

URBANISME

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des servitudes d'urbanisme établies par le PLU pour la réalisation d'équipements publics futurs. Ils limitent le droit de construire du propriétaire du terrain concerné. D'où l'intérêt de connaître les conditions d'établissement de ces emplacements et les droits dont disposent les propriétaires affectés par ces servitudes.



CYRIL LAROCHE, avocat à la Cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public.

Comment définir les emplacements réservés ?

Les emplacements réservés (ER) sont des servitudes d'urbanisme, inscrites au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) et destinées à la réalisation d'équipements publics futurs. Ils visent des terrains nus ou bâtis, appartenant à des personnes privées ou publiques.

Quels sont les motifs de création ?

Le PLU peut réserver des emplacements pour la construction de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, dans l'intérêt de collectivités, services et organismes publics (et probablement de personnes privées), même si le projet qui le justifie n'est pas précisément défini. L'ER peut être créé sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements peuvent être réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Comment les emplacements réservés sont-ils établis ?

Ils sont institués à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent pour établir le PLU (le cas échéant, à la demande du préfet dans le cadre de l'enquête publique), fixés dans le règlement du PLU, et ils apparaissent dans les documents graphiques. La liste est dressée en annexe du PLU, avec le nom des bénéficiaires. Dans le cas d'un ER créé pour la réalisation d'un programme de logements, les documents graphiques doivent préciser la nature de ce programme. Le périmètre et la destination peuvent être

modifiés ou supprimés par une modification du PLU ainsi que, probablement, dans le cadre d'une révision de ce document d'urbanisme.

Quelle peut être la durée d'un ER ?

La réserve peut être d'une durée indéterminée. Toutefois, un emplacement réservé ne saurait être maintenu pendant plusieurs années si son bénéficiaire n'exécute pas le projet qui a justifié la réserve.

Quel est l'effet d'un emplacement réservé ?

L'emplacement réservé est opposable à toute autorisation d'urbanisme dès que le PLU qui l'a établi est opposable aux tiers. Il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire dès l'adoption de la délibération prescrivant la création de l'ER si des travaux risquent de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du programme qui a justifié la réserve. Les seules constructions autorisées dans un ER doivent être soit conformes à sa destination, soit précaires. En cas de permis de construire précaire (ou de déclaration de travaux), son bénéficiaire sera tenu d'enlever ladite construction sans indemnité et de remettre

le terrain en l'état à ses frais si l'autorité administrative lui en fait la demande. Par ailleurs, dans le cas où le PLU prévoit un coefficient d'occupation des sols (COS), les ER sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Le propriétaire d'un terrain partiellement compris dans un ER peut, toutefois, céder gratuitement cette partie du terrain au bénéficiaire de l'ER pour bénéficier, en contrepartie, d'un report de COS. Le COS pourra alors être affecté sur la partie de terrain non concernée par la réserve.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un ER peut-il exercer son droit de délaissement ?

Oui. Dans ce cas, il doit mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son bien dans un délai d'un an. En cas de terrain partiellement couvert par un ER, le propriétaire peut solliciter l'acquisition de l'ensemble de son terrain même après mise en demeure. A défaut d'une réponse dans le délai d'un an, la réserve n'est plus opposable au propriétaire si le bénéficiaire de l'ER n'a pas saisi le juge de l'expropriation dans un délai de trois mois pour acquiescer le terrain. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les emplacements réservés (ER) sont des servitudes d'urbanisme fixées par le règlement du PLU en vue de la réalisation d'équipements publics futurs. Ils doivent être définis dans les documents graphiques du PLU, et le nom des bénéficiaires doit figurer dans les annexes.
- Les ER ont pour effet d'interdire toute autorisation d'urbanisme (autre que précaire) contraire à leur destination.
- Le propriétaire du terrain totalement

ou en partie couvert par un ER dispose d'un droit de délaissement. Il peut mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer son bien dans un délai d'un an. A défaut d'une réponse dans ce délai, la réserve ne lui est plus opposable si le bénéficiaire de l'ER n'a pas saisi le juge de l'expropriation pour acquiescer le terrain dans un délai de trois mois. A défaut d'accord amiable, le juge fixe le prix de vente du bien aux conditions prévues par le Code de l'expropriation.