

RECLASSEMENT D'UN TERRAIN
D'UN ZONAGE URBAIN OU À URBANISER (U OU AU)
EN UN ZONAGE AGRICOLE OU NATUREL (A OU N)

Les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage. L'autorité compétente (commune, Communauté de Communes, Communauté d'agglomération...) peut donc modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme antérieur.

Question :

Les auteurs d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision peuvent-ils décider de modifier le classement de certaines parcelles jusqu'alors classées en zone U ou AU (cas des PLU), en zone U ou NA (cas des POS), afin de les reclasser en zone A ou N ? Autrement dit, **peuvent-ils revenir sur un classement inscrit dans le précédent document d'urbanisme, financièrement favorable aux propriétaires concernées (terrain constructible), pour y substituer un classement beaucoup plus défavorable (terrain non-constructible) ?**

Terrains concernés :

Toutes les parcelles, qu'elles soient équipées ou non, en continuité ou non de l'agglomération principale, en continuité ou non de hameaux.

Textes de références :

Article L 151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. ».

Article L 151-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Article R. 151-17 du code de l'urbanisme :

« Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. ».

Limites – cas où un droit à construire se prolonge dans le temps

Deux situations permettent de faire valider un droit à construire (et **non un droit au maintien dans une zone constructible du PLU**) ; toutes deux sont limitées dans le temps :

- Un **Certificat d'Urbanisme** permet d'acter un droit à construire sur un terrain particulier. Sa durée de validité est de **18 mois**.
- Un **permis de construire** est valable 3 ans, renouvelable par 2 fois pour une durée d'un an si les travaux ont débuté dans le délai initial soit une durée totale de 5 ans.

Si une nouvelle demande est déposée, elle est instruite sur la base du droit des sols applicable au moment de sa délivrance.

Jurisprudence - synthèse

Les juridictions administratives considèrent **avec constance** que les auteurs d'un plan local d'urbanisme sont libres de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné, en tenant compte de la situation existante, des perspectives d'avenir et des obligations légales et réglementaires qui s'imposent à eux. Ils déterminent le zonage et les possibilités de construction en conséquence de ces choix (PADD) et obligations (compatibilité avec les documents d'ordre supérieur, Lois ALUR et Grenelle, dispositions du Code de l'environnement, etc.). **Les auteurs d'un plan ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation des différents secteurs, par les droits antérieurs d'occupation et d'utilisation des sols**, et nul ne saurait à bon droit se prévaloir d'un droit acquis au maintien d'un classement résultant d'un précédent plan.

Les propriétaires de terrains n'ont donc aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage.

La seule limite est que le choix du classement dans quelque zone que ce soit doit être justifié et s'appuyer sur des choix d'aménagement du territoire exposés dans le PADD ou sur des impératifs de respect de la législation.

Jurisprudence - cas

Cour administrative d'appel de Nantes, 7 décembre 2012, n° 11NT01721

- un plan local d'urbanisme classe en zone A une superficie d'environ neuf hectares antérieurement classée en zone NA, d'urbanisation future, par le précédent plan d'occupation des sols. En se bornant à soutenir que les terrains leur appartenant étaient anciennement constructibles et sont situés à proximité du bourg, les propriétaires ne parviennent pas à remettre en cause le reclassement.

Cour administrative d'appel de Nantes, 26 novembre 2010, n° 10NT00136:

- « considérant, enfin, qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée YK 142 de plus de quatre hectares dont M. X est propriétaire est située au sein d'un vaste espace agricole ;
- que, par suite, la commune a pu **sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation** la classer en zone A, alors même qu'elle jouxte en son extrémité sud un hameau classé en zone AU ;
- que M. X, qui **n'a aucun droit au maintien du classement retenu par le plan d'urbanisme précédent**, ne saurait utilement se prévaloir de ce que sa parcelle était antérieurement inscrite dans une zone NB d'habitat dispersé »

Cour administrative d'appel de Lyon, 26 mai 2009, n° 08LY01851 :

- « Considérant, en second lieu, que Mme X conteste le classement en zone N de parcelles lui appartenant au lieu-dit Le Vergier en faisant valoir qu'elles étaient placées en zone NA au plan d'occupation des sols (POS) précédent approuvé le 4 septembre 1992 ;
- qu'il ressort des pièces du dossier que ce classement s'inscrit dans une **volonté d'ensemble de limiter la dispersion de l'habitat** énoncé dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable ;
- que les parcelles en cause sont situées dans un secteur éloigné du bourg ou seules ont été délimitées des zones N et A ;
- que par suite, Mme X **qui n'avait aucun droit au maintien du zonage antérieur** n'est pas fondé à soutenir que le classement adopté est entaché d'erreur de droit et d'erreur manifeste d'appréciation »

Cour administrative d'appel de Douai, 22 juin 2006, n° 05DA01225 :

- « Considérant que si les parcelles dont le classement est contesté jouxtent des parcelles bâties classées en zone U, elles jouxtent également des parcelles non bâties classées en zone non constructible ;
- que **la circonstance qu'elles sont situées en bordure de voies publiques et desservies par des équipements publics ne faisait pas obstacle à leur classement en zone non constructible,**

- qu'il ressort des pièces du dossier que le classement en zone non constructible de la parcelle cadastrée A 1500, qui se trouve à proximité d'un espace boisé classé, **avait pour objet** de valoriser l'entrée de la commune en créant une « coulée verte » jusqu'au centre-ville, et celui des parcelles cadastrées B 901 et B 902 **de maintenir le caractère rural des abords de la commune**,
- qu'ainsi, par le classement desdites parcelles, le conseil municipal d'Allennes-les-Marais n'a pas entaché la délibération attaquée d'erreur manifeste d'appréciation.
- Considérant que le GROUPE DISTILLERIE X SA **ne disposait d'aucun droit acquis au maintien du classement des parcelles** dont il est propriétaire par le nouveau plan local d'urbanisme de la commune d'Allennes-les-Marais ;
- qu'ainsi, **il ne peut utilement se prévaloir de ce que ledit classement l'aurait spolié** ou aurait porté une atteinte excessive à ses droits »