



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

expropriation

Question écrite n° 124437

Texte de la question

M. Hervé Féron attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration sur les conséquences de la réforme de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme. Ce texte prévoit que la date de référence en matière d'expropriation pour un terrain classé en ZAD n'est plus celle indiquée dans la dernière modification du PLU mais celle du classement des terrains au moment de la création de la ZAD, et ce même si le propriétaire dont le terrain était immobilisé par la ZAD avait usé de son droit de délaissement avant l'expropriation. Cela peut avoir des conséquences non négligeables sur le prix du terrain, ce qui explique le sentiment de certains propriétaires d'avoir été lésés lors de la transaction. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il entend prendre afin de garantir une juste indemnisation des propriétaires.

Texte de la réponse

Afin d'apporter une double protection au regard du droit de propriété et se conformer notamment à la jurisprudence de la Cour européenne des Droits de l'homme selon laquelle le délai entre l'expropriation d'un bien et l'affectation afférente ne doit pas excéder environ sept années, le législateur a limité à six ans renouvelables la durée des zones d'aménagement différé (ZAD) (contre quatorze ans initialement) et substitué aux dates de référence applicables aux biens compris dans leur périmètre (codifiées à l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme) l'une des dates suivantes : - la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ; - la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ; - dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé. Ces dates s'appliquent alors aux biens compris dans le périmètre des ZAD et la procédure ayant généré l'acquisition en cause - l'exercice du droit de préemption, de délaissement ou une expropriation - est indifférente à cet égard. De surcroît, considérant que l'article L. 13-15 du code de l'expropriation prévoit que les biens sont estimés à la date de la décision de première instance et que le juge applique alors le droit en vigueur pour déterminer la date de référence applicable pour l'évaluation du bien, cette date, s'agissant d'immeubles situés dans une ZAD ou un périmètre provisoire et devant faire l'objet d'une expropriation est, vu l'absence de toute disposition transitoire prévue en la matière par la loi du Grand Paris, déterminée selon la rédaction de l'article L. 213-4 a) telle que modifiée par l'article 6 de cette loi, et ce quelle que soit la date de création de la ZAD ou du périmètre provisoire.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Féron](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 124437

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Intérieur, outre-mer, collectivités territoriales et immigration
Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 décembre 2011, page 12988

Réponse publiée le : 15 mai 2012, page 3833