EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est une collectivité publique (EPCI, commune, département, région, État) ou un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public.

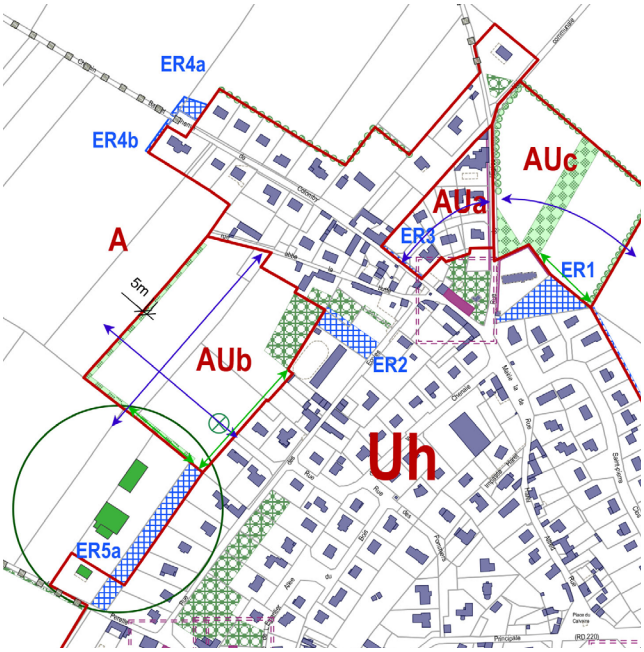
L'intérêt de créer un emplacement réservé au sein de votre document d'urbanisme (PLU, PLUi) est de :

- **Planifier la localisation des équipements,**
- **Annoncer, identifier et localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable,**
- **Préserver la localisation,**
- **Dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.**

DÉFINITION

L'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme (CU) nous indique que des emplacements réservés peuvent recevoir :

- Des **voies publiques** : autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement. L'article L. 151-38 du CU permet aux PLU de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à créer ou à modifier. Cette disposition est complémentaire de celle de l'article L. 151-41 et peut être utile afin d'apporter des arguments pour la mise en place de l'emplacement réservé destiné à atteindre l'objectif en question.
- Des **ouvrages publics** qui correspondent, au-delà de la notion juridique, aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques. Sont visés les canaux, les voies ferrées, les aérodromes, les réservoirs, les stations d'épuration, les grands collecteurs d'assainissement, les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, administratifs, etc.
- Des **installations d'intérêt général** (à créer ou à modifier) : installations ou équipements satisfaisant un besoin collectif, par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative (comme des lotissements). À titre d'exemple, un emplacement a pu être réservé pour un édifice cultuel, pour un camping municipal ou pour une aire d'accueil pour les nomades.
- Des **espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques** : trame verte en milieu urbain, parc public, etc. Une commune peut, par exemple, prévoir un emplacement réservé sur un terrain privé en vue d'étendre ses espaces verts.



Extrait du règlement graphique : PLU Anisy, Agence Schneider

- Et, dans les zones urbaines et à urbaniser (U et AU), des **programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale.** Pour cette dernière catégorie, en vue de la réalisation du programme, le dossier de la demande de permis de construire devra être complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le PLU (article R. 431-16-1 du CU).

De plus, selon l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut réserver « un terrain bâti ou non bâti ».

De même, la superficie des emplacements réservés n'est pas limitée mais déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés et **doit donc être délimitée avec précision.**

14 Calvados c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
28 rue Jean Eudes 14000 CAEN 02 31 15 59 60 contact@caue14.fr www.caue14.fr caue14 caue_calvados

LA PROCÉDURE DE CRÉATION

Un emplacement réservé est inscrit lors de l'élaboration ou de l'évolution d'un plan local d'urbanisme, et plus précisément lors de la rédaction du règlement.

Ainsi, la partie règlementaire du Code de l'urbanisme vient préciser la procédure pour chaque type d'espace réservé :

- Article R. 151-43 CU : les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, **en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.**
- Article R. 151-38 CU : les emplacements réservés (...) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements **en précisant la nature de ces programmes.**
- Article R. 151-48 CU : les emplacements réservés aux voies publiques (...) **en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.**
- Article R. 151-50 CU : les emplacements réservés aux ouvrages publics (...) **en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.**

Une fois l'emplacement réservé institué, la propriété visée est rendue inconstructible pour tout objet incompatible avec celui de la réserve, pour en garantir la disponibilité au moment de réaliser le projet. Mais cette inconstructibilité est toute relative :

- Elle est **temporaire**, car elle ne dure que jusqu'à la réalisation du projet d'une part, mais aussi parce que l'emprise de l'emplacement réservé peut être modifiée ou cet emplacement supprimé lors d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.
- Elle est **relative** dans la mesure où des travaux compatibles avec l'objet de la réserve peuvent être autorisés, ainsi que des ouvrages temporaires (soumis à autorisation préalable et sous la condition qu'à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé, le bénéficiaire de l'autorisation devra enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état).

ATTENTION

La décision par laquelle est créé un emplacement réservé est susceptible de recours, puisque les propriétaires des biens réservés ont intérêt à agir contre la décision. Le juge vérifiera que l'emplacement réservé correspond à un projet réellement envisagé par la commune, et qu'il a été délimité en conséquence.

Un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé.

LE DROIT DE DÉLAISSEMENT DU PROPRIÉTAIRE

La création d'un emplacement réservé ne vaut pas transfert de propriété au profit du bénéficiaire de la réserve : ce dernier pose une option sur un bien qu'il envisage d'acquérir.

Afin de compenser cette option, le propriétaire du bien réservé dispose d'un droit de délaissement qui lui permet de **mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé, de procéder à l'acquisition ou de supprimer la réserve**.

ATTENTION

Ce droit de délaissement peut être mis en œuvre dès que le plan local d'urbanisme est rendu opposable.

Les articles L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme précisent les conditions de mise en œuvre de ce droit. L'acquisition peut donc se faire :

- À l'amiable. Dans ce cas, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.
- Ou, en cas de désaccord, par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix (incluant aussi certaines indemnités, notamment de remploi comme en matière d'expropriation). Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé (articles L. 230-3 du Code de l'urbanisme et L. 242-1 à L. 242-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

RÉFÉRENCES

Articles du Code de l'urbanisme

- L. 151-41, L. 151-38, R. 431-16-1, L. 152-2,
- R. 151-43, R. 151-38, R. 151-48, R. 151-50,
- L. 230-1 et suivants, L. 230-3.

Articles du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Articles L. 242-1 à L. 242-5.

CEREMA

Fiche «Emplacement réservé», écrite par Seydou Traorë - octobre 2007 - Actualisation : décembre 2016

14 Calvados c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
28 rue Jean Eudes 14000 CAEN 02 31 15 59 60 contact@caue14.fr www.caue14.fr caue14 caue_calvados