



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

POS

Question écrite n° 41706

Texte de la question

M. Yves Nicolin appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'impossibilité d'indemniser, au titre de la modification de l'état antérieur des lieux, le propriétaire d'un terrain classé inconstructible. L'article L 160-5 du code de l'urbanisme pose en effet le principe de la non-indemnisation des servitudes d'urbanisme notamment en matière « d'interdiction de construire dans certaines zones » et ne prévoit, à titre exceptionnel, une indemnisation que si l'institution de la servitude modifie l'état antérieur des lieux ou si elle porte atteinte à des droits acquis. La jurisprudence administrative veille au strict respect des conditions d'application de ces deux exceptions et refuse par exemple d'analyser comme une modification de l'état antérieur des lieux - et donc d'indemniser - le classement d'un terrain en zone inconstructible par un plan d'occupation des sols. Il lui demande s'il ne pourrait être envisagé une modification de la loi tendant à intégrer cette hypothèse dans les événements « modifiant l'état antérieur des lieux » afin d'autoriser une indemnisation au cas par cas des propriétaires concernés, en considération notamment de la protection du droit de propriété telle qu'elle est consacrée par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi que par la Convention européenne des droits de l'homme de 1950.

Texte de la réponse

L'article L. 160-5 du code de l'urbanisme prévoit que n'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application de ce code et concernant notamment l'interdiction de construire dans certaines 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. La jurisprudence administrative n'admet pas que, pour l'application de ces dispositions, l'interdiction de construire résultant du classement d'une zone du plan d'occupation des sols d'une commune soit considérée comme une modification de l'état antérieur des lieux (cf. notamment CE, 8 janvier 1993, Compagnie fermière et foncière de Font-Romeu, Rec. T. p. 1018). Le Conseil d'Etat considère que l'article L. 160-5 ne pose pas un principe général et absolu et qu'il ne fait pas obstacle à ce que la propriétaire dont le bien est frappé d'une servitude prétende à une indemnisation dans le cas exceptionnel où il résulte de l'ensemble des conditions et circonstances dans lesquelles la servitude a été instituée et mise en oeuvre, ainsi que de son contenu, que ce propriétaire supporte une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi. S'agissant de la protection du droit de propriété, le Conseil d'Etat en conclut que l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme n'est pas incompatible avec les dispositions de l'article 1er du protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CE, 3 juillet 1998, M. Bitouzet, req. n° 158592 ; 7 avril 1999, M. Marchesini, req. n° 142857 et 152462 ; 7 janvier 2000, Société Lady Jane, req. n° 187042). Pour les mêmes raisons, l'article L. 160-5 précité n'est pas incompatible avec les dispositions de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, en particulier son article 17 relatif à la protection du droit de propriété. Les dispositions législatives concernées n'ont pas été remises en cause dans la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et il n'est pas envisagé de les modifier.

Données clés

Auteur : [M. Yves Nicolin](#)

Circonscription : Loire (5^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41706

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 février 2000, page 984

Réponse publiée le : 26 mars 2001, page 1852