

Le droit de propriété face à l'urbanisme dans la France contemporaine

**Monsieur Yves Gry
Séance du 6 janvier 2017**

L'urbanisme et le droit de propriété en France entretiennent de manière objective des rapports conflictuels, et lorsqu'ils sont apaisés, ils semblent ambigus. En effet, un règlement d'urbanisme, une opération d'urbanisme s'appliquent à un espace composé de propriétés avec des titulaires de droits. Vouloir gérer le développement urbain au nom de l'intérêt général pousse à limiter les prérogatives des propriétaires. Pourtant ce droit de propriété est en principe garanti par la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789 ; la propriété est un droit naturel et imprescriptible comme l'affirme l'article 2 « Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression. » Et il est le seul auquel la Déclaration attribue un caractère inviolable et sacré conformément à l'article 17 « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* »

Au préalable, je souhaiterais dire quelques mots sur la création de ce droit car il est assez souvent présenté comme une invention révolutionnaire. C'est un peu plus compliqué ! En effet sous l'Ancien Régime, la propriété immobilière était principalement composée, outre les francs alleux, de deux éléments, le domaine éminent et le domaine utile. Le domaine éminent ou propriété directe appartenait au seigneur du lieu et le domaine utile était constitué de terres concédées par les seigneurs à un noble ou à un roturier contre d'importantes redevances. Les tenanciers avaient donc la jouissance de la terre, en tiraient des profits et en supportaient les charges. Ils étaient propriétaires de fait. Même si au 18^e siècle, la propriété féodale était depuis longtemps en perte de vitesse, ces deux catégories de propriétés sur un même sol existaient conjointement, et les superpositions étaient encore très nombreuses au 18^e siècle. De plus, ces droits pouvaient être différents d'une province à l'autre, et même à l'intérieur d'une province le droit pouvait varier. Les coutumes de Bar (1711) et les usages de la ville de Toul (1747) illustrent ces différences : en cas de cession, est exigé le consentement du suzerain pour la coutume de Bar ; (1) c'est l'inverse pour les usages de la ville de Toul. (2). La coutume de Metz (1730) confirme que les vassaux peuvent directement vendre leurs terrains. (3)

A la diversité de ces droits locaux s'ajoute une grande liberté laissée aux parties dans les partages du sol à telle enseigne qu'existait une sorte de pyramide de droits divers diluant la propriété en un système complexe de rentes, de revenus et d'usage. Les manuels de droit s'intitulaient <<les droits de propriétés>>.

Aussi, dès la moitié du 18^e siècle, la doctrine juridique, c'est à dire la recherche - elle ne fait pas décoller les avions ni guérir les malades, mais propose des pistes dans ses domaines de compétences - s'est penchée sur l'évolution du droit de propriété-on est au siècle des lumières- pour constater le décalage du droit coutumier avec l'évolution de la société, des rapports économiques et ensuite postuler le droit de l'individu à l'appropriation de biens immobiliers.

Ainsi, un grand juriste, Jean-Baptiste Denisart, professeur et praticien, écrit-il en 1771 : « la propriété personnelle est le seul droit primitif et la seule loi primordiale dont émanent les autres lois », (4) reprenant une partie des idées du philosophe anglais John Locke.

Cette évolution du droit des propriétés et des usages vers un droit individuel de propriété ne peut prospérer sous l'Ancien Régime - ce serait une sorte de..... Révolution - et justement, c'est la Révolution Française qui va solennellement instituer ce droit au titre de la création d'un état de droit dont les principes sont de protéger les droits contre l'arbitraire, notamment les droits sur la terre. Mirabeau déclarait alors : « Il est de l'essence de la propriété d'appartenir à un seul » (5)

La Révolution consacre donc la suprématie de la propriété utile sur la propriété directe et elle invente le propriétaire, sorte de roi au milieu de son territoire, qui sera un personnage typique du 19^e siècle !

C'est en fait le résultat d'une évolution de plusieurs siècles.

La consécration de ce droit individuel s'explique aussi car la Révolution est au début principalement conduite par une bourgeoisie qui étoffe sa propriété par la vente des biens nationaux, ceux des nobles et de l'Eglise. Et ces nouveaux propriétaires ne veulent pas être perturbés dans leurs acquisitions par d'éventuelles revendications à tel point que la Constitution du 3 septembre 1791 garantit l'inviolabilité des propriétés qui auront été réalisées en conformité avec la loi. Malgré tout, il y eut des conflits d'attribution de propriétés, par exemple en Bretagne, en Provence où les hobereaux réussissent assez souvent à se faire reconnaître comme pleins propriétaires du sol.

Les révolutionnaires décident ainsi qu'il ne peut y avoir de liberté individuelle sans propriété individuelle.

Plus tard, les rédacteurs du code civil réaffirmeront l'idéologie libérale et individualiste des révolutionnaires. Dans le code civil, la propriété individuelle reste le pivot de l'organisation sociale par l'insertion de plusieurs articles fondamentaux, dont l'article 544 : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements » C'est la rédaction initiale du Code Civil (6 Février 1804) - A noter cette formule pléonastique « de la manière la plus absolue », absolu étant déjà un superlatif. Les rédacteurs, fins lettrés, ont introduit à dessein ces mots pour bien souligner un droit absolu, exclusif et perpétuel. Cette étrange formule - qu'est ce qui est plus absolu que l'absolu ? - est en fait assez décorative car elle est juste après suivie de la limitation « pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ».

L'article 552 emprunte à la même rhétorique : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer

de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police ».

Ces textes donnent en principe au propriétaire tous les pouvoirs issus d'une propriété parfaite, user de la chose, en retirer les fruits, et en disposer à son gré. C'est le célèbre énoncé du triptyque -usus, fructus, abusus-composant la teneur du droit de propriété. Mais si la Révolution installe bien ce droit, à la fois poursuite du passé et rupture, n'est pas défini avec clarté le principe de la propriété absolue, comme le rappelle l'article 17 précité qui restreint ce droit en cas de nécessité publique.

C'est le fondement toujours d'actualité de la procédure d'expropriation et le Code Civil le reprend sous l'article 545 dans la loi promulguée le 6 février 1804 « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité »

Les mots utilité publique remplacent « nécessité publique », une notion moins restrictive.

Et déjà, pour l'urbanisme, l'un des grands rédacteurs du Code Civil, Portalis, déclare dans l'exposé sur le droit de propriété « Dans nos grandes cités, il importe de veiller sur la régularité et même sur la beauté des édifices qui les décorent. Un propriétaire ne saurait avoir la liberté de contrarier par ses constructions les plans généraux de l'administration publique » (6). Ce texte renvoie au Code actuel de l'urbanisme visant à protéger des sites urbains et naturels. Lao-Tseu l'avait dit bien avant « la façade d'une maison n'appartient pas au propriétaire mais aussi à celui qui la regarde » (7). Et bien après Victor Hugo « la maison appartient au propriétaire mais la beauté à tous ». (8)

Toutefois, dès le 18^e siècle, certains auteurs critiquent ce droit. Un des plus célèbres est Jean Jacques Rousseau avec son fameux texte - la propriété privée, origine du mal- « le premier qui, ayant enclos un terrain, s'avisait de dire : Ceci est à moi, et trouva des gens assez simples pour le croire, fut le vrai fondateur de la société civile. Que de crimes, que de guerres, de meurtres, que de misères et d'horreurs n'eût point épargnés au genre humain celui qui, arrachant les pieux ou comblant le fossé, eût crié à ses semblables : Gardez-vous d'écouter cet imposteur ; vous êtes perdus, si vous oubliez que les fruits sont à tous, et que la terre n'est à personne » (9).

A l'inverse, Napoléon, lors de l'écriture du Code Civil affirmera « la propriété, c'est l'inviolabilité dans la personne qui la possède... » (10).

Tout au long du 19^e siècle, d'autres directions seront envisagées, notamment avec le marxisme, Engels déclarant « vous nous accusez de vouloir abolir votre propriété à vous, c'est bien ce que nous voulons » (11). Quelque temps auparavant, la célèbre formule de Proudhon « la propriété c'est le vol » (12). Mais des années plus tard, il reviendra à une conception plus classique admettant même que « la propriété, c'est la liberté et peut servir de contre pouvoir à la puissance de l'Etat » (13).

Quoiqu'il en soit, la propriété privée va continuer d'être confortée dans son principe. Ainsi le préambule de la Constitution du 4 octobre 1958 proclame l'attachement du peuple français à la Déclaration de 1789 et le Conseil Constitutionnel, dans une célèbre décision du 16 janvier 1982, n'est pas en reste ; il affirme « le caractère fondamental du droit de propriété

dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique » (14). De surcroît, il admet que le droit de propriété est un droit naturel de l'homme.

Enfin, à l'échelon européen, la France a ratifié en 1974 La Convention Européenne des droits de l'Homme qui énonce dans son article 1^{er} du Protocole additionnel No1 « toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ». Et la Cour européenne des droits de l'homme, saisie de manière non négligeable par des propriétaires, estime que le droit de propriété est garanti dans l'ordre juridique communautaire conformément aux conceptions communes des Etats membres.

L'étude des effets des documents d'urbanisme sur la propriété et le constat d'un droit limité dans son action illustrent l'érosion irrémédiable de ce droit face à l'urbanisme.

1ere Partie : LES EFFETS DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LA PROPRIETE

Les documents d'urbanisme sont essentiellement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Carte Communale pour les petites Communes et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PMSV) dans les Secteurs Sauvegardés (centres historiques) comme Nancy ou Metz.

Auparavant, est à rappeler que le législateur, en 1983, lors de la décentralisation, a posé le principe de l'inconstructibilité des terrains si les Communes ne possédaient pas de document d'urbanisme : pas de PLU, pas de terrain à construire ! Illustration d'une politique « de la carotte et du bâton » pour obliger les Communes à se doter d'un tel document ; le nombre de PLU a ainsi triplé. Le vote de cette règle a soulevé des débats vifs au Parlement car elle inversait totalement le principe précédent pour qui le droit de propriété supposait que tout terrain était par essence constructible sauf si un texte venait interdire ou limiter cette possibilité. Malgré tout, ce principe a été voté avec des exceptions mais c'est tout de même une sorte de paradoxe.

Principalement seront évoquées les mesures du document principal-le PLU- touchant le droit de propriété et ensuite analysées les droits des propriétaires, en s'en tenant à l'essentiel.

– Les principales dispositions du PLU ayant des effets sur le droit de propriété

Tout d'abord, le document divise le territoire communal en zones urbaines constructibles et zones naturelles, agricoles où en principe la construction est interdite sauf en liaison avec la protection. Cette intervention publique n'est pas neutre et va avoir une incidence sur la valeur des propriétés. Ce classement des terrains, à propos duquel les propriétaires n'ont que peu de prise crée forcément des inégalités très souvent mal vécues. Mais comme le rappelle de temps à autre le Conseil d'Etat « le droit de l'urbanisme est discriminatoire par nature » (15).

Ensuite, les documents d'urbanisme peuvent soumettre certains terrains à des contraintes particulières qui vont affecter l'usus et l'abusus du droit de propriété, par exemple, les trois mesures suivantes :

- . Les emplacements réservés en vue de réaliser des équipements publics (écoles, voirie, espaces verts, aéroport, etc..). Ce classement engendre des sujétions importantes pour le propriétaire qui ne dispose plus pleinement de son bien ; notamment, il ne peut plus obtenir de permis de construire.

- . Désignation d'espaces boisés classés, mesure de sauvegarde mais le propriétaire ne peut ni construire ni couper d'arbres sauf autorisation préalable.

- . Enfin, possibilité de réserver des terrains privés pour réaliser des logements sociaux, une contrainte très forte sur la propriété, une sorte de gel partiel, le terrain ne pouvant accueillir que de l'habitat social, nouvelle arme pour contribuer à la mixité sociale.

- Quelles conséquences sur les droits des propriétaires

Conséquences générales : existe un grand principe très défavorable au droit de propriété, celui de la non indemnisation des règles d'urbanisme (servitudes d'urbanisme), ce qui signifie qu'un propriétaire ne peut réclamer d'indemnité pour un classement de terrain qui ne le satisfait pas. Ce principe fondamental a été posé par une loi du 15 juin 1943, sous le régime de Vichy, codifié depuis, parfois remis en cause mais jamais abrogé ou modifié. (article L105-1 du code de l'urbanisme).

La rigueur de ce principe est fondée sur la volonté du législateur souhaitant laisser aux autorités publiques toute latitude pour régler dans l'intérêt général l'utilisation des sols. Indemniser un classement de terrain entraînerait une charge insupportable pour les finances publiques et il n'y aurait plus alors de politique d'urbanisme. Donc un principe très contraignant et appliqué avec rigueur par le juge.

La loi prévoit deux exceptions, l'une en cas d'atteinte à des droits acquis-possible mais rare-, l'autre au cas où un document d'urbanisme viendrait modifier l'état antérieur des lieux

Le législateur n'a pas eu la main heureuse ; comment une disposition de droit peut-elle modifier un état antérieur des lieux ? Cette exception est sans réalité. Elle aurait pu être appliquée pour une affaire dans les années 1960. Un bâtiment est détruit pendant la guerre et en 1947, le propriétaire dépose une demande de permis de construire à l'identique. Le permis est refusé car entre temps un document d'urbanisme a classé le terrain en zone inconstructible. Après des années de contentieux le Conseil d'Etat refuse toute indemnisation.

Toutefois, ce principe suscitant d'importantes critiques, le juge administratif a, il y a une quinzaine d'années, aménagé une exception nouvelle, manifestement inspirée de la Cour européenne des droits de l'homme. A cet effet, il rappelle que le code de l'urbanisme a pour objet d'assurer un juste équilibre entre l'intérêt général et la sauvegarde du droit de propriété mais que ce principe ne doit pas faire obstacle à une indemnisation dans le cas exceptionnel où un propriétaire supporterait une charge exorbitante, hors de proportions avec l'intérêt général poursuivi. Et comme il en parvint le secret, le Conseil d'Etat dans l'affaire en question décide qu'il n'y a pas de charge exorbitante donc pas d'indemnisation. Et depuis, aucun cas de ce type ne s'est révélé ! C'est une décision en sorte de « trompe l'œil », assez symbolique des rapports entre le droit de propriété et l'urbanisme (16).

Les droits directs des propriétaires sur la planification urbaine

Outre la possibilité pour tout propriétaire de faire un recours contentieux contre un document d'urbanisme qu'il estime ne protégeant pas sa propriété, le Code de l'urbanisme envisage quelques mesures en faveur des droits des propriétaires : deux exemples en relation avec ceux cités précédemment.

. Emplacements réservés : ce classement « gelant » l'usage du terrain pour le propriétaire, ce dernier a en principe une arme, celle de contraindre les pouvoirs publics à acquérir le terrain. Néanmoins la collectivité peut refuser d'acheter, auquel cas la réserve disparaît et le propriétaire retrouve tous ses droits. Mais cela peut être une illusion car, en pratique, les propriétaires utilisent peu cette possibilité, attendant que l'autorité publique se manifeste. Ainsi, un propriétaire dont le terrain était réservé pour un espace vert a du, après une longue procédure, attendre une quarantaine d'années, la suppression de ce classement, la Commune n'ayant jamais réalisé le projet !

. Concernant, autre exemple, les espaces boisés classés, sorte de sanctuarisation de ces espaces, le Code de l'Urbanisme évoque deux mesures de compensation :

-Les pouvoirs publics (très souvent la Commune) peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir au propriétaire qui cède gratuitement le terrain à la collectivité.

-Autre alternative : il peut être accordé une autorisation de construire sur 10% de la surface si le reste est cédé à la collectivité. La réalisation du Parc du Charmois à Vandœuvre-lès-Nancy s'est en partie inspirée de cette mesure. Ces dispositions ne sont toutefois pas très favorables au propriétaire de sorte qu'elles sont peu utilisées.

Enfin, il convient d'ajouter que le document d'urbanisme des Secteurs Sauvegardés (PSMV) contient des règles plus contraignantes soumettant, par exemple, la réalisation de travaux à l'intérieur des immeubles à l'autorisation préalable des pouvoirs publics.

2ème PARTIE : LE DROIT DE PROPRIETE LIMITE DANS SON ACTION

Le droit de propriété est principalement limité en urbanisme par le permis de construire et la politique foncière.

Le permis de construire

Le permis de construire est, en principe, une restriction importante du droit de propriété tel qu'il est affirmé dans la Déclaration des Droits de l'Homme ou le Code Civil. Toutefois, aujourd'hui peu de monde discute sérieusement le fondement de cette autorisation limitant l'action du propriétaire en vue de construire. Cette liberté de bâtir est un attribut normal du droit de propriété mais elle doit respecter l'intérêt commun ; la liberté est la règle et sa limitation une exception.

A l'opposé, le droit de construire peut s'analyser, non pas comme une composante du droit de propriété mais plutôt comme une prérogative de puissance publique. Il est alors

concédié aux particuliers dans le cadre d'une vision publique, sociale du développement urbain.

Ces deux approches expliquent les évolutions parfois hésitantes de la législation voire sous-tendent des contradictions. Le droit français, au plan des principes, se rattache à la première conception, un lien direct entre propriété et droit de construire. Il est en effet garanti par la Constitution au même titre que la liberté ou la sûreté. Mais les propriétaires, les constructeurs ont, assez souvent, le sentiment que la puissance publique dispose de leur droit de propriété sans grand souci de l'intérêt privé. Toutefois, le Conseil Constitutionnel a admis la légalité de l'autorisation préalable à construire-le permis de construire-, sous réserve qu'elle ne soit pas « discrétionnaire » (17), terme pas très heureux !

Quoiqu'il en soit, le permis de construire est formellement un acte de droit et rien d'autre. On entend parfois des responsables réclamer qu'un permis soit accordé ou refusé ou des propriétaires déclarer avoir obtenu un permis grâce à un maire compréhensif ou l'inverse un refus du maire. C'est une réalité qu'il ne faut pas nier mais c'est, aux termes des principes, une sorte « d'insolence juridique ». Le permis doit être délivré ou pas en fonction des règles en vigueur. Ainsi, « le juge n'a pas à sonder les âmes » : le fait d'évoquer qu'un projet de construction pourrait ne pas être respecté ne doit pas entrer en ligne de compte pour refuser un permis de construire (18).

Mais il est vrai que le Code de l'Urbanisme contient des dispositions rédigées de manière large offrant un important pouvoir d'appréciation aux autorités. Ainsi, l'article suivant (R 111-27) qui précise que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Une telle rédaction peut réduire le droit de propriété - trois exemples-

. Pas d'éoliennes à proximité de la route des crêtes des Vosges, projet portant atteinte aux paysages naturels, -secteur parmi les chaumes remarquables de Lorraine en tant que zone de chaumes sommitaux dépourvus d'arbres, éoliennes visibles dans leur intégralité- (19).

. A l'inverse, acceptation d'un important projet éolien dans le Languedoc, - pas de paysage remarquable, visibilité des éoliennes réduite, pas de dommage excessif aux zones naturelles eu égard à l'intérêt général -(20).

. Dernier exemple : L'affaire de la Samaritaine à Paris.

Il y a plus 10 ans, ce grand magasin fermait ses portes et son propriétaire, LVMH, annonçait un projet nouveau (commerces, bureaux, hôtel de luxe logements sociaux et même une crèche). Dès la délivrance du permis de construire par la Mairie de Paris, démarre un feuilleton judiciaire à l'initiative d'associations de défense du patrimoine, contestant, entre autres, le projet sur la rue de Rivoli en raison de la modernité de l'architecture qui trancherait avec le caractère haussmannien de la rue, principalement la grande façade habillée de verre.

Les deux premières décisions judiciaires (Tribunal Administratif et Cour Administrative d'Appel de Paris) annulent le permis car selon le règlement du PLU de Paris qui approfondit l'article précité (R111-27) « toute construction nouvelle doit prendre en compte les caractéristiques des façades et couvertures des bâtiments voisins ainsi que celles du site dans lequel elle s'insère ». Sur ce fondement, il est jugé que la façade en verre transparent doté d'ondulations verticales ne correspond pas au PLU, car elle ne peut être regardée comme reproduisant le rythme des façades avoisinantes de la rue de Rivoli (21).

Le Conseil d'Etat, immédiatement saisi, instruit l'affaire dans un temps record et rend une décision qui sans doute va servir de fondement pour permettre à l'architecture parisienne de se moderniser et de marier les époques. La haute autorité annule les décisions des tribunaux inférieurs en estimant qu'ils n'ont pas assez tenu compte d'autres passages du règlement du PLU qui « viennent tempérer l'exigence d'insertion dans le tissu urbain existant ». Et le juge de souligner que le règlement d'urbanisme « affiche le souci d'éviter le mimétisme architectural et autorise dans une certaine mesure la délivrance de permis de construire pour s'écarter des registres dominants de l'architecture parisienne en matière d'apparence de bâtiments et pouvant retenir des matériaux ou teintes innovants » (22).

Le projet de rénovation de la Samaritaine est alors jugé conforme au droit et les travaux ont depuis débuté pour s'achever, en principe, fin 2018.

Malgré de récentes réformes allégeant la procédure de délivrance du permis de construire, cette dernière est encore souvent perçue par les propriétaires comme un chemin parsemé d'obstacles d'autant que depuis de nombreuses années il y a une augmentation des recours contre les autorisations de construire de la part des associations de défense et des voisins qui défendent aussi leur droit de propriété.

La politique foncière

Les terrains sont la matière des politiques d'urbanisme et les pouvoirs publics mènent surtout depuis les années 1950 des politiques d'acquisition et de protection foncière se heurtant à la propriété privée.

Déjà au début du 20^e siècle, les premiers urbanistes souhaitaient une maîtrise anticipée des terrains et certains prônaient même une municipalisation des sols. Mais le principe de la propriété privée n'ayant pas été remis en cause depuis la Révolution, la tendance parfois commune à des courants idéologiques opposés a été plutôt d'inspirer des mesures interventionnistes à l'encontre du droit de propriété, sans le remettre formellement en question. Ainsi, Albin CHALANDON, ancien ministre de l'Equipement, a pu dire, le jour mondial de l'urbanisme du 7 novembre 1970 « le pire ennemi de l'urbanisme est la propriété du sol. Il faut faire une collectivisation du sol sans prononcer le mot » (23).

Plus tard, en 1991, le Conseil d'Etat affirmera, dans un rapport remarqué sur l'urbanisme, que « ce droit a pour objet la conciliation de l'intérêt général avec les intérêts particuliers des propriétaires du sol et des constructeurs » (24).

Pour affronter le problème foncier, les pouvoirs publics disposent de plusieurs leviers, principalement divers instruments juridiques et la mise en œuvre d'une politique de réserves foncières.

Concernant **les instruments juridiques**, deux sont à citer principalement : l'un, relativement nouveau, le droit de préemption, l'autre, très connu, plus ancien, l'expropriation.

. **Le droit de préemption** est un moyen pour les pouvoirs publics d'acquérir en priorité un bien mis en vente par son propriétaire lorsque ce bien peut servir à une opération d'urbanisme. C'est tout de même une disposition intrusive dans la relation entre propriétaire vendeur et acquéreur.

Ce droit apparaît vers la fin des années 1950 en particulier pour réaliser les Zones à Urbaniser (ZUP). A cette époque a été créée la fameuse ZAD (Zone d'Aménagement Différé), sigle totalement détourné depuis quelques années, en particulier par les opposants à l'aéroport de Notre Dame des Landes – Zone A Défendre – acronyme souvent à la une des journaux (Le Monde, Le Canard Enchaîné) et aussi des journaux télévisés. Il n'empêche que ce droit s'est depuis considérablement développé ; existent aujourd'hui divers droits de préemption, à des fins d'aménagement-le plus connu-, de protection de l'environnement, à vocation sociale, de prévention de risques et même à vocation de maintien de la diversité urbaine, par exemple sauvegarder la pluralité commerciale de certains quartiers. On pourrait évoquer une sorte de « préemptionmanie » du législateur !

Les périmètres de préemption sont très présents sur les territoires. Toutefois les propriétaires conservent quelques droits, notamment, dans certains cas, de ne pas céder le bien à la collectivité qui par ailleurs est dans l'obligation de toujours motiver la décision.

Cette procédure contraignante pour le droit de propriété fait l'objet d'un contentieux non négligeable, le Conseil d'Etat y étant vigilant et dans le rapport cité précédemment, il évoque « une procédure souvent détournée de son objet, renforçant ainsi un sentiment d'exaspération et de spoliation des propriétaires face à une procédure ressentie comme arbitraire » (25).

Ce droit de préemption a parfois fait l'actualité, en particulier, par une utilisation contestée pour empêcher la construction de mosquées.

. A la différence du droit de préemption qui assure une maîtrise foncière au fur et à mesure de la mise en vente des biens, à l'initiative des propriétaires, la procédure d'**expropriation** est une mesure moins douce !

Elle existait déjà sous l'Ancien Régime avec des formes diverses et les grands principes ont été posés par une loi de 1810 ; c'est principalement une ordonnance de 1958, modifiée par une récente ordonnance de novembre 2014 qui fonde la procédure en vigueur.

En 2015, le ministère de l'Intérieur a publié un guide de l'expropriation-ce qui confirme son actualité- en soulignant que sur le fond, l'expropriation touche à la propriété privée et constitue un sujet sensible pour ne pas dire un nid à problème et le guide de recommander aux différents acteurs de bien examiner les buts poursuivis par l'utilité publique. Cette notion n'a pas, en effet, manqué de s'élargir au fil du temps. Ce guide précise que les pouvoirs publics ne doivent recourir à cette procédure que s'ils n'ont pas la possibilité d'acquérir les terrains à l'amiable.

Cette recommandation, rédigée en 2015, n'est pas sans rappeler les instructions de Napoléon 1^{er} pour la mise en œuvre de l'édification du Grand Louvre. Pour l'acquisition des

terrains et maisons nécessaires au « Grand Dessen », en tant que défenseur de la propriété, valeur fondamentale aux yeux des français, consacrée par la Déclaration des Droits de l'Homme et le Code Civil, il donna pour instruction d'écarter le recours à l'expropriation « je ne conçois pas comment il peut y avoir des propriétaires en France si on peut être exproprié de son champ par une simple décision administrative et si enfin on ne peut qu'en appeler aux autorités administratives ...qui font de la justice une affaire de faveur et de mystère » (26).

Néanmoins aujourd'hui, les autorités nationales et locales ne manquent pas de recourir à cette procédure dès qu'elles estiment que l'intérêt général doit primer aussi bien pour de grandes opérations comme le TGV ou un aéroport que pour des travaux d'intérêt local. L'expropriation est donc un mode forcé d'acquisition qui porte atteinte à la propriété sous la réserve du paiement d'une juste et préalable indemnité.

Et justement à propos du calcul de l'indemnité d'expropriation, la Cour européenne des Droits de l'Homme a condamné, il y a plus de dix ans, la France dont le système juridique ne garantissait pas l'égalité des armes entre les parties, Etat et propriétaires expropriés, lors du procès de fixation du montant des indemnités. L'Etat français a été contraint de modifier la procédure en tenant plus compte des droits du propriétaire.

. Les réserves foncières

Cette politique de réserves foncières s'entend de l'ensemble des actions permettant à la puissance publique de s'assurer de la protection des sols pour éviter la spéculation foncière et de disposer de terrains en vue de la maîtrise de l'urbanisation future. Le temps est facteur d'économie. Eugène Claudius-Petit, ancien ministre, déclare à l'Assemblée Nationale, en 1975 « les véritables réserves foncières sont celles que l'on crée pour 20 ans au moins » (27).

Cette action ambitieuse pose forcément des limites au droit de propriété ; aussi a-t-elle été installée assez tardivement dans notre pays. L'Europe du Nord - Pays-Bas, Allemagne, Suède, - ont une tradition d'interventionnisme foncier ; par exemple, la ville de Stockholm était propriétaire en 1970 de 70% de son territoire communal. Et près de nous, les villes de Strasbourg, Metz, Thionville ont mis en œuvre des politiques d'achats de terrains à partir de l'annexion allemande de 1870.

C'est seulement en 1967 qu'une grande loi d'orientation foncière portée par Edgar Pisani permet la constitution de réserves foncières par le vote de l'article L 221-1 du Code de l'Urbanisme « L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles [L. 321-1](#) et [L. 324-1](#) et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article [L. 300-1](#). ». Article L.300-1 : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

C'est donc un objectif large qui permet l'achat public non seulement pour des projets précis mais aussi pour la mise en œuvre des orientations générales des documents d'urbanisme. Ces réserves sont constituées par l'Etat et les Collectivités Territoriales grâce aux acquisitions amiables, et également par le recours à la préemption et à l'expropriation.

De plus, ont été créés depuis une quarantaine d'années des Etablissements publics fonciers, nationaux et locaux, pour participer à cet effort, en particulier pour faciliter la construction de logements et de zones d'activités. Deux exemples significatifs, un local, un national.

. Tout d'abord, l'Etablissement Public Foncier de Lorraine créé, en 1973, à l'initiative d'un grand défenseur de la Lorraine, Jacques Jung, qui a été président de l'Académie de Metz et associé correspondant national de notre Académie. Cet organisme, un des premiers à voir le jour en France, a assuré la maîtrise foncière des grands projets lorrains- 16000 hectares acquis- pour la réalisation de zones industrielles comme celle de Metz-Ennery, du toulois, de Nancy-Pompey, de l'aéroport régional, de la reconversion des friches industrielles, d'opérations de rénovation urbaine voire de restructuration de bâtiments comme l'abbaye de Moyenmoutier.

. L'autre exemple plus connu des français, le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres, créé en 1975 dont une des missions est d'acquérir des parcelles du littoral, menacées par l'urbanisation, ou dégradées pour en faire des sites restaurés dans le respect des équilibres naturels. Sont concernées 5500 km de côtes en métropole et 3300 km pour les territoires ultra marins sur près de cinquante Départements. Le dernier bilan publié en 2014 fait état de 1450 km protégés avec une moyenne de 3000 ha acquis par an.

Cette politique d'acquisitions foncières est sans conteste bénéfique à l'intérêt commun mais souvent perçue par les propriétaires comme une atteinte grave au droit de propriété. D'ailleurs, à l'époque du vote de cette mesure, s'était créée une association nationale de défense demandant son abrogation, qui n'est jamais intervenue.

La Cour européenne des droits de l'homme a déjà condamné la France à ce titre, au nom de la défense du droit de propriété. Le Conseil Départemental de l'île de Réunion acquiert par expropriation pour réserves foncières des terrains destinés à de l'habitat social et 19 ans après rien ne s'est passé. Les héritiers font des recours infructueux aussi bien à la Cour de Cassation qu'au Conseil d'Etat et saisissent ensuite la Cour européenne. Cette dernière considère que la procédure française d'expropriation en vue de réserves foncières n'est pas illégale mais condamne néanmoins la France car elle estime que l'absence de réalisation a privé les propriétaires d'une plus value appréciable « le juste équilibre entre le droit de propriété et l'intérêt général n'étant pas respecté » (28).

CONCLUSION

Face à l'urbanisme, le droit de propriété existe-t-il encore ? Certes oui, mais amoindri ! Est-il absolu ? Non mais l'a-t-il été un jour ! L'objet principal de la Déclaration des Droits de l'Homme n'était pas de créer un droit absolu mais essentiellement de faire respecter les droits contre l'arbitraire.

Néanmoins, malgré les courants de pensée s'opposant sur ce droit et les limites qui lui sont apportées, est toujours rappelée la doxa du droit individuel de propriété. On pourrait résumer par la phrase suivante : le propriétaire est maître chez lui à condition de ne pas s'opposer à l'intérêt général, de plus en plus étendu, et de ne pas nuire à autrui.

Les plus hautes instances rappellent le caractère fondamental de ce droit et « considère que la limitation apportée au droit de propriété ne doit pas avoir un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturés ».

« Mais où se trouve la ligne de dénaturation ? Difficile à la définir ! » (29). Certains auteurs évoquent un « droit artichaut qui reste lui même quand on lui ôte ses attributs sauf si on touche le cœur » (30). Mais là aussi qu'est-ce que le cœur du droit de propriété ? Il n'y a pas de réponse précise et c'est le juge qui fixe, cas par cas, le seuil de tolérance. Et il y a peu de censures d'atteinte à ce droit. Pas d'annulations de déclarations d'utilité publique concernant des centrales nucléaires, le TGV, des aéroports, des autoroutes, sauf quelques affaires d'intérêt local. Il y a près de 20 ans a été annulé le projet de réalisation d'une autoroute entre Annemasse et Thonon les Bains (la transchablaisienne -coût financier trop élevé-). Mais le projet refait surface sous forme d'une voie express ! En avril 2016 a été annulé le projet de la ligne TGV Poitiers-Limoges (130 km).

Un grand auteur, Jean Rivéro, avait résumé de manière ironique la position de la justice à l'aide d'un proverbe arabe « filtrer le moustique et laisser passer le chameau » ! (31).

Le projet de l'aéroport de Notre Dame des Landes peut en être une illustration. Les autorités administratives et judiciaires, et même un référendum local ont confirmé cette réalisation. « Peut-être a-t-on laissé passer le chameau ? ». De fortes oppositions contestent cette opération et par ricochet défendent le droit de propriété, qui n'est pas bien sûr l'argument principal des opposants, avec une certaine ambiguïté de la représentation de ce droit.

En effet, les manifestants défendent le site de Notre Dame des Landes et s'opposent à l'acquisition par les pouvoirs publics de la propriété privée de certaines fermes et les mêmes manifestent sur le site de Bure, en Meuse, en contestant le droit de propriété de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (Andra), maître d'ouvrage de l'opération.

Sauf cas exceptionnels et même s'il apparaît une légère évolution du regard porté sur les opérations d'urbanisme, c'est tout de même une lutte « pot de fer contre pot de terre » dans les relations entre urbanisme et propriété privée. Une illustration très récente à Nancy : le devenir du terrain situé entre la tour Thiers et la brasserie Flo où est envisagé un projet immobilier important alors que les propriétés et les commerces situés sur cette parcelle avaient été expropriés dans les années 1970 pour une autre opération qui ne s'est pas réalisée ! Mais, il n'est pas anormal que ce droit puisse céder devant l'intérêt général d'autant plus que la procédure n'est pas confiscatoire car intervient une indemnisation.

A l'inverse, le droit de propriété garde sa vigueur dans les relations économiques et entre propriétaires privés. Mais le Code Civil prévoit à juste titre des limites au caractère absolu de ce droit comme par exemple les servitudes de passage, de vue, distance entre constructions sous le contrôle du juge qui intervient aussi au titre de l'abus de droit ou de troubles anormaux du voisinage

Ainsi, la cour d'appel de Nancy a rendu un arrêt qui a fait la une de l'Est Républicain en 2016, condamnant une habitante d'Essey-lès-Nancy à la démolition de sa maison pour perte d'ensoleillement de la maison voisine alors que la construction s'est réalisée en totale conformité avec le permis de construire (32). Cette décision peut apparaître surprenante car elle semble sanctionner un abus de droit alors qu'elle apparaît pour certains comme une décision de trop grande protection du droit de propriété. Elle est actuellement à la censure éventuelle de la Cour de Cassation dont la jurisprudence semble en ce moment évoluer pour une plus grande protection du droit de propriété.

A l'opposé, d'autres décisions judiciaires interviennent pour limiter les abus de droit.

Le journal Le Monde a publié en août 2016 sous forme de feuilleton de l'été une sorte d'enquête sur « la part du juge » dans les guerres microcholines de nos concitoyens. Et il est question de la propriété à la fin du 19^e siècle et début du 20^e. L'article redécouvre un juge célèbre à l'époque, appelé « le bon juge Paul Magnaud », Président du tribunal de Château-Thierry, car il avait acquitté une jeune voleuse de pain. Et en 1899, comparaissent devant lui trois pères de familles accusés de vols de grenouilles, qui gagnent quelques sous en vendant leur pêche aux amateurs. Le plaignant est le propriétaire de l'étang aux grenouilles.

Le juge est ennuyé. Comment être indulgent alors que les faits sont établis et que le procureur, garant de l'ordre public, intransigent, rappelle que le droit de propriété est un droit sacré qu'il faut protéger. Et le juge trouve la solution en délaissant le code pénal au profit des lois supérieures de la biologie ainsi que le relate l'extrait principal du jugement : « Attendu que la grenouille est un animal amphibie, séjournant plus sur terre qu'au fond des eaux, qu'elle est d'humeur vagabonde, qu'elle circule de marécage en marécage, de fossé en fossé, passant ainsi de la propriété de l'un dans la propriété de l'autre, qu'elle est différente du poisson qui ne vit que dans l'eau, en quelque sorte emprisonné par le propriétaire alors que la grenouille naît dans ce même étang sans que le propriétaire fasse quelque chose pour la retenir » et le bon juge de conclure « qu'aucun droit de propriété ne saurait être assis sur un animal aussi nomade, lequel doit être considéré comme « res nullius »-chose sans maître-(33). Il relaxe les prévenus en ne retenant qu'un simple délit de pêche ! (Jean de la Fontaine, né à Château-Thierry aurait apprécié !).

Enfin, le droit de propriété est aussi limité par d'autres règles comme la protection du patrimoine monumental et naturel, de l'environnement, ou la protection du locataire. Aussi, certains propriétaires peuvent être tentés d'élargir leur droit, notamment dans le domaine du droit à l'image. C'est l'affaire, médiatisée en son temps, du volcan du Pariou. Situé sur la chaîne des Puys, en Auvergne, visible de l'autoroute, ce cône volcanique a été photographié pour des campagnes publicitaires en raison de sa forme remarquable. Certains propriétaires d'une partie des pentes, regroupées dans une association ont fait un procès pour obtenir des dommages et intérêts au motif que cette publicité avait donné au site une trop grande célébrité. Ils invoquent une atteinte à leur droit de propriété et des troubles de jouissance liés au nombre important de visiteurs.

Le juge rejette la demande en estimant que le droit de propriété d'un immeuble exposé à la vue de tous n'emporte pas le droit de s'opposer à l'exploitation commerciale de l'image du bien si cette dernière ne porte pas un trouble certain au droit d'usage. Le site du volcan est donc d'usage commun. Heureusement ! C'est une décision favorable aux touristes, aux promeneurs, et preneurs d'images.

Le droit actuel donne donc au droit de propriété un statut assez paradoxal. D'une part, il le met sur un piédestal en le consacrant de manière solennelle dans les textes fondateurs ; d'autre part, il lui porte des coups de manière répétée sous couvert principalement de l'intérêt général. On est en fait passé d'un droit sacré à un droit profane (34). La sacralisation, c'est la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen qui énonce que les deux premiers droits naturels et imprescriptibles sont la liberté et la propriété. Chateaubriand affirmera dans les Mémoires d'Outre-Tombe que « la propriété héréditaire, inviolable est notre défense personnelle : la propriété n'est pas autre chose que la liberté » (35). Mais déjà la Déclaration des Droits prévoit de porter atteinte ce droit inviolable et sacré par le recours à l'expropriation en cas de nécessité publique. Et cette notion va, au fil du temps, être interprétée très largement, notamment pour la mise en œuvre d'un urbanisme de plus en plus social. Son évolution se poursuit actuellement par la prise en compte des questions de société.

En effet, certains usages sont contestés au nom de nouveaux principes qui rendent le propriétaire coupable de ne pas utiliser sa propriété comme il convient : droit au logement, diversité commerciale, contestation du droit de chasse ou même la pression exercée sur le propriétaire qui ne voudrait pas donner son autorisation à utiliser son terrain pour une « rave party ».

Toutefois, malgré un dépérissement certain, le droit de propriété peut toujours être source d'enrichissement, et pour les opérations d'urbanisme, le droit français prévoit l'indemnisation : une illustration du caractère paradoxal de ce droit.

Cette évolution n'est pas particulière à ce seul droit. Elle concerne aussi d'autres droits de l'homme, notamment la liberté d'expression qui est désignée comme « l'un des droits les plus précieux de l'homme » -article 11 de la Déclaration de 1789- (36). Bien que la protection de cette liberté soit rappelée par les plus hautes instances, les évolutions sociologiques et idéologiques tendent actuellement à restreindre ce droit fondamental. Le philosophe Marcel Gauchet a ainsi pu écrire en 2001 « qu'un nouvel homme des droits de l'homme est né qui n'a plus rien de commun avec son ancêtre de 1789 » (37).

NOTES

- (1) Droits et coutumes du règne de Léopold- bailliage de Bar 1711 – Titre 1^{er} – des Fiefs –article IV
- (2) Usages locaux de la ville de Toul – 1747 – François Antoine- imprimeur – des Fiefs – article 1^{er}
- (3) Coutume générale de la ville de Metz et pays messin imprimerie Brice Antoine 1730 – Titre 3 Fiefs et Francs Alleux – article 1^{er}
- (4) Denisart Jean-Baptiste, collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la jurisprudence, 7^e édition, Paris, Veuve Toussaint, 4 vol, tome IV, p 63

- (5) L'impossible propriété absolue – Joseph Comby- ADEF 1990 – un droit inviolable et sacré
- (6) Discours, rapports et travaux inédits sur le Code Civil -1844- Jean Etienne Portalis- publiés par Frédéric Portalis p 222
- (7) Lao Tseu- Dicocitations.leMonde.fr
- (8) Victor Hugo- guerre aux démolisseurs- Revue des deux mondes- 1^{er} mars 1852-
- (9) Jean Jacques Rousseau-Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes – 1755- seconde partie
- (10) Roseline Letteron-
libertéscheries.blogspot.com/2011/10qpc.ledroitdepropriété-définitionhtml
- (11) Manifeste du Parti Communiste- Marx et Engels- traduction française 1893
Laura Lafargue-II- prolétaires et communistes- Fayard-1997
- (12) Pierre Joseph Proudhon- qu'est ce que la propriété-1840-www.histoire en citations.fr/proudhon
- (13) Pierre Joseph Proudhon- théorie de la propriété- 1866- Librairie internationale- Paris- p28-30, et p 135-138
- (14) Conseil Constitutionnel – Décision 81-132 DC 16 janvier 1982
- (15) Conseil d'Etat 3 novembre 1982- Mlle Bonnaire no 39396 30419 20459
- (16) Conseil d'Etat- 3juillet 1998- Mr Bitouzet- No 15859
- (17) Conseil Constitutionnel- décision 85-189- 14 juillet 1985
- (18) Conseil d'Etat- 17 juillet 2012 – no344710
- (19) Cour Administrative d'Appel de Nancy- 30 décembre 2008- Min/La Bresse-no 07NCO1531
- (20) Conseil d'Etat - 13 juillet 2012- Association Engoulevent- no 345970-713
- (21) Cour Administrative d'Appel de Paris – 5 janvier 2015no 14poo2697
- (22) Conseil d'Etat-19 juin 2015-Société des Grands Magasins de la Samaritaine no 38706
- (23) Espace géographique- Année 1982- volume 11-no4- mc Jaillet et g Jalabert p 301

- (24) Conseil d'Etat- rapport « L'urbanisme pour un droit plus efficace » - La Documentation française janvier 1992- p 6
- (25) Conseil d'Etat-rapport précité- p 128
- (26) Correspondances de Napoléon à Cambacérés 7 septembre 1809 – Paris 1943 – Gallimard – no 225 p 153
- (27) JO – Assemblée Nationale – 18 octobre 1975 p 7063
- (28) Arrêt 2 juillet 2002- Motais de Narbonne contre France – CEDH –AJDA 2002 p 1226 et suiv
- (29) Anne-Marie Le Pourhiet- Le droit de propriété : du sacré au profane p 4 www.icrei.fr Le Pourhiet
- (30) Anne Marie Le Pourhiet- article précité p 4
- (31) Jean Rivéro – Le Conseil Constitutionnel et les libertés – Economica – 2^{ème} éd. p 101
- (32) Est Républicain des 8 février et 4 mars 2016
- (33) Journal Le Monde -5 août 2016 et suiv – La part du Juge « Le bon Juge Magnaud »
- (34) Anne- Marie Le Pourhiet- article précité p 1
- (35) Jean-françois Lachaume et Hélène Pauliat – le droit de propriété est-il encore un droit fondamental ? – Droit et politique à la croisée des chemins – LGDJ – 1999- p 373
- (36) Anne- Marie Le Pourhiet – article précité – p 7
- (37) Quand les droits de l'homme deviennent une politique- Gallimard – Collection Le Débat – 2000-no 110-, p266

BIBLIOGRAPHIE

- . Code de l'urbanisme éd 2016 Dalloz
- . Comby Joseph – L'impossible propriété absolue – Terres, Terrains, Territoires, 1989- www.comby-foncier.com
- . Conseil Constitutionnel – cahiers – no 31 – dossier : le droit des biens et des obligations – mars 2011 – Jean-François de Montgolfier
- . Cour de Cassation – Rapport annuel 2008 – 3^{ème} partie - les limitations à l'exercice du droit de propriété

- . Coutume de Bar – édition 1711- « à son Altesse Royale Léopold, Duc de Lorraine, Bar »
- . Coutumes générales de la ville de Metz et pays messin – Metz – 1730 – imprimerie veuve Brice Antoine
- . Déclaration des Droits de l’Homme et du Citoyen de 1789 – Légifrance –
- . Etudes Foncières – mars 2013 – « une approche comparative des coûts de transaction en aménagement »
- . Evrard Sébastien – « un rêve d’urbanisme d’Etat à Paris : l’édification du Grand Louvre, le Grand dessein de l’Empereur Napoléon 1^{er} (1804-1815) » - 2013 – revue historique de droit français et étranger, vol 91 no 3
- . Géraud-Illorca Edith –« La doctrine et la propriété à la fin de l’ancien régime -1750-1789 » - www.upicardie.fr géraudllorca
- . Gry Yves – « Histoire des réserves foncières en France » - Mélanges en l’honneur de Christian Dugas de la Boissonny- Collection Histoire du Droit- PUN - 2009
- . Janet Paul – « La propriété pendant la Révolution française » - Revue des Deux Mondes, 3^{ème} période, tome 23, - 1877 –
- . Labetoulle Daniel – Le permis de construire – PUF – Que sais-je – 1991
- . Le Pourhiet Anne-Marie – « Le droit de propriété : du sacré au profane » - www.icrei.fr Le Pourhiet –
- . Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment – 30 septembre 2008, cahier détaché no 5314 – « Facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement » - rapport groupe de travail sénatorial –
- . Périnet-Marquet Hughes- « La propriété immobilière en droit français » - centre du notariat – www.cnfr-notaire.org Article.List3.f.asp
- . Rapport du Conseil d’Etat – « L’urbanisme : pour un droit plus efficace » 1992 – Les études du Conseil – La documentation française –
- . Soler-Couteaux Pierre et Carpentier Elise – Droit de l’urbanisme- Dalloz 5^{ème} édition 2013 –
- . Tribillon Jean-François – L’urbanisme- éd La Découverte 2002
- . Usages locaux de la ville de Toul et pays toulois – 1747 – Metz – François Antoine Imprimeur -