



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Conséquences du déclassement des terrains constructibles dans la révision du PLU

Question écrite n° 13353

Texte de la question

Mme Justine Gruet appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales et de la ruralité, sur les conséquences pour les propriétaires, du déclassement que peuvent connaître certains terrains constructibles, dans le cadre des procédures de révision des plans locaux d'urbanisme. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets comporte l'objectif de réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031. Aussi, le déclassement de terrains constructibles fait partie des outils à la disposition des collectivités prescriptrices de documents d'urbanisme pour lutter contre l'artificialisation des sols. Si la jurisprudence administrative rappelle de manière constante que nul n'a de droit acquis au maintien du classement de sa parcelle, il n'en demeure pas moins que les propriétaires dont les terrains sont déclassés subissent un préjudice financier n'ouvrant droit à aucune indemnité. Or celui-ci peut être particulièrement impactant pour les propriétaires et leurs familles. Dans ce contexte, elle lui demande s'il est envisagé de prendre des mesures qui soient de nature à compenser la perte conséquente de valeur patrimoniale que supportent les propriétaires dont les parcelles constructibles font l'objet d'un déclassement.

Texte de la réponse

Depuis la promulgation de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme (PLU) fixent dans leur projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour permettre la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols préalablement intégrés au schéma de cohérence territoriale (SCOT), et à défaut, au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Cet objectif qui doit être intégré au PLU avant le 22 février 2028, pourra être traduit réglementairement par la limitation des nouvelles ouvertures à l'urbanisation, celles-ci devant être justifiées au moyen d'une étude de densification, par l'impossibilité de construire dans les espaces déjà urbanisés. Si en vertu de ces dispositions, une commune décide de déclasser des terrains constructibles pour les intégrer à un zonage naturel ou agricole lors d'une procédure d'évolution de son PLU, le propriétaire d'un terrain ainsi déclassé ne pourra pas se prévaloir de droits acquis quant à la constructibilité de sa parcelle ou au zonage appliqué, excepté dans le cas où un certificat d'urbanisme lui a été délivré sur la base des règles d'urbanisme antérieures, lui permettant de garantir leur maintien pendant une durée de 18 mois, dans les conditions prévues à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. À l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, les dispositions d'urbanismes applicables lors de la délivrance du certificat d'urbanisme ne peuvent être remises en causes, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. En dehors de ce cas précis lié au bénéfice de dispositions maintenues en vigueur par un certificat d'urbanisme en cours de validité, la jurisprudence interprète strictement la notion des droits acquis en matière de droit de l'urbanisme. Ceux-ci ne peuvent résulter que d'une autorisation d'urbanisme

(permis de construire, autorisation de lotir...) définitive, et qui n'est pas frappée de caducité. Par ailleurs, l'article L. 105-1 du code de l'urbanisme dispose que les servitudes instituées par application de ce code, concernant notamment l'utilisation du sol, et l'interdiction de construire dans certaines zones, n'ouvrent droit à aucune indemnité, mais que, dès lors qu'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, une indemnisation pourra être demandée à la collectivité qui est responsable de l'élaboration du PLU. En dehors de ce cas, la législation applicable fait obstacle à une indemnisation par les collectivités publiques. À ce jour, il n'est pas envisagé de modifier la législation sur ce point.

Données clés

Auteur : [Mme Justine Gruet](#)

Circonscription : Jura (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13353

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Collectivités territoriales et ruralité

Ministère attributaire : [Collectivités territoriales et ruralité](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 novembre 2023](#), page 10612

Réponse publiée au JO le : [23 avril 2024](#), page 3218