

# INDEMNISATION DES SERVITUDES ET DÉFENSE DE LA PROPRIÉTÉ AUX ÉTATS-UNIS

Vincent RENARD

*Directeur de recherche au CNRS*

Faut-il ou non indemniser les servitudes d'urbanisme ? La France et les États-Unis apportent des réponses différentes. En France, le principe de non-indemnisation est apparu dans un décret de 1935, pour donner une assise légale au zonage entrepris en région parisienne par le plan Prost, qui se heurtait à la vive résistance des propriétaires. Il a ensuite été généralisé en 1943 à l'ensemble du territoire. Devenu l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme, ce principe reste une clé de voûte de la planification urbaine en France, même si son caractère souvent anti-économique et peu équitable a conduit depuis longtemps à des accommodements de fait et de droit (dérogations, compensations pour espaces boisés classés, transfert de COS, etc.).

Le système foncier américain est construit sur une architecture profondément différente. Pour schématiser à l'extrême, on peut dire que la règle d'urbanisme ouvre en principe droit à indemnisation, excepté lorsqu'elle poursuit un objectif de santé publique, de limitation des risques ou de la pollution. Bien entendu, les réalités sont beaucoup moins nettement tranchées et les souplesses apportées dans la réalité aux rigueurs du L. 160-5 en France rejoignent sur bien des points les conséquences jurisprudentielles de l'application du texte de la Constitution américaine.

## I. — LA GENÈSE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Dès que l'on parle aux États-Unis de plan d'urbanisme (*zoning ordinance*), de règles d'environnement, de protection de zones humides, de maintien de terres agricoles aux franges des agglomérations, le mot *taking* (le fait de prendre) revient comme un *leitmotiv*. La réglementation est jugée si sévère qu'elle peut être assimilée à une dépossession d'une part importante du contenu du droit de propriété.

La propriété avait été consacrée comme un droit fondamental dès les origines de l'Union avec la Déclaration d'indépendance de 1776. Des joutes idéologiques opposaient les « républicanistes », avec Thomas Jefferson, pour qui la propriété était un droit relatif dont la jouissance devait être mise au service de la société toute entière (« *in trust for the benefit of the society as a whole* ») et les « fédé-

ralistes » qui avec James Madison, défendaient une conception plus absolutiste de ce droit, inspirée de Locke, qui faisait de la propriété un prolongement de la personne elle-même. Les fédéralistes l'ont emporté, d'abord dans l'écriture des constitutions de plusieurs États au cours des années 1780 (Massachusetts, Maryland, New-York, Caroline du Nord), puis dans la Constitution fédérale elle-même, dont le 5<sup>e</sup> amendement pose un principe assez analogue à celui de notre Déclaration des droits de l'homme : « *nor shall private property be taken for public use without compensation* » (et un bien ne sera pas pris pour un usage public sans indemnisation).

On est donc ici dans une configuration connue qui consiste à préserver, sous des conditions strictes, la possibilité de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le débat de fond de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle n'a pourtant pas disparu, il joue même un rôle central dans la controverse qui se développe actuellement, à l'occasion d'affaires de *taking*, autour du contenu du droit de propriété. Au XIX<sup>e</sup> siècle, le 5<sup>e</sup> amendement a surtout été utilisé (sous le strict contrôle des cours suprêmes) pour l'expropriation proprement dite, en particulier pour réaliser les grandes infrastructures, routes et voies ferrées.

#### A. — *Le « taking », entre la prise de possession et l'indemnisation d'une servitude*

La question de savoir si une réglementation d'urbanisme peut s'assimiler à une prise de possession (*taking*) ouvrant droit à indemnisation ne commence à se poser sérieusement qu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, avec les débuts de la planification urbaine.

Un arrêt de la Cour suprême Fédérale de 1926 (*Ambler Realty Co vs village of Euclid*, 272 US 365) a marqué une étape importante dans l'évolution de la jurisprudence relative au 5<sup>e</sup> amendement. Euclid était une petite commune de la banlieue de Cleveland, dans l'Ohio. Un aménageur, Ambler Realty Co, y avait acheté progressivement, au début des années 20, des terrains constituant un ensemble de vingt-cinq hectares pour y réaliser une zone industrielle. En 1922, le conseil municipal adoptait une *zoning ordinance* très complète et détaillée, comportant une nette séparation des zones industrielles et résidentielles et d'importantes restrictions au droit de construire, affectant particulièrement les terrains de la société Ambler.

Le promoteur, estimant qu'il s'agissait d'un *taking* et évaluant à 70 % la perte de valeur de son terrain, a porté l'affaire en justice. Après avoir obtenu un jugement qui lui était favorable en première instance, la commune d'Euclid a fait appel et la Cour suprême Fédérale lui a donné raison au terme d'un jugement très fouillé examinant la logique urbanistique, économique, sociale, esthétique etc. (une véritable « jurisprudence du bilan »), concluant : « *Those reasons are sufficiently cogent to preclude us from saying as it must be said before the ordinance is declared unconstitutional, that such provisions are clearly arbitrary and unreasonable, having no substantial relation to the public health, safety, morals or general welfare* » (1). Cette dernière phrase fait précisément référence à ce qui entre, en droit américain, dans le pouvoir réglementaire sans donner lieu à indemnisation.

(1) Ces raisons sont suffisamment pertinentes pour nous empêcher de dire avant que l'ordonnance soit déclarée inconstitutionnelle que de telles dispositions sont clairement arbitraires et non fondées, n'ayant aucun rapport substantiel avec la santé publique, la sécurité, la moralité ou le bien-être général.

## B. — Le pouvoir des juges

La Cour suprême, par la voix du juge Sutherland qui a prononcé le jugement, s'est aussi demandé si elle devait poser des principes généraux en la matière et énoncer des critères de jugement, et elle a répondu négativement : « *The court has perceived the embarrassment which is likely to result from an attempt to formulate rules or decide questions beyond the necessities of the immediate issue. It has preferred to follow the method of gradual approach to the general by a systematically guarded application and extension of constitutional principles to particular cases as they arise, rather (2) than by out of hand attempts to establish general rules to which future cases must be fitted* ».

Cette approche graduelle au cas par cas est au cœur de la pratique du droit américain pour lequel chaque dossier doit être étudié dans sa globalité et spécificité, sans se référer à quelque critère établi, au risque de donner au juge un pouvoir important, parfois excessif.

Pourtant, l'arrêt *Euclid*, comme l'année suivante l'arrêt *Mahon* (*Pennsylvania Coal vs Mahon*) et des milliers d'autres depuis, se réfèrent avec constance à la perte de valeur de l'immeuble qui résulte de la réglementation. Certes, celle qui a affecté les terrains de la société *Ambler* n'avait pas empêché la Cour de confirmer la légalité du zonage qui en était la cause, mais on verra que ce critère de perte de valeur a joué un rôle central dans les évolutions de la jurisprudence.

C'est d'ailleurs en 1927, dans l'arrêt *Mahon* (*Pennsylvania Coal C v. Mahon*, 260 US 393 1927) que ce critère (parmi d'autres) a été utilisé par le juge Holmes, mais a conduit cette fois à la solution inverse, celle de l'indemnisation. Dans l'État de Californie, une société, la *Pennsylvania Coal Company*, exploitait une mine de charbon, et elle était propriétaire du terrain surplombant la mine. Malgré les risques, non négligeables d'effondrement des terrains, elle avait vendu un droit de superficie (droit de construire qui ne confère pas un droit de propriété du sol) à *M. Mahon* pour qu'il y construise sa maison. Une loi de l'État de Californie, postérieure à l'acquisition, interdisait l'exploitation d'une mine de charbon sans la propriété du terrain de surface, augmenté d'une zone de sécurité de cent cinquante mètres au-delà de la limite de ce terrain.

Cette fois, le *taking* a été reconnu, et la conclusion du juge Holmes est l'une des références les plus souvent citées, aujourd'hui encore, sur le fondement de cette jurisprudence : « *If regulation goes too far, it will be recognized as a taking ... This is a question of degree, and therefore cannot be disposed of by general propositions* » (3).

Par la suite, jusqu'à la fin des années 60, les recours fondés sur le *taking* se sont multipliés, mais dans un sens qui n'est pas toujours correctement interprété : les requérants n'ont généralement pas eu pour objectif d'obtenir une indemnisation mais plutôt la modification ou le retrait du zonage menaçant d'affecter leur bien.

Alors qu'en France, le principe de non-indemnisation des servitudes est plutôt attaqué par des propriétaires fonciers dont la restriction à l'usage de leurs terrains,

(2) La cour a perçu les difficultés à même de résulter d'un essai de formuler des règles ou de décider de questions qui dépassent le problème en cause. Elle a préféré suivre la méthode de l'approche graduelle du problème général par une application prudente et systématique et une extension des principes constitutionnels à des cas particuliers plutôt que d'essayer directement d'édicter des règles générales auxquelles devront se conformer les cas à venir.

(3) Si la réglementation va trop loin, elle sera considérée comme un *taking* ... C'est une question de degré et donc ne peut pas être résolu par des propositions générales.

en particulier l'inconstructibilité, fait baisser la valeur en même temps que l'espoir de plus-values liées à l'urbanisation, la conception américaine est sensiblement différente. Le 5<sup>e</sup> amendement de la Constitution a été souvent invoqué pour obtenir la préservation de l'environnement dans le périurbain résidentiel (l'incontournable *suburbia*), contre « l'envahissement » par des implantations d'industries ou de logements sociaux collectifs (Baar, 1995) susceptibles de dévaloriser le quartier. C'est le mouvement du *snob-zoning*, ou *exclusionary zoning*. Il a joué un rôle important dans la ségrégation urbaine aux États-Unis (Renard, 1986), que certaines cours suprêmes, notamment celle du New Jersey, tentent de corriger depuis une quinzaine d'années.

## II. — QUELQUES AFFAIRES RÉCENTES

Redisons-le : les recours au nom du 5<sup>e</sup> amendement n'ont qu'exceptionnellement pour objet d'obtenir une compensation pour la perte de valeur du terrain. C'est beaucoup plus pour assurer une protection de l'environnement résidentiel immédiat, souvent assortie d'une lutte de principe (pas toujours dépourvue de fondement) contre des réglementations surabondantes, enchevêtrées et pas toujours cohérentes.

Il serait un peu hasardeux de prétendre résumer en quelques pages l'évolution sur deux décennies de la jurisprudence américaine sur un sujet aussi sensible, mouvant et débattu que celui relatif au 5<sup>e</sup> amendement. Ce l'est d'autant plus que les différences sont considérables entre, par exemple, les États de la Côte Est (notamment New Jersey et Massachusetts, dont les cours suprêmes ont souvent joué un rôle de pionnier), les États du Sud, la Californie ou les États du Middle-West. Les commentaires qui suivent ne sont donc que des indications exploratoires, dont on peut souhaiter qu'elles contribuent à susciter un travail de recherche sur le sujet.

L'affaire de la gare centrale de New-York (*Penn Central Transportation Co v. New York city*, 438 US 104, 1978) est à la fois un arrêt marquant dans le sens de l'interprétation large du pouvoir réglementaire puisque le *taking* n'a pas été admis, mais elle coïncide aussi avec l'amorce d'une évolution profonde dans le sens de la diminution de ce pouvoir en élargissant les critères permettant d'admettre la « prise de possession » réglementaire. Cette évolution se traduit actuellement par l'émergence du Mouvement des Droits de Propriété, vaste nébuleuse qui constitue un solide groupe de pression auprès du Congrès pour faire passer des textes dont la philosophie générale est d'ouvrir le recours au *taking* et défendre la propriété privée face aux réglementations.

*Grand Central Terminal* est l'appellation coutumière de la gare centrale de New-York, beau bâtiment du début du siècle, propriété de la société privée Penn Central Transportation Co. Au cours des années 50 et 60, le quartier se densifie : c'est l'émergence du *Central Business District*. La sensibilité protectrice du bâti ancien et de la belle architecture se développe alors, marquée en 1965 à New-York par le vote de la « Landmarks Preservation Law » (loi sur la protection des monuments historiques). Cette loi classe 31 quartiers et 400 monuments, sur lesquels tout changement significatif devra recevoir l'agrément d'une commission spéciale.

Sur la question de l'indemnisation des servitudes, cette loi précise que le classement ne doit pas empêcher un usage économiquement raisonnable (*reasonable*

*return*) des immeubles et elle évoque d'ailleurs la possibilité d'utiliser le transfert de COS au cas où ce serait nécessaire (« *possibly through sale or transfer to nearby sites of unused buildable air rights* »).

### A. — Critères esthétiques et économiques

Lorsque le *Grand Central Terminal* est classé au titre de cette loi, en 1967, la société Penn Central dépose immédiatement une demande de permis de construire pour un immeuble de cinquante-cinq étages au-dessus de la gare. La commission rejette la demande. Un recours de Penn Central attaque le classement, et l'emporte en première instance, mais perd en appel. L'affaire est alors portée devant la Cour suprême Fédérale qui confirme le classement sans indemnisation, au terme d'un jugement très approfondi qui met en balance l'intérêt esthétique du bâtiment — « *to balance a 55 story high building above a flamboyant Beaux Arts facade is a joke* » (ce serait une plaisanterie de mettre en balance une superbe façade de style Beaux-Arts et l'empilement de cinquante-cinq étages par dessus), avait commenté le juge de première instance —, et les conséquences économiques du classement. Le juge Brennan, qui a emporté la majorité de six contre trois, malgré la vigoureuse opposition du juge Rehnquist (la personnalité des neuf juges de la Cour suprême Fédérale a une grande importance aux États-Unis), a avancé deux arguments contre l'indemnisation.

Il a d'abord souligné que l'espace bâti existant permettait une rentabilité correcte (« *some reasonable return is still guaranteed* ») et que, en outre, Penn Central n'avait pas à cette date assuré une rentabilisation maximale de l'espace existant. D'autre part, le jugement indique que la société aurait pu recourir au transfert de COS sur des sites avoisinants, et qu'elle ne s'en était pas préoccupé.

Le jugement ajoute enfin une précision sur le critère économique à prendre en compte : il ne s'agit pas seulement de considérer la perte de valeur ou de rendement d'un actif immobilier à un moment donné, mais aussi d'évaluer l'impact de la réglementation par rapport aux anticipations économiques des acteurs, traduites par des investissements antérieurs (« *investment backed expectations* »). C'est notamment à partir de ce nouveau critère que la jurisprudence va évoluer dans les années 80.

De nombreux commentateurs, comme David L. Callies (Callies, 1995), soulignent l'évolution qui s'est produite aux États-Unis depuis une dizaine d'années dans le sens de l'affirmation des droits de la propriété foncière privée face à la « prolifération réglementaire ». Deux arrêts importants, l'un de 1987 (l'arrêt *Nollan*), l'autre de 1992 (arrêt *Lucas*) traduisent cette nette inflexion. Comme souvent, leur retentissement est sans rapport avec les faits, microscopiques. Il est plutôt le résultat combiné de l'attention particulière que lui ont apporté les neuf juges de la Cour suprême Fédérale, et du très important écho reçu dans les médias, la classe politique et les *lobbies*.

### B. — L'arrêt Nollan et l'arrêt Lucas

Dans la première affaire, l'arrêt *Nollan* (*Nollan v. California Coastal Commission*. Cour suprême fédérale 480 US 470. 1987.) l'extension de leur cabanon de bord de mer par les époux Nollan avait été autorisée par la « *California Coastal Commission* » (qui doit viser tous les permis de construire sur la zone littorale)

sous la condition de laisser un droit de passage le long de leur maison jusqu'à l'océan. Le recours contre cette condition, soutenu par un des lobbies du mouvement des droits de propriété, le « *Pacific Legal Foundation* », est entré en résonance avec l'hostilité très répandue à l'égard de la California Coastal Commission, jugée arbitraire et « hostile à la propriété ». Gain de cause en première instance, jugement renversé en appel, les Nollan l'emportent finalement devant la Cour suprême fédérale, dans un jugement prononcé par cinq voix contre quatre. La Cour suprême, en concluant à l'insuffisance du lien entre le permis et la servitude qui constitue donc une atteinte au droit de propriété. (« *taking* ») a significativement déplacé le point d'équilibre entre le respect du droit de propriété et l'intérêt général exprimé par la réglementation.

L'arrêt *Lucas*, en 1992 (*Lucas v. South Carolina Coastal Council*, 112 S. Ct 886, 1992) met l'accent sur une autre dimension dans la jurisprudence : celle de la perte de valeur due à la réglementation. En l'espèce, un promoteur, M. Lucas avait vu ses droits de construire réduits par l'application d'une loi fédérale, le « *Coastal Zone Management Act* », à l'État de Caroline du Sud. La Cour suprême est allé plus loin que dans l'affaire *Nollan* en réécrivant les critères de la « prise de possession » ouvrant droit à indemnisation. Par six voix contre trois, elle admet qu'il y a *taking* du fait de la perte de « *toute utilisation productive économiquement rentable* ». Cet arrêt marque un changement sur la question des droits acquis (*vested rights*), en considérant que la loi fédérale, écrite en termes généraux, ne permettait pas à M. Lucas d'anticiper un refus du permis. Il y a là un point important qui fait de nouveau référence à la question antérieurement évoquée des « *investment backed expectations* ». Il ne s'agit pas seulement de considérer la perte de valeur ou de rendement d'un actif immobilier à un moment donné, mais aussi d'évaluer l'impact de la réglementation par rapport aux anticipations économiques des acteurs, traduites par des investissements antérieurs.

L'arrêt *Lucas* se rapproche donc de la version initiale, pré-euclidienne pourrait-on dire (de *Euclid v. Ambler*), de la distinction entre pouvoir de réglementer et pouvoir d'exproprier. L'exercice du pouvoir réglementaire sans indemnisation se limiterait strictement aux objets limitativement énumérés que sont la santé publique, la sécurité ou la lutte contre les nuisances (« *harmful and noxious use* »).

### III. — L'ÉMERGENCE DU « MOVEMENT OF PRIVATE PROPERTY RIGHTS »

L'équilibre entre l'intérêt général, traduit par les règles d'urbanisme, et les intérêts des propriétaires fonciers se déplace aux États-Unis, ce que l'évolution de la jurisprudence en matière de *taking* traduit bien. Le développement très important, quantitativement et qualitativement, des réglementations d'urbanisme, en est certainement une cause, aggravée par le fait que ces réglementations émanent de plusieurs niveaux politico-administratifs (district, comté, État ...), et s'enchevêtrent sur un même territoire. Il y a incontestablement du ménage à faire dans ce domaine.

C'est particulièrement le cas en matière d'environnement, où plusieurs législations récentes, ou récemment renforcées, sont venues se superposer à des règles préexistantes. Parmi les plus contestées figurent les lois sur l'air (*Clean Air Act*), sur l'eau (*Clean Water Act*), et plus encore sur la protection des espèces menacées (*Endangered Species Act*) dont l'application est constamment élargie, ainsi que

l'initiative du président Bush en faveur des zones humides « *no net loss of the remaining wetlands* » (il n'y aura pas de diminution des zones humides qui subsistent) touchant potentiellement trente millions d'hectares, qui s'est traduite au début des années 90 par la multiplication de réglementations locales, et enfin la loi fédérale de 1995 sur l'agriculture.

Si les enquêtes montrent que les citoyens américains restent très majoritairement attachés à la protection de l'environnement, définie en terme généraux, ils sont aussi de plus en plus sensibles à ce qu'ils considèrent comme des atteintes excessives au droit de propriété. C'est ainsi qu'est né dès le début des années 80, avec la première présidence Reagan, un puissant mouvement de défense des droits de la propriété privée (*Property rights movement* ou *wise use movement*).

Ce mouvement populaire, parti de la base (*grassroots*), a trouvé de puissants relais politiques, notamment au sein du parti républicain. Il a commencé à s'organiser en 1988, au terme d'une conférence organisée par le Center for the Defense of Free Enterprise, qui a conduit à la publication, en 1989, par l'un de ses leaders, Alan Gottlieb, du *Wise Use Agenda*. Les lignes de force en étaient, d'une part, que les terrains publics, très importants à l'ouest où le mouvement est le plus actif, devaient être utilisés pour le développement économique, et que les atteintes réglementaires qui réduisaient les valeurs foncières devaient donner lieu à compensation (renforcement du *taking*).

Le mouvement s'est beaucoup développé. Il revendique aujourd'hui plus de cinq cents organisations actives, et deux millions de membres. Il a également trouvé un relais politique de haut niveau, puisque le *Contract for America* des dirigeants républicains Newt Gingrich et Bob Dole a proposé qu'une indemnisation intervienne dès lors qu'une réglementation induit une perte de valeur au moins égale à 10 % ... Outre plusieurs textes de loi passés au niveau des États, le mouvement tente maintenant de faire passer une loi dans ce sens au niveau fédéral.

Sans attendre la traduction législative, les tribunaux sanctionnent déjà ce déplacement du point d'équilibre, et de nombreux experts estiment que ce sera un sujet de débat important dans les années à venir, rappelant dans ses origines, ses formes, ses moyens d'expression et ses relais politiques la révolte fiscale contre l'impôt foncier (*property tax*) du début des années 70. Les risques d'une telle évolution — et leur éventuelle influence sur des pays européens — appellent deux commentaires.

Le premier a trait à l'application concrète du principe posé, qui consiste à fixer un seuil en terme de perte de valeur. Pour reprendre une expression qui fait florès en France, ce serait là un inépuisable « nid à contentieux » pour la détermination aussi bien des valeurs de référence que des pertes de valeur. Autant il ne semble pas absurde de pratiquer une analyse coût-avantage des réglementations que l'on édicte (tout en étant conscient de ses limites), autant on voit mal le juge décider s'il y a ou non *taking*, mesurer si la perte de valeur est supérieure ou inférieure à 10 %, à 20 % ... Par rapport à quelle valeur de référence ? A quel état de la réglementation ? A quelle période ? L'observation de cas concrets montre vite qu'une telle mesure, loin de simplifier la pratique juridique, ouvre la voie à des débats confus.

Le choix de la date et de la situation juridique de référence conduit naturellement à la deuxième remarque, qui a trait à l'effet redistributif de telles indemnisations. A travers la réduction des règles protégeant un certain intérêt général, elles aboutissent clairement à un transfert de la collectivité vers les propriétaires fonciers, jusqu'à des effets tout à fait paradoxaux tels celui apparu en Californie en 1975 : les très importantes quantités d'eau utilisées par l'agriculture sont subventionnées,

jusqu'à être facturées au dixième du prix réel. Mais devant le relatif assèchement des rivières à saumon, dans l'aride Central Valley de Californie, les autorités ont décidé de réduire les dotations aux agriculteurs pour renforcer le débit des rivières. Les fermiers ont alors demandé aux tribunaux, souvent avec succès, qu'on leur rembourse ce « prélèvement ».

Les nouveaux textes proposés par les tenants du *wise use* permettrait d'en obtenir compensation non plus au prix où l'eau était livrée, mais au prix du marché, dix fois supérieur. Singulière politique de redistribution, où l'eau payée au dixième de son prix de marché par l'agriculteur, serait « rachetée » dix fois plus cher par la collectivité pour alimenter les rivières à saumon. A moins que cette somme ne soit prélevée sur les permis de pêche ?

Ce mouvement, s'il se poursuit, peut provoquer un changement des politiques publiques confrontées à de nouveaux risques, notamment financiers. Par contre-coup, il risque en effet de conduire les pouvoirs publics à s'autocensurer par crainte que toute réglementation puisse aboutir à une condamnation par le juge, en particulier devant la Cour suprême. La composition actuelle de celle-ci, marquée par les nominations intervenues sous les mandats des présidents Reagan et Bush, n'est pas sourde aux revendications du « *movement of property rights* ».

Selon les termes du professeur Kenneth Berlin, « *If such an absolutist view of the just Compensation Clause were accepted, it could make the cost of operating the government so great that it would be difficult, if not impossible, to implement most economic, land use and environmental regulation* » (4).

Cette révolution que certains voudraient importer en France, au moins dans certains ses aspects, dépasse de beaucoup l'enjeu strictement juridique ou économique. Pour reprendre l'expression de Harvey M. Jacobs (Jacobs, 1995), « *The wise use movement is tapping into and exploiting a cultural myth about private property that runs deep with the American people logic and precedent will not turn them or potential supporters aside. With the birth of the wise use movement, the politics of environmental policy in the US has become more sharpened, more contentious and more dimensional. At least for the near futures its influence is likely to grow, not weaken* » (5).

Vincent RENARD

(4) Si une vision aussi radicale que celle de la clause de compensation était adoptée, il pourrait en résulter des coûts de fonctionnement si élevés pour la puissance publique qu'il serait difficile sinon impossible de mettre en œuvre la plupart des réglementations d'urbanisme et d'environnement.

(5) Le mouvement *Wise Use* se fonde sur le mythe culturel de la propriété privée qui s'inscrit profondément dans la logique du peuple américain et l'interprétation juridique n'en détournera pas leurs partisans. Avec l'apparition du *Wise Use*, la politique environnementale américaine est devenue plus pointue, plus litigieuse et plus large. Au moins à court terme son influence est amenée à croître.