

Description et objectifs

Les emplacements réservés constituent des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements, etc. Les emplacements réservés peuvent porter sur un terrain bâti ou non bâti. Ils permettent :

- D'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- Et dans l'attente de celui-ci d'y interdire tout autre projet de construction ou tout du moins toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Procédure de création et suppression

La procédure de création est souvent parallèle à la procédure d'élaboration d'un PLU(i) ou par la suite dans le cadre de son évolution : révision, modification, modification simplifiée. L'initiative d'instituer un emplacement réservé peut émaner aussi bien d'une collectivité compétente en matière de PLU(i), que d'une personne susceptible d'en être bénéficiaire en sollicitant la création d'un tel emplacement auprès de la collectivité compétente. Les emplacements réservés sont inscrits dans le règlement du PLU(i), règlement écrit et ses documents graphiques. Tout comme les autres règles du PLU(i), la création d'un emplacement réservé doit être cohérente avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU(i). La création d'un emplacement réservé doit correspondre dans son intitulé à une destination bien précise.

Les emplacements réservés ne sont pas limités dans le temps par le Code de l'urbanisme. Néanmoins, le maintien d'un emplacement réservé resté non aménagé pendant un délai anormalement long est illégal si l'intention de réaliser l'aménagement n'est plus réelle.

Textes de référence

Emplacement réservé : Articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-43, R. 151-48, R. 151-50 du Code de l'urbanisme et L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation

Droit de délaissement : Articles R. 152-2 et L. 230.1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme et L. 242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Effets résultant de la création d'un emplacement réservé

La création d'un emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme engage directement la collectivité ou le service public :

- Au titre des articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU(i) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Ce droit est dénommé « droit de délaissement ».
- La collectivité ou le service public qui fait l'objet d'une mise en demeure dispose d'un délai d'un an à compter de la réception de la demande du propriétaire, pour se prononcer sur sa décision de procéder à l'acquisition ou non.

Doctrine et recommandations de SIRE Conseil

La définition d'emplacements réservés, au moment de procédure d'élaboration ou bien d'évolution du PLU(i), offre à la collectivité un outil précieux, précisément au sein de secteurs qui échapperaient à des zones de projets (OAP). Les dispositions offertes permettent à la collectivité d'intervenir en mode projet afin de protéger des éléments identifiés, voire de recréer des continuités écologiques. En se saisissant de cet outil, le conseil municipal peut définir les prescriptions visant à garantir le maintien des éléments identifiés. Ces prescriptions peuvent consister à définir les mesures compensatoires s'appliquant aux arrachages des haies ou à l'abattage des arbres identifiés (par exemple obligation de replanter un linéaire deux fois plus important que le linéaire de haies détruit, ou obligation de replanter un certain nombre d'arbres de haut-jet pour chaque arbre identifié abattu), voire encore de matérialiser de façon concrète de nouveaux poumons verts au sein des zones les plus densément bâties ; nul doute que l'application de telle mesures en zone dense, qui se heurtent encore trop souvent aux valeurs foncières, permettrait d'imprimer une politique volontariste en matière de mieux-vivre et de renaturation.

Jurisprudence et application

La jurisprudence rappelle notamment que les auteurs des documents d'urbanisme doivent déterminer le parti d'aménagement pris et dresser la liste des emplacements réservés. La seule circonstance qu'un terrain soit identifié comme un emplacement réservé par les documents graphiques d'un PLU ne suffit pas à le rendre inconstructible dès lors que la partie écrite du règlement du PLU ne justifie pas en quoi elle est nécessaire à la réalisation d'une opération et ne précise ni la localisation ni les caractéristiques desdits ouvrages.

Plus d'infos et d'actus sur

www.sire-conseil.fr



Retrouvez-nous également sur

in

facebook

