



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Conséquences déclassement de terrains pour les propriétaires

Question écrite n° 18561

### Texte de la question

Mme Émilie Bonnavard attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur les difficultés rencontrées par des propriétaires de terrains classés en zone constructible, acquis au prix fort, et qui, quelques années après leur acquisition, sont classés en zone naturelle ou inscrits dans le périmètre d'un Plan de prévention du risque inondation (PPRI) ou d'un Plan de prévention des risques (PPR) à l'occasion d'une révision du PLU. Il y a là, pour les propriétaires, un fort manque à gagner et une perte réelle de la valeur des terrains. S'il paraît logique qu'une commune puisse modifier son PLU en fonction de ses contraintes, il semblerait néanmoins nécessaire que les propriétaires de terrains constructibles puissent bénéficier d'une garantie de non-déclassement de leurs terrains durant une période *minimum*, afin de ne pas être mis en difficulté. Il en va de même pour les entreprises dont les bâtiments situés sur des terrains déclassés n'offrent aucune perspective de vente et subissent une perte importante de leur valeur. Il pourrait également être envisagé une procédure d'indemnisation pour les propriétaires lésés. Sur ces deux points, Elle souhaiterait connaître la position du Gouvernement.

### Texte de la réponse

Les catastrophes naturelles récentes en France et leurs conséquences dramatiques démontrent la nécessité de prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire. Les plans de prévention des risques naturels (PPRN) ont donc pour objet de délimiter les zones exposées aux risques et de les réglementer, mais également de définir des mesures de prévention afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Les PPRN permettent de qualifier et de cartographier les aléas et d'identifier les espaces vulnérables. Le PPRN étant institué en application du code de l'environnement et non du code de l'urbanisme, il ne relève donc pas des servitudes d'urbanisme indemnifiables au titre de l'article L. 105-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les servitudes d'utilité publique peuvent seulement ouvrir droit à indemnisation, dans le cas où les personnes concernées connaîtraient une charge spéciale et hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi, au titre de la rupture de l'égalité devant les charges publiques. Or, il est de jurisprudence constante que l'intégralité du préjudice résultant de l'inconstructibilité des terrains réglementés par un PPRN, ne peut être considérée comme une charge anormale et spéciale au regard de l'étendue de leurs périmètres et de l'objectif de sécurité des populations qu'ils poursuivent. Le ministère de la transition écologique et solidaire a aussi mené des études pour évaluer l'effet des politiques de prévention sur la valeur des biens. Elles confirment que ces effets sont complexes et peuvent agir positivement ou négativement sur la valeur des biens, avec un résultat global a priori indéterminé. S'il est indéniable qu'une meilleure information des acheteurs potentiels et une prise en compte plus complète des risques naturels peut avoir des effets significatifs sur la valeur d'un bien, ce n'est évidemment pas le PPRN lui-même qui crée le risque pesant sur les biens exposés et donc la dépréciation des dits biens. Ainsi, les études statistiques menées jusqu'à présent sur la France semblent indiquer que ce sont la fréquence et le caractère récent des inondations qui influent principalement sur le prix des biens situés en zone inondable, plus que le niveau d'aléa ou la réglementation, et notamment les politiques de prévention des risques. Les PPRN, mis en place par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de

l'environnement participant, une fois approuvés, à l'amélioration de la résilience du territoire. En la matière, le Gouvernement ne souhaite donc pas faire évoluer l'environnement règlementaire.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Émilie Bonnivard](#)

**Circonscription :** Savoie (3<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 18561

**Rubrique :** Communes

**Ministère interrogé :** [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

**Ministère attributaire :** [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [9 avril 2019](#), page 3145

**Réponse publiée au JO le :** [9 juillet 2019](#), page 6412