



Protection des eaux: indemnisation du déclassement des parcelles situées dans le périmètre protégé

publié le 23/10/2013, vu 3855 fois, Auteur : [Le BLOG de Maître Muriel Bodin, avocate](#)

La Cour de cassation a décidé que l'instauration d'un périmètre de protection d'un captage d'eau peut donner lieu à indemnisation dès lors qu'il y a déclassement des parcelles du dit périmètre.

L'instauration de zones de protection d'un captage d'eau a des conséquences fâcheuses pour les propriétaires des parcelles situées dans le périmètre ainsi protégé. Beaucoup s'estiment lésés puisque leurs terres sont dévaluées et le droit de propriété amputé dans l'utilisation qu'ils peuvent en faire.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le 9 octobre une décision qui reconfortera ces propriétaires puisqu' elle valide la réparation obtenue du juge de l'expropriation par l'un d'eux.

Cet arrêt précise deux points importants dans ce type de dossier:

Faits et procédure:

Le préfet de l'Essonne avait pris un arrêté déclarant d'utilité publique la dérivation des eaux de la rivière Essonne et l'instauration de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée d'une prise d'eau et ce, au profit d'un syndicat intercommunal.

L'arrêté préfectoral imposait aussi le classement des périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage en zone agricole (NC) ou en zone protégée (ND), laissant un an au maire pour mettre en conformité le plan d'occupation des sols (POS) de la commune.

Le propriétaire de six parcelles situées dans le périmètre de protection rapprochée, initialement classées en zones d'urbanisation future du POS, avait obtenu du juge de l'expropriation la réparation de son préjudice. Celui consistait en une dépréciation des parcelles suite à leur déclassement.

Le syndicat intercommunal s'est pourvu en cassation contre la décision de la Cour d'appel de Paris accordant cette réparation.

L'intérêt de l'arrêt de la Cour de Cassation:

On peut tirer deux éléments de cet arrêt de principe

Le principe de l'indemnisation

La Cour de cassation donne raison au propriétaire foncier et déboute le syndicat intercommunal. En effet, la cpour a considéré que ce changement de classement des parcelles "*impliquait des restrictions importantes à l'utilisation du bien qui résultaient directement de l'inclusion des terrains dans le périmètre de protection*". Dès lors, les juges de la Cour d'appel de Paris avaient donc conclu à juste titre que ces restrictions devaient être indemnisées.

Le montant de l'indemnisation

Le syndicat intercommunal contestait également le montant de l'indemnisation fixée et qui s'élevait à la somme de 339.925 euros. Mais ce montant avait fait l'objet d'une appréciation différente en fonction des parcelles: le juge d'appel avait considéré qu'une parcelle n'avait pas subi de dépréciation, que deux autres avaient subi une dépréciation de 5,50 euros le mètre carré et que les trois dernières avaient subi une dépréciation plus importante puisqu'elles disposaient d'un accès à la voie publique et aux réseaux d'eau et d'électricité, dépréciation évaluée à 10 euros du mètre carré.

La Cour de Cassation a validé la décision des juges du fond tant sur le principe que sur le montant et estimait que ceux ci n'étaient tenus "*ni de fixer une date de référence, ni de rechercher l'usage effectif des parcelles à cette date, ni de préciser à quelle date elle se plaçait pour évaluer cette dépréciation*".

Il s'agit donc d'une décision qui devrait être prise en considération par les syndicats d'eaux et les propriétaires concernés par une politique de protection de l'eau effective.

[décision à lire](#)