

La perte des propriétaires dont les parcelles constructibles sont déclassées sera-t-elle compensée ?

Par [Léna Jabre](#)

Réponse du ministère chargé du Logement : 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 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 cohérente 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

<https://www.lagazettedescommunes.com/908319/la-perte-des-proprietaires-dont-les-parcelles-constructibles-sont-declassees-sera-t-elle-compensee/>

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](#).

A 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. A ce jour, il n'est pas envisagé de modifier la législation sur ce point.