



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

plans de prévention des risques

Question écrite n° 57071

Texte de la question

M. Lionnel Luca attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur la dévalorisation des patrimoines suite aux plans de prévention des risques. En effet, des citoyens acquièrent des terrains à une valeur donnée pour leur constructibilité et subissent des PPR, en particulier pour incendies, qui rendent inconstructibles les terrains. Alors, même si c'est une obligation pour la commune sous peine de mettre la vie d'autrui en danger que de classer les terrains en zones non constructibles, les patrimoines des propriétaires des terrains concernés sont dévalués sans contrepartie. Il lui demande s'il envisage des dispositions permettant de prévenir ces situations par une indemnisation des propriétaires lésés qui actuellement subissent seuls l'intégralité du préjudice résultant de l'inconstructibilité, puisqu'ils ne peuvent ni construire une habitation afin d'y loger, ni vendre le terrain à la valeur achetée quelques années plus tôt tout en continuant à s'acquitter de leurs obligations financières de propriétaires.

Texte de la réponse

Le caractère constructible d'un terrain est déterminé par les règles générales d'utilisation du sol et par les documents d'urbanisme locaux (plans locaux d'urbanisme, plan d'occupation des sols, cartes communales). Il n'est pas figé et évolue dans le temps, selon les orientations du document d'urbanisme qui constitue une servitude d'urbanisme. Les règles d'application du droit des sols peuvent être modifiées par les plans de prévention des risques (qui sont des servitudes d'utilité publique et qui suivent le régime juridique des documents d'urbanisme - avis du Conseil d'État du 12 juin 2002, préfet de la Charente-Maritime) dans la mesure où ils peuvent interdire, limiter ou conditionner, les possibilités de construire en considération des risques existants. Les plans de prévention des risques sont obligatoirement annexés aux POS/PLU et leurs règles sont opposables aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme. Or, les droits de construire qui peuvent résulter d'un règlement, et notamment d'un document d'urbanisme, ne constituent pas des droits acquis susceptibles d'être indemnisés, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE 2 novembre 1977, Demoiselle Aubaud). De plus, en application de l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme, une réduction du droit de construire résultant d'une servitude d'urbanisme ne donne pas lieu à indemnisation (CE 26 juillet 1985, Joly). Ainsi, la modification des possibilités d'utilisation du sol, soit par changement du règlement du document d'urbanisme, soit par annexion d'un plan de prévention des risques à ce document, qui aurait pour conséquence de faire perdre son caractère constructible à un terrain, ne peut donc pas ouvrir droit à indemnisation. Enfin, un plan de prévention des risques traduit dans les documents une réalité concrète et un risque réel. On ne peut donc parler de préjudice pour le propriétaire.

Données clés

Auteur : [M. Lionnel Luca](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57071

Rubrique : Sécurité publique

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : équipement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 2005, page 1240

Réponse publiée le : 10 mai 2005, page 4803