

Les emplacements réservés dans le Plan Local d'Urbanisme

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts.

Depuis loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), une collectivité peut réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

► DEFINITION

Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent de :

- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

► CHAMP D'APPLICATION

Les emplacements réservés sont localisés en fonction des besoins appréciés par la collectivité lors de l'élaboration, la modification ou la révision des PLU.

La destination de la réservation

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, fixés par les PLU, réservés à :

- l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier (art. L123-1 8° CU)
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. L123-2 b CU). Cette servitude s'applique dans des zones urbaines ou à urbaniser.

La loi SRU a également :

- institué une servitude en vue de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement global ; elle consiste à interdire, dans un périmètre délimité, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil, pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation du projet par la collectivité (art. L123-2 a CU).
- élargi la réservation de terrains pour des voies et espaces publics, même avant d'en connaître l'emprise exacte (art. L123-2 c CU).

► MISE EN OEUVRE

Seules les constructions, qui répondent à l'objet de la réservation, sont autorisées sur les terrains dans un emplacement réservé.

Le terrain qui fait l'objet d'une réserve est ainsi « gelé », le propriétaire ne pouvant pas utiliser son terrain pour construire autre chose que ce que la collectivité a prévu dans le programme défini dans son PLU (sauf à titre précaire).

Il bénéficie en contre partie d'un droit de délaissement.

Les bénéficiaires d'un emplacement réservé

Les emplacements réservés sont créés **au bénéfice d'une collectivité publique** : État, département, communes, d'un groupement de communes ou d'organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public.

Il est toutefois possible de changer le bénéficiaire de l'emplacement réservé avec l'accord de la personne publique qui figure en tant que bénéficiaire dans le PLU, à condition que la destination de l'emplacement réservé reste inchangée.

Droit de délaissement

Le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition. (art. L230-1 CU et suivants)

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

→ en cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

→ si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables. (art. L230-3 CU)

► INTERETS ET LIMITES DE L'OUTIL

Les atouts de l'emplacement réservé

Les emplacements réservés permettent de :

- définir un site prioritaire pour une opération,
- anticiper l'acquisition d'un terrain et geler tout autre projet sur le site défini.

Mise en garde

- Si le propriétaire use de son droit de délaissement, la collectivité doit être prête à acquérir (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).
- Une commune ne peut maintenir indéfiniment des parcelles en emplacement réservé sans y réaliser un projet d'aménagement : *CE 17 mai 2002, Kergall, req. n°221 186*

Textes de référence :

Code de l'urbanisme :
Art. L123-1, L123-2, L123-17 et L230-1 et s.
Art. R123-10 à R123-12