

Description et objectifs

Les emplacements réservés sont des servitudes inscrites au PLU/PLUi pour permettre la réalisation future d'un projet précis : voie, équipement public, installation d'intérêt général, espace vert, continuité écologique ou programme de logements. Ils permettent d'anticiper l'acquisition d'un terrain bâti ou non bâti. Dans l'attente, ils interdisent les constructions ou aménagements incompatibles avec la destination de la réserve. Dans une approche environnementale, ils peuvent notamment servir à créer des espaces verts, cheminements doux, noues, bassins paysagers, continuités écologiques ou espaces de renaturation.

Procédure de création et suppression

La création d'un emplacement réservé intervient lors de l'élaboration du PLU/PLUi ou dans le cadre d'une procédure d'évolution du document : révision, modification ou modification simplifiée selon les cas. Elle peut être portée par la collectivité compétente ou sollicitée par une personne publique ou organisme susceptible d'en être bénéficiaire. L'emplacement réservé doit être inscrit dans le règlement écrit et les documents graphiques du PLU/PLUi. Il doit être cohérent avec le PADD et correspondre à une destination précise : voie, équipement, espace vert, continuité écologique, programme de logements, etc. Le Code de l'urbanisme ne fixe pas de durée maximale. Toutefois, le maintien d'un emplacement réservé non réalisé pendant un délai anormalement long peut être fragilisé si l'intention de réaliser l'aménagement n'est plus réelle. La suppression ou la modification d'un emplacement réservé relève d'une procédure adaptée d'évolution du PLU/PLUi.

Textes de référence

Code de l'urbanisme – article L.151-41 : emplacements réservés dans le règlement du PLU/PLUi.

Code de l'urbanisme – article L.152-2 : droit de délaissement du propriétaire.

Code de l'urbanisme – articles L.230-1 à L.230-6 : mise en demeure d'acquiescer et procédure de délaissement.

Code de l'urbanisme – article R.151-34 : représentation des emplacements réservés dans le règlement graphique.

Code de l'urbanisme – article R.151-43 : emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques.

Code de l'urbanisme – articles R.151-48 et R.151-50 : emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations

Effets résultant de la création d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé rend le terrain indisponible pour des projets incompatibles avec la destination de la réserve. Il n'interdit pas toute occupation du sol, mais seules les constructions ou installations compatibles avec le projet réservé peuvent être admises. Il constitue donc une inconstructibilité relative et temporaire, attachée à la réalisation future du projet prévu par le PLU/PLUi.

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement : il peut mettre en demeure la collectivité, le service ou l'organisme bénéficiaire d'acquiescer le terrain réservé. Le bénéficiaire dispose alors d'un délai d'un an pour se prononcer sur l'acquisition. À défaut d'accord amiable, le prix peut être fixé par le juge de l'expropriation.

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 mesure 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 qu'un emplacement réservé doit correspondre à un projet suffisamment défini. Sa seule représentation graphique ne suffit pas : le règlement doit préciser sa destination, sa localisation, ses caractéristiques et son bénéficiaire. Un emplacement réservé ne peut pas être maintenu indéfiniment si la collectivité n'a plus d'intention réelle de réaliser le projet. L'autorité compétente doit refuser les autorisations d'urbanisme incompatibles avec la destination de la réserve tant que le PLU/PLUi n'a pas été modifié.

Plus d'infos et d'actus sur

www.sire-conseil.fr



Retrouvez-nous également sur

in

facebook

