



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

plans de prévention des risques

Question orale n° 1911

Texte de la question

M. Lionnel Luca appelle l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, 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 souhaite par conséquent savoir s'il est envisageable 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

CONSEQUENCES DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES SUR LA VALEUR DES TERRAINS

Mme la présidente. La parole est à M. Lionnel Luca, pour exposer sa question, n° 1911.

M. Lionnel Luca. Ma question concerne les conséquences de la mise en place des plans de prévention des risques, qu'il s'agisse d'inondations ou d'incendies. Ainsi le risque incendie concerne de nombreuses communes de mon département - les Alpes-Maritimes -, mais aussi le département voisin du Var. Je pense en particulier à une commune de ma circonscription, La Gaude, ou à celle de Tanneron dans le Var, qui se trouve dans la même situation.

Ces PPRI - indispensables à la sécurité des habitants - sont mis en place sans que soit forcément menée une ample concertation entre les maires concernés et l'administration. Il en résulte que des propriétaires de longue date se retrouvent dans des zones à risques forts - les " zones rouges " -, alors qu'ils avaient obtenu de la part de l'État, plus exactement de la part des maires à la suite des lois de décentralisation, des permis de construire. Il s'agissait pour certains de biens de famille et, du jour au lendemain, leur propriété se retrouve en zone rouge. Or, ce qui a été détruit par un incendie ne peut être reconstruit. Si, dans ce cas, le risque était évident, les propriétaires dont les biens n'ont jamais subi de dommage se retrouvent spoliés du seul fait de se retrouver en zone rouge. Ils sont donc dans l'incapacité de vendre leur bien dévalué - à moins de trouver quelqu'un d'assez fou pour acheter une maison dans une zone rouge, ou à moins de le brader à des associations, des marchands de biens qui spéculent sur une évolution de la situation.

Cette question prend de l'importance dans nos départements.

M. Thierry Mariani. Absolument !

M. Lionnel Luca. Nombre de propriétaires s'estimant lésés constituent des associations.

Ne peut-on réviser la définition des zones rouges afin que les propriétés en question soient situées en zone bleue dès lors qu'elles seraient assorties des précautions nécessaires, afin d'éviter que les propriétaires ne soient spoliés ? Ou alors, si c'est impossible, peut-on envisager l'indemnisation des propriétaires qui avaient

obtenu en toute légalité un permis de construire ?

Même si je connais la jurisprudence du Conseil d'État et si je ne doute pas que vous vous en prévaldrez, je souhaitais vous sensibiliser à ce problème. Peut-être les PPRI tels qu'ils sont actuellement définis pourraient-ils être discutés en concertation avec les maires concernés - tout de même pourvus du sens des réalités, de bon sens -, de manière à éviter une spoliation qui trouvera sa solution, si le droit français ne le permet pas, auprès de la Cour européenne de justice.

M. Thierry Mariani. C'est en effet un vrai problème !

M. Patrice Martin-Lalande. Nous espérons une bonne réponse.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

M. Dominique Perben, *ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer*. Monsieur Luca, je comprends bien la question que vous posez et vous avez vous-même évoqué la jurisprudence constante en la matière. Vous ne serez donc pas surpris que je vous rappelle que les plans de prévention des risques sont annexés aux POS et aux PLU et que leurs règles sont opposables aux demandeurs d'autorisations de construire. Ces règles s'imposent et ne sont pas susceptibles de donner droit à des indemnisations.

La réponse à votre question est double.

D'abord, il est indispensable de bien se souvenir que les contraintes affectant la nature de la propriété répondent à un risque bien réel, qu'un document l'atteste ou non. Ce n'est donc pas un acte irréfléchi de l'administration qui conduit à une dévalorisation, mais l'existence d'un vrai risque, comme le montre votre propre interrogation sur le point de savoir qui pourrait bien acheter une propriété dans une zone rouge.

Ensuite, il faut se montrer très attentif à la définition de ces périmètres qui suppose un travail à la fois administratif et technique mais aussi une meilleure connaissance du territoire afin de mieux déceler l'existence éventuelle de risques. D'où la nécessité d'une vraie concertation entre les services et en particulier avec les élus, de façon à déterminer la réalité des risques et à résoudre la question de l'indemnisation qui ne se pose dès lors plus du tout dans les mêmes termes. Voilà de quelle manière je comprends votre question.

Je vais rappeler aux directeurs départementaux de l'équipement et aux préfets que cette concertation doit être effective et qu'une recherche complète doit être menée sur la manière dont l'État doit assurer la sécurité de nos concitoyens, rôle auquel le Parlement le rappelle souvent. On sait bien, en effet, ce qui se passe lorsque survient une catastrophe. Aussi doit-on veiller à cette consultation régulière avec " le terrain " afin de définir des périmètres aussi conformes au vrai risque que raisonnables.

Mme la présidente. La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. Je vous remercie, monsieur le ministre, de faire preuve de bon sens vous aussi et d'envisager de rappeler à l'administration, aux préfets de mener une concertation afin de revoir les PPRI susceptibles d'être mis en place.

Reste néanmoins le problème des propriétaires qui ont acheté un terrain il y a vingt ou trente ans en toute légalité et qui, du jour au lendemain, se retrouvent dans une situation vraiment préjudiciable. Il faudra bien que la question soit tranchée au niveau européen, si ce n'est au niveau national.

Données clés

Auteur : [M. Lionnel Luca](#)

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

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1911

Rubrique : Sécurité publique

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 février 2007, page 1644

Réponse publiée le : 21 février 2007, page 1300

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 20 février 2007