

Note ADS

Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

Quelques principes concernant les emplacements réservés (ER)



Conformément aux articles L151-8 et L151-41 du code de l'urbanisme, le PLU peut fixer les ER :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Un ER permet à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics. Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier (État, région, département, commune,..).

La finalité des emplacements réservés est d'éviter qu'un terrain, bâti ou non, destiné à recevoir un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le droit de délaissement

Le propriétaire peut, conformément à l'article L152-2 du CU, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du CU.

La collectivité dispose d'une année pour se prononcer. Si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi dans les 3 mois suivant ce délai d'un an, la réserve n'est plus opposable aux demandes de permis et DP.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Il est à noter que le conseil municipal ne peut supprimer un ER qu'après enquête publique. La loi SRU a en effet abrogé les dispositions du code de l'urbanisme qui permettaient de supprimer un emplacement réservé sans enquête publique.

En sa qualité de zone spéciale du PLU, un ER substitue, dès l'approbation du PLU, ses règles particulières à celles du règlement de la zone dans laquelle il est situé. Pour garantir la disponibilité de l'ER, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles.

Principes à retenir concernant l'ADS

Communes dotées de POS/PLU :

- Concernant l'article 9 du PLU relatif à l'emprise au sol, seule la partie de terrain non concernée par l'ER est prise en compte pour son application ([CAA du 1er juin 1999 n°96PA04431](#)).

– Concernant les articles 6 et 7 du PLU relatifs à l'implantation, tant que le transfert de propriété n'a pas été effectué, les limites de l'ER n'ont pas à être prises en compte pour leur application ([CAA Bordeaux du 21 mars 1996 n° 93BX00372](#) et [CE du 7 mars 2008 n° 301719](#)).

Il est à noter que la délimitation des voies de circulation par le POS sous la forme d'un emplacement réservé ne constitue pas un alignement nouveau ([CE du 12 avril 1995 n° 86981](#)).

Voie d'accès à un lotissement compris dans un ER destiné au même objet

Une demande de lotissement fait apparaître que les travaux identifiés par l'ER pour la réalisation d'une voirie seront réalisés par le pétitionnaire en lieu et place de la collectivité.

Tant qu'aucune modification du plan d'occupation des sols n'est intervenue aux fins de supprimer l'ER, que le maire est tenu de refuser la demande même si la voie d'accès en reprend le tracé. Dans ce cas, la demande de lotissement doit être refusée. (CAA de Nancy, - du 1^{er}/03/2007 [n°05NC00767](#)).

Par contre, si le projet est présenté sur la partie de terrain non concerné par l'ER, avec l'engagement de la collectivité à réaliser les travaux objet de l'emplacement réservé, le permis peut être accordé.

Emplacements réservés non utilisés

Les ER n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU. Lorsque le bénéficiaire est différent de la commune ou de l'EPCI dont le document d'urbanisme est à l'origine de la réserve, la suppression est subordonnée à son accord préalable ([CE – 4/02/1991 – n° 81587](#)).

Sont jugés illégaux le maintien d'un ER n'ayant pas reçu l'affectation à laquelle il était destiné au bout de plusieurs décennies, ainsi que le refus d'abroger un ER alors que la personne publique a pris un autre parti d'aménagement à l'égard du terrain grevé par celui-ci ([CE – 06/10/1995 – n° 151075](#) – [CAA Nantes n° 11NT03210 du 28/06/2013](#)).

La partie d'un terrain restée grevée d'un ER qui n'a plus vocation à être utilisée et, en d'autres termes, est ainsi devenue inutile ne peut justifier un refus de PC, quand bien même le projet empiéterait sur cette partie devenue inutile ([CAA. Bordeaux. 12/02/2007 n°04BX00214](#)).

Un ER figurant au document antérieur au PLU annulé (POS) et ayant perdu toute réalité puisque ne correspondant plus à aucun projet de la commune entache d'illégalité le POS et ne peut être mentionné dans un CU même de simple information (CUa) ([CAA Bordeaux n° 12BX00842 du 28/06/2013](#)).