

## **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés sont soumis aux dispositions des articles : L.123-2-b, L.123-17, L.230-1, L.423-1, L.423-5 et des articles R.123-10 à R.123-12.

### **I CONDITIONS DE DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les PLU sont les seuls documents d'urbanisme recevables à délimiter des zones soumises à des règles spéciales appelées "emplacements réservés" (article L. 123-1-8°). Ces emplacements soumis à un statut particulier se distinguent des autres zones spéciales par leur destination et leur champ d'application.

#### **1.1. DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES PAR LES PLU :**

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. L'article L. 123-1-8° du Code de l'urbanisme prescrit qu'un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à recevoir :

1.1.1. Des voies publiques (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement).

- L'article L. 123-1-6° 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 du 8° : l'objectif et les moyens de l'atteindre.

1.1.2. 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, les programmes de réalisation de logements sociaux, etc.

1.1.3. On entend par "installations d'intérêt général" au sens de l'article L. 123-1-8°, selon la doctrine et la jurisprudence, des installations, des équipements satisfaisant un besoin collectif par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative.

1.1.4. Des espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver correspondent à une destination conforme au classement d'un emplacement réservé, en raison de l'intérêt général.

#### **1.2. CHAMP D'APPLICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES :**

Si la liste résultant des dispositions de l'article L. 123-1-8° visant les équipements et installations susceptibles de bénéficier de la procédure d'emplacement réservé a un caractère limitatif, le champ d'application de ces mêmes emplacements réservés a une portée générale. L'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme ouvre aux PLU la possibilité de réserver, dans cette rubrique, "un terrain bâti ou non bâti". Sont donc visés les biens immeubles jugés nécessaires à l'accueil de l'ouvrage public, de la voie publique, de l'installation d'intérêt général ou de l'espace vert.

La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée. Elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés mais doit être délimitée avec précision.

#### **1.3. BENEFICIAIRES DES EMPLACEMENTS RESERVES :**

En application de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire d'un emplacement réservé, au sens de l'article L. 123-1-8°, est une collectivité publique (Etat, régions, départements, communes, établissements publics de coopération intercommunale), un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).

## II - PROCEDURE DE CREATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Si plusieurs autres procédures peuvent être utilisées par les collectivités publiques pour préserver ou acquérir des biens immeubles jugés nécessaires à la réalisation des projets et opérations d'intérêt général (droit de préemption, les réserves foncières, l'alignement, la cession gratuite de terrains, les espaces boisés classés, les servitudes d'utilité publique, l'expropriation pour cause d'utilité publique, etc.), la procédure d'inscription d'un emplacement réservé dans un PLU se distingue par des spécificités qui lui sont propres.

## III - DROITS ET GARANTIES ATTACHES A L'EXISTENCE D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du Code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

### 3.1. DROITS ET LES COMPENSATIONS ACCORDES AUX PROPRIETAIRES :

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du Code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

### 3.1. DROITS ET LES COMPENSATIONS ACCORDES AUX PROPRIETAIRES :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

3.1.1. L'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique 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 L. 230-1 et suivants.

- Les articles L. 230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable 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 emploi 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. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation).

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.

3.1.2. Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

- Les constructions à caractère temporaire susceptibles d'être réalisées sont soumises à autorisation préalable (articles L.433-1 et R.433-1): un permis de construire précaire peut exceptionnellement être délivré dans les conditions prescrites par l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme et sur avis favorable de la collectivité intéressée par l'opération.

- Les constructions à édifier dans le périmètre de l'emplacement réservé doivent avoir un caractère provisoire (facilement démontables). La délivrance de ce permis de construire précaire peut être subordonnée, pour cette raison, à l'engagement du pétitionnaire à enlever, sans indemnité, les bâtiments à édifier et les bâtiments existants. Le permis précaire peut fixer un délai d'expiration.

- L'accord préalable de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé est une des conditions nécessaires à l'obtention du permis de construire précaire.

### **3.2. LES PREROGATIVES CONSENTIES AUX BENEFICIAIRES DES EMPLACEMENTS RESERVES :**

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

3.2.1. Les emplacements réservés 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.

3.2.2. Un emplacement réservé, en dehors de toute suppression, peut être réduit à la demande de son bénéficiaire à l'occasion d'une révision ou d'une modification du PLU.

3.2.3. Un mécanisme de cession gratuite des terrains partiellement réservés est prévu par les dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme)**

**Pour rappel, l'alignement est pris à la limite des parcelles des propriétaires (sauf pour la Bièvre où la distance est de part et d'autre de l'axe de la Bièvre). Les largeurs de voirie comprennent les trottoirs. Pour les élargissements de voirie, se référer au plan de zonage ;**

N°	Dénomination	Objet	Largeur de voirie ou superficie (m)	Bénéficiaire
ER 1	RD126, av de la Liberté	Elargissement	24, 22, 20 m	Département
ER 2	RD67, bd Jean Jaurès	Elargissement	15 m	Département
ER 3	Bd Pasteur, réalisation de pistes cyclables, ER du coté ouest seulement	Elargissement	Variable de 18 m (au sud) à 20 m (devant Moulin de Berny)	Commune
ER 4	Rue de Wissous, sécurisation des piétons	Elargissement	11 m	Commune
ER 5	Sentier et promenade de la Bièvre	Création	3 m de part et d'autre des berges du lit mineur	Commune
ER 6	Rue Emile Zola	Elargissement	13 m	Commune
ER 7	Av du Parc des Sports	Elargissement	16 m	Commune
ER 8	Rue Frédéric Mistral	Elargissement	15 m	Commune
ER 9	Rue Maurice Ténine, réalisation de 2 bandes cyclables et de trottoirs plus larges	Elargissement	12-16 m	Commune
ER 10	Rue Maurice Ténine, sécurisation des piétons	Elargissement	11 m	Commune
ER 11	Rue Henri Barbusse	Elargissement	13,5 m	Commune
ER 12	Av de la Paix	Elargissement	16 m	Commune
ER 13	Av de la Paix	Elargissement	13 m	Commune
ER 14	Promenade de l'Aqueduc, prolongement du mail piéton	Création	5 m	Commune
ER 15	Bassin de rétention d'eau près du Moulin de Berny	Création	13 000 m <sup>2</sup>	SIAAP