



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

PLU

Question écrite n° 63756

Texte de la question

M. Maurice Ligot attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les conséquences patrimoniales des décisions incluses dans les plans locaux d'urbanisme (anciennement plans d'occupation des sols). Ces plans prévoient des zonages très précis, selon lesquels certains terrains sont destinés à la construction et par conséquent valorisés, d'autres au contraire, pour des raisons tenant à des besoins collectifs ou à la protection de l'environnement, sont déclarés non constructibles et voient leur valeur profondément diminuée par rapport aux précédents. Même si ces décisions font l'objet d'enquêtes publiques qui, en principe, permettent une appréciation officielle par les habitants et les propriétaires concernés, elles n'en créent pas moins des inégalités de traitement des patrimoines immobiliers qui peuvent être très choquantes et sont, matériellement et juridiquement, injustifiables. Il serait donc souhaitable de remédier à ces inégalités en faisant obligation aux collectivités qui en sont les auteurs d'accorder des compensations aux préjudices subis par les propriétaires concernés. Ces compensations pourraient être appréciées et fixées par le juge, comme en matière d'expropriation, mais, bien sûr, à un niveau différent, puisque les plans dont il s'agit n'entraînent pas transfert de propriété. - Question transmise à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Texte de la réponse

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que « les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 », c'est-à-dire de permettre au développement urbain équilibré, qui préserve d'une part la diversité sociale et spatiale, d'autre part, les espaces naturels et qui respecte les objectifs du développement durable. Ces plans locaux d'urbanisme « peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ». Cette procédure de zonage n'est pas nouvelle ; elle existait déjà dans les dispositions du code de l'urbanisme qui ont précédé l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dont est issu l'article L. 123-1 précité, dans sa rédaction actuelle. Cette délimitation de zones s'opère sous le contrôle de tribunaux de l'ordre administratif. Dans le respect des dispositions de l'article R. 123-5 à R. 123-8 du code de l'urbanisme, pour des raisons tenant notamment à des besoins collectifs ou à la protection de l'environnement, les auteurs des plans locaux d'urbanisme délimitent soit des zones urbaines ou forestières où les possibilités de construction ne sont pas les mêmes. L'honorable parlementaire estimant qu'il y a là une inégalité des patrimoines immobiliers souhaiterait qu'il soit fait obligation aux collectivités d'accorder des compensations dont les terrains sont inconstructibles. L'article L. 160-5 du code de l'urbanisme règle les possibilités d'indemnisation résultant des servitudes issues des documents d'urbanisme. Il prévoit que « n'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones. Toutefois, une indemnité est due

s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ; cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation (L. N° 76-1285 du 31 décembre 1976) du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou du document qui en tient lieu» «. Le Conseil d'Etat a apporté des précisions aux conditions d'application de ce texte : il estime que l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme n'est pas incompatible avec l'article 1er du protocole n° 1 additionnel à la convention européenne des droits de l'homme ; il ajoute qu'outre les deux exceptions qu'il admet explicitement, l'article L. 160-5 n'exclut pas l'indemnisation d'une servitude d'urbanisme lorsque le propriétaire subit une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi (CE, juillet 1998 ; Bitouzet, requête n° 158 592). Il n'est pas prévu, à l'heure actuelle, de revoir cette législation.

Données clés

Auteur : [M. Maurice Ligot](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (5^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63756

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 juillet 2001, page 3926

Réponse publiée le : 15 octobre 2001, page 5967