participation globale en ZAC</i> .....	130
a) <i>Le contenu de la participation en ZAC</i> .....	131
b) <i>La nature de la participation en ZAC</i> .....	134
c) <i>Le mode d'acquittement de la participation en ZAC</i> .....	136
2° <i>La participation globale en secteur d'aménagement</i> .....	137
a) <i>Le «secteur d'aménagement», procédure d'aménagement urbain</i> .....	137
b) <i>Le contenu de la participation en secteur d'aménagement</i> .....	140
c) <i>Le fait générateur de la participation en secteur d'aménagement</i> .....	141
d) <i>Le mode d'acquittement de la participation en secteur d'aménagement</i> .....	142

SECTION 2 - LES MODES DE FINANCEMENT SPECIFIQUES AUX INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT .....	145
§ 1 - Les mécanismes de mise en synergie de moyens financiers publics.....	146
<i>La généralisation du procédé contractuel</i> .....	146
A - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS GLOBAUX LIES A LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE.....	149
1° <i>Les contrats de ville</i> .....	149
a) <i>Evolution de la politique de la ville</i> .....	149
<i>La procédure HVS</i> .....	149
<i>Du DSQ au DSU</i> .....	150
b) <i>Les contrats de ville de la seconde génération</i> .....	152
<i>L'élaboration des contrats de ville</i> .....	153
<i>Le contenu des contrats de ville</i> .....	153
c) <i>Les contrats de la troisième génération</i> .....	154
2° <i>PACT urbains et GPU</i> .....	156
a) <i>Les PACT urbains</i> .....	156
b) <i>Les GPU</i> .....	157
B - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS NON LIES OBLIGATOIREMENT A LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE.....	159
1° <i>Les mécanismes financiers contractuels</i> .....	159
a) <i>Les conventions d'OPAH</i> .....	160
b) <i>Les PST</i> .....	163
c) <i>Les conventions post-PLH</i> .....	163
2° <i>Les aides unilatérales de l'Etat</i> .....	166
a) <i>Les subventions des études</i> .....	166
b) <i>Les subventions des travaux</i> .....	168
§ 2 - Les destinataires des financements publics spécifiques.....	169
A - AIDES A DESTINATION DES INTERVENANTS PUBLICS DANS L'AMENAGEMENT DE L'EXISTANT.....	170
1° <i>Aides à destination des communes</i> .....	170
2° <i>Aides à destination de maîtres       d'ouvrage autres que les communes</i> .....	171
B - AIDES A DESTINATION DES MAITRES D'OUVRAGE PRIVES ASSOCIES A L'AMENAGEMENT DE L'EXISTANT .....	173
1° <i>Aides aux propriétaires contraints</i> .....	173
2° <i>Aides aux propriétaires incités</i> .....	176

**Deuxième partie - L'ENCADREMENT NORMATIF  
DES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT** ..... 179

**CHAPITRE 1 - L'ENCADREMENT DES INTERVENTIONS  
SUR L'EXISTANT PAR LES DOCUMENTS PROSPECTIFS** ..... 181

**SECTION 1 - LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT DANS  
LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX** ..... 183  
*Les lois d'aménagement et d'urbanisme* ..... 183  
*Multiplicité des documents de planification supra-communaux* ..... 184

**§ 1 - L'encadrement des interventions  
sur l'existant par les schémas** ..... 186

**A - LA FAIBLE PLACE ACCORDEE  
AU BATI EXISTANT DANS LES SCHEMAS** ..... 186  
*1° Les schémas directeurs* ..... 186  
*2° Les schémas nationaux et régionaux* ..... 188  
*3° Les autres schémas* ..... 191

**B - LA FAIBLE PORTEE NORMATIVE DES SCHEMAS  
SUR LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT** ..... 192  
*1° La hiérarchie des règles d'urbanisme* ..... 192  
*2° La portée des schémas directeurs* ..... 195  
*3° La portée des schémas nationaux ou régionaux* ..... 196  
*4° La portée des autres schémas* ..... 199

**§ 2 - L'encadrement des interventions  
sur l'existant par les programmes locaux de l'habitat** ..... 200

**A - LA PLACE IMPORTANTE ACCORDEE  
AUX INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT DANS LES PLH** ..... 201

**B - LA FAIBLE PORTEE NORMATIVE DES PLH  
SUR LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT** ..... 204

**SECTION 2 - LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT  
DANS LES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS** ..... 207  
*Le règlement municipal des constructions en Alsace-Lorraine* ..... 207  
*La carte communale* ..... 208  
*Les modalités d'insertion des projets d'aménagement dans le POS* ..... 209

<b>§ 1 - La place des interventions sur le bâti existant dans les plans d'occupation des sols .....</b>	<b>212</b>
<b>A - LA LOCALISATION DES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT PAR LE ZONAGE.....</b>	<b>212</b>
<b>1° L'inadaptation du zonage général à la préparation des futures interventions sur l'existant.....</b>	<b>212</b>
a) Les zones U.....	214
b) Les zones NA.....	214
<b>2° La faculté de réserver des emplacements bâtis .....</b>	<b>218</b>
<b>B - LA RÉGLEMENTATION DES TRAVAUX SUR EXISTANT PAR LES POS.....</b>	<b>221</b>
<b>1° Les dispositions générales relatives au bâti existant dans les règlements de zone.....</b>	<b>221</b>
a) L'aptitude du POS à réglementer les travaux sur existant .....	222
b) La réglementation des changements de destination .....	224
<b>2° Les secteurs à réglementation spécifique.....</b>	<b>226</b>
a) Les emplacements réservés.....	227
b) Les secteurs de maintien de la densité existante.....	228
c) Les secteurs à destination réglementée.....	228
d) Les secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine .....	229
e) Les secteurs de démolition obligatoire .....	229
f) Les secteurs de plan masse.....	230
<b>§ 2 - La portée normative du POS sur les interventions sur l'existant.....</b>	<b>231</b>
<b>A - LES MODALITES GENERALES DE SUBORDINATION AU POS DES TRAVAUX SUR EXISTANT .....</b>	<b>232</b>
<b>B - L'APPLICATION DU POS AUX TRAVAUX SUR EXISTANT EN L'ABSENCE DE REGLES SPECIFIQUES.....</b>	<b>235</b>
<b>CHAPITRE 2 : L'ENCADREMENT DES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT PAR LES DOCUMENTS ET ACTES OPERATIONNELS.....</b>	<b>241</b>
<i>Le programme de référence .....</i>	<i>242</i>
<b>SECTION 1 - L'ENCADREMENT DES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT PAR LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES DE MICRO-PLANIFICATION.....</b>	<b>245</b>
<i>Le PAZ.....</i>	<i>245</i>

<b>§ 1 - L'encadrement des interventions sur l'existant par les plans de sauvegarde et de mise en valeur</b> .....	250
A - LE CONTENU OPERATIONNEL DU PSMV .....	251
1° <i>Le zonage opérationnel dans le PSMV</i> .....	252
2° <i>La réglementation des travaux de bâtiment</i> .....	253
a) <i>Une réglementation très fine</i> .....	253
b) <i>Une réglementation s'étendant à l'intérieur des bâtiments</i> .....	254
3° <i>Les secteurs à réglementation spécifique</i> .....	255
B - LA PORTEE NORMATIVE DU PSMV SUR LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT.....	257
<b>§ 2 - L'encadrement des interventions sur l'existant par les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager</b> .....	259
A - LE CONTENU OPERATIONNEL DE LA ZPPAUP .....	262
1° <i>Le zonage opérationnel dans la ZPPAUP</i> .....	262
2° <i>La réglementation des travaux de bâtiment</i> .....	263
3° <i>Contenu de la ZPPAUP et contenu des documents d'urbanisme</i> .....	264
a) <i>ZPPAUP et PSMV</i> .....	264
b) <i>ZPPAUP et POS</i> .....	265
B - LA PORTEE NORMATIVE DE LA ZPPAUP SUR LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT.....	266
<b>SECTION 2 - L'ENCADREMENT DES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT PAR LES ACTES NON REGLEMENTAIRES</b> .....	269
<i>Les actes d'aménagement non réglementaires - non individuels</i> .....	269
<i>Les actes individuels</i> .....	271
<i>Les actes contractuels</i> .....	272
<b>§ 1 - La prescription de travaux de restauration immobilière sous menace d'expropriation</b> .....	273
A - LA PLACE DE LA PRESCRIPTION DE TRAVAUX DANS LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE .....	274
1° <i>Nécessité de dépasser les incohérences du droit positif</i> .....	274
a) <i>Origines de la prescription de travaux sous menace d'expropriation</i> .....	274
b) <i>Le dispositif législatif de 1985</i> .....	275
c) <i>Obsolescence des articles réglementaires du code</i> .....	276
2° <i>Description de la procédure de restauration immobilière</i> .....	277
a) <i>Champ d'application géographique</i> .....	277
b) <i>Indissociabilité de la délimitation du PRI et de la procédure de prescription de travaux</i> .....	278

<i>c) Première phase : délimitation du PRI et DUP</i> .....	278
<i>d) Seconde phase : la prescription de travaux</i> .....	279

<b>B - LA PORTEE NORMATIVE DE LA PRESCRIPTION DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE</b> .....	281
--	-----

<b>§ 2 - La prescription de travaux sur l'existant sous menace d'exécution d'office</b> .....	282
---	-----

<b>A - LA PLACE DE LA PRESCRIPTION DE TRAVAUX SOUS MENACE D'EXECUTION D'OFFICE DANS DIVERSES PROCEDURES D'INTERVENTION SUR L'EXISTANT</b> .....	284
---	-----

<b>1° L'injonction de travaux de suppression d'insalubrité</b> .....	284
--	-----

<i>a) Le champ d'application des procédures de suppression d'insalubrité</i> .....	284
--	-----

<i>b) L'objectif des procédures de suppression d'insalubrité</i> .....	285
--	-----

<i>c) Le déroulement des procédures de suppression d'insalubrité avec injonction de travaux</i> .....	285
---	-----

<b>2° L'injonction de travaux de suppression d'un péril</b> .....	285
---	-----

<b>3° L'injonction de travaux de ravalement</b> .....	291
---	-----

<b>4° L'injonction de travaux sur monument historique</b> .....	294
---	-----

<b>B - LA PORTEE NORMATIVE DE LA PRESCRIPTION DE TRAVAUX SOUS MENACE D'EXECUTION D'OFFICE</b> .....	296
---	-----

<b>Troisième partie - LA MISE EN ŒUVRE DES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT</b> .....	301
---	-----

<b>Chapitre 1 - LA MAITRISE FONCIERE DANS LES INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT</b> .....	303
--	-----

<b>SECTION 1 - INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT ET POLITIQUE FONCIERE</b> .....	305
---	-----

<b>§ 1 - L'alternative à l'acquisition d'immeubles bâtis</b> .....	306
--	-----

<b>A - L'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES AUX INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT</b> .....	306
---	-----

<b>1° L'association des propriétaires par l'incitation</b> .....	308
--	-----

<i>a) L'OPAH</i> .....	308
------------------------	-----

<i>b) Le PAE</i> .....	309
------------------------	-----

<i>c) La ZAC sans expropriation</i> .....	310
---	-----

<i>d) Les autres formules d'association des propriétaires</i> .....	311
---	-----

2° <i>L'association des propriétaires par la contrainte</i> .....	313
a) <i>La restauration immobilière</i> .....	313
b) <i>Les injonctions de travaux sous menace d'exécution d'office</i> .....	313
B - LA MAITRISE FONCIERE IMPARFAITE :	
LA PRISE A BAIL D'IMMEUBLES BATIS .....	314
1° <i>Le bail à réhabilitation</i> .....	314
2° <i>Autres types de baux</i> .....	317
§ 2 - la politique d'acquisition foncière dans les interventions sur l'existant.....	319
A - RESERVES FONCIERES ET IMMEUBLES BATI.....	320
B - LA PREPARATION DES ACQUISITIONS FUTURES D'IMMEUBLES BATIS....	323
1° <i>Le gel de l'utilisation d'immeubles bâtis destinés à être acquis</i> .....	323
a) <i>La réglementation d'urbanisme</i> .....	324
b) <i>Les secteurs de sursis à statuer</i> .....	325
c) <i>La servitude de reculement</i> .....	326
2° <i>Les pré-procédures d'acquisition</i> .....	328
a) <i>La délimitation de secteurs de préemption</i> .....	328
<i>Les ZAD</i> .....	328
<i>Les secteurs de DPU</i> .....	330
b) <i>La déclaration d'insalubrité</i> .....	331
c) <i>La déclaration en état d'abandon manifeste</i> .....	331
d) <i>Les secteurs de droit de délaissement</i> .....	334
SECTION 2 - LES MODES D'ACQUISITION D'IMMEUBLES BATIS.....	337
§ 1 - L'expropriation d'immeubles bâtis.....	338
A - LES PARTICULARITES PROCEDURALES DE L'EXPROPRIATION D'IMMEUBLES BATIS .....	338
1° <i>La phase administrative de la procédure d'expropriation</i> .....	338
a) <i>Expropriation et restauration immobilière</i> .....	339
b) <i>Expropriation et résorption de l'habitat insalubre</i> .....	340
<i>Les immeubles susceptibles d'expropriation simplifiée</i> .....	341
<i>Simplification extrême de la phase administrative de la procédure</i> .....	344
c) <i>Expropriation et alignement</i> .....	345
d) <i>Expropriation d'un monument historique ou d'un site</i> .....	346
2° <i>La phase judiciaire de la procédure d'expropriation</i> .....	346
B - L'UTILITE PUBLIQUE DES EXPROPRIATIONS D'IMMEUBLES BATIS....	348
1° <i>L'utilité publique, finalité légale de l'expropriation</i> .....	348

<b>2° Les contours jurisprudentiels de l'utilité publique</b> .....	351
a) <i>Le but d'utilité publique poursuivi</i> .....	351
b) <i>Le contrôle de la nécessité d'exproprier</i> .....	353
c) <i>Le contrôle du bilan</i> .....	354
<i>Les atteintes à la propriété privée</i> .....	355
<i>Les inconvénients d'ordre social</i> .....	357
<i>Le coût financier</i> .....	358
<i>Les «autres intérêts publics»</i> .....	358

**§ 2 - Les autres modes d'acquisition exorbitants  
du droit commun appliqués aux immeubles bâtis** ..... 360

<b>A - LA PREEMPTION D'IMMEUBLES BATIS</b> .....	360
1° <i>Les immeubles bâtis susceptibles de préemption</i> .....	360
2° <i>L'objet légal des préemptions</i> .....	361
3° <i>La motivation des préemptions</i> .....	365
<b>B - LES MODES MARGINAUX D'ACQUISITION D'IMMEUBLES BATIS</b> .....	368
1° <i>L'acquisition d'immeubles frappés d'alignement</i> .....	368
2° <i>La cession gratuite</i> .....	368
3° <i>L'acquisition des biens vacants et sans maître et des biens en déshérence</i> .....	369
4° <i>L'acquisition par délaissement</i> .....	371

**CHAPITRE 2 - LE SORT DES OCCUPANTS  
D'IMMEUBLES BATIS TOUCHES PAR L'AMENAGEMENT URBAIN** ..... 373

**SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION DE LA LEGISLATION RELATIVE  
AUX OCCUPANTS TOUCHES PAR L'AMENAGEMENT URBAIN** ..... 377

**§ 1 - Les interventions concernées  
par la législation relative aux occupants** ..... 377

<b>A - APPLICATION DE LA LEGISLATION AUX ACTIONS ET OPERA- TIONS D'AMENAGEMENT AU SENS DE L'ARTICLE L 300-1 CU</b> .....	377
<b>B - EXTENSION DE LA LEGISLATION A CERTAINS TRAVAUX ETRANGERS A L'AMENAGEMENT URBAIN</b> .....	379

**§ 2 - Les personnes concernées par la législation relative aux occupants** ..... 381

<b>A - DETERMINATION DES OCCUPANTS</b> .....	381
--	-----

<b>1° Les propriétaires occupants</b> .....	381
<b>2° Les occupants non propriétaires</b> .....	382
a) <i>Les locataires</i> .....	382
b) <i>Les autres occupants de bonne foi</i> .....	384

<b>B - DETERMINATION DE LA PERSONNE EN CHARGE DE LA PROTECTION DES OCCUPANTS</b> .....	385
--	-----

<b>SECTION 2 - CONTRAINTES ET GARANTIES DES OCCUPANTS DE BATIMENTS TOUCHES PAR L'AMENAGEMENT URBAIN</b> .....	389
---	-----

<b>§ 1 - La situation des occupants en l'absence d'éviction définitive</b> .....	390
--	-----

<b>A - LE MAINTIEN SUR PLACE</b> .....	390
<b>1° Les propriétaires occupants</b> .....	391
<b>2° Les locataires</b> .....	391
<b>3° Les bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux</b> .....	393

<b>B - L'EVICION PROVISOIRE DES OCCUPANTS</b> .....	393
<b>1° Les propriétaires occupants</b> .....	394
<b>2° Les locataires de locaux d'habitation</b> .....	395
a) <i>L'hypothèse de suspension des baux d'habitation</i> .....	395
<i>Le relogement provisoire</i> .....	396
<i>La réintégration</i> .....	397
b) <i>L'hypothèse d'extinction automatique des baux d'habitation</i> .....	398
<b>3° Les locataires de locaux d'activité</b> .....	400
a) <i>L'hypothèse de suspension des baux d'activité</i> .....	400
b) <i>L'hypothèse d'extinction automatique des baux d'activité</i> .....	401
<b>4° Les bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux</b> .....	402
a) <i>L'hypothèse de suspension du droit au maintien dans les lieux</i> .....	402
b) <i>L'hypothèse d'extinction             automatique du droit au maintien dans les lieux</i> .....	404

<b>§ 2 - L'éviction définitive des occupants</b> .....	405
--	-----

<b>A - L'EVICION DEFINITIVE DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b> .....	406
<b>1° Les propriétaires occupants non expropriés</b> .....	406
<b>2° Les propriétaires occupants expropriés</b> .....	407
a) <i>Les propriétaires occupants de locaux d'habitation</i> .....	408
<i>Le droit au relogement</i> .....	408
<i>Le droit de priorité</i> .....	409
b) <i>Les propriétaires occupants de locaux d'activité</i> .....	411
<i>Le droit à réinstallation</i> .....	411

<i>Le droit à indemnisation anticipée</i> .....	411
<i>Le droit de priorité</i> .....	413
B - L'EVICION DEFINITIVE DES OCCUPANTS NON PROPRIETAIRES .....	414
1° <i>Les locataires de locaux d'habitation</i> .....	415
2° <i>Les locataires de locaux d'activité</i> .....	416
3° <i>Les occupants bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux</i> .....	418
CONCLUSION GENERALE.....	421
BIBLIOGRAPHIE.....	425
1- <b>Ouvrages</b> .....	425
2- <b>Documents administratifs</b> .....	427
3- <b>Articles</b> .....	432
4- <b>Notes de jurisprudence</b> .....	445
5- <b>Conclusions des commissaires du gouvernement</b> .....	446
INDEX.....	451
TABLE DES MATIERES .....	455