



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 41209

Texte de la question

M. André Vézinhet attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur la difficulté qui s'attache à la détermination de la date de référence en droit de l'expropriation lorsqu'elle doit être fixée pour les biens soumis au droit de préemption et que l'arrêté de déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du PLU avec l'opération projetée. Le code de l'expropriation dispose, en effet, que les terrains doivent être évalués en considération de leur usage effectif à "une date de référence". Lorsque le terrain est soumis au droit de préemption urbain ou situé dans le cadre d'une ZAD, c'est le code de l'urbanisme qui fixe la règle concernant la date de référence et la définit comme la date à laquelle est devenu opposable au tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU. Il lui indique que, s'il est couramment considéré que la mise en compatibilité du PLU résultant d'une DUP ne vaut pas dernière modification du document d'urbanisme, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une interprétation et qu'aucun texte législatif ou réglementaire ne tranche précisément la question. Il souligne que cette dernière est pourtant d'importance : si elle devait être tranchée dans le sens contraire par la jurisprudence, qui déciderait que la mise en compatibilité vaut date de référence, il y aurait enrichissement sans cause des vendeurs, les expropriés bénéficiant alors de la plus-value apportée à leurs immeubles par des opérations d'urbanisme programmées par l'autorité expropriante, faisant de fait supporter à cette dernière un surcoût financier énorme dû au renchérissement du terrain résultant de sa constructibilité et des propres aménagements et investissements réalisés par la collectivité publique. Il insiste auprès de lui sur l'intérêt qu'il y a à procéder à une clarification législative afin de mettre un terme aux incertitudes et à apporter plus de sécurité juridique et financière aux autorités expropriantes et notamment aux collectivités territoriales.

Texte de la réponse

L'article L. 13-15 du code de l'expropriation dispose qu'il ne peut être tenu compte, pour l'estimation des biens expropriés de quelque nature qu'ils soient, des changements de valeurs subis depuis la date de référence s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou des opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée. Lorsqu'il existe un plan d'occupation des sols (POS) ou un plan local d'urbanisme (PLU), la date de référence à prendre en considération, lors de l'expropriation de terrains soumis au droit de préemption urbain ou situés en zone d'aménagement différé, est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant publics, l'approbation, la révision ou la modification du POS ou du PLU et la délimitation de la zone dans laquelle est situé le bien. Ainsi, si les indemnités allouées doivent, aux termes de l'article L. 13-13 du code de l'expropriation, couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation, les expropriés ne peuvent cependant bénéficier de la plus-value apportée à leurs immeubles par les opérations d'urbanisme prévues par l'autorité expropriante et dont la déclaration d'utilité publique a pour objet de définir les modalités. En l'état actuel de la jurisprudence, il ne semble pas que les modalités d'application de ces règles suscitent des incertitudes des juges.

Données clés

Auteur : [M. André Vézinhet](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41209

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 février 2009, page 951

Réponse publiée le : 1er décembre 2009, page 11410