

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

Les emplacements réservés pour des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale

Qu'est-ce que c'est ?

Les emplacements réservés traduisent dans un PLU, en zone urbaine(U) et à urbaniser (AU) uniquement, la volonté d'une collectivité de réserver un terrain, bâti ou non bâti, à une destination particulière alors qu'elle n'a pas de projet précis défini. L'emplacement réservé gèle l'emprise du terrain jusqu'à la réalisation du projet envisagé (conforme à la destination prévue) et permet à la collectivité bénéficiaire d'anticiper l'acquisition du terrain.

Les emplacements réservés peuvent l'être en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale (Article [L151-41](#) 4° du CU).

Comment cet outil est-il mis en place ?

Les emplacements réservés sont intégrés dans le PLU dans le cadre de son élaboration ou à l'occasion de son évolution (modification possible selon la jurisprudence du Conseil d'État 11 juin 1993, n° 118417). Les emplacements réservés doivent être inscrits dans les documents graphiques du PLU.

Lorsque l'emplacement réservé est dédié à la future réalisation d'un programme de logements dans le respect de la mixité sociale, le règlement du PLU doit en préciser la nature, la localisation, la superficie et les limites.

La jurisprudence définit ce que l'emplacement réservé peut indiquer pour caractériser le programme de logements envisagé, sans imposer une liste minimale de précisions à faire apparaître dans le PLU.

Par exemple,

- un emplacement réservé peut imposer une certaine densité (CE, 26 juin 2013, « M. A. c/ communauté urbaine Nantes Métropole », n°353408)
- un programme de logements inscrit dans un emplacement réservé n'a pas l'obligation d'indiquer précisément le nombre de logements, la surface nette des logements ou le pourcentage de logements sociaux (CE, 8 juillet 2016, n°388859).

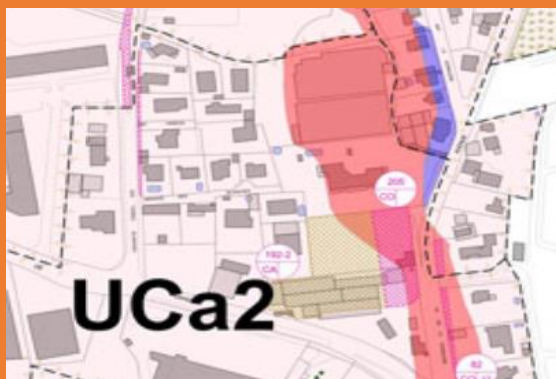
Comment cet outil est-il mis en œuvre ?

L'emplacement réservé est mis en œuvre dans le cadre d'une contrepartie entre le propriétaire du terrain et la collectivité bénéficiaire :

- l'emplacement réservé limite le droit à construire sur le terrain. Une autorisation d'urbanisme ne peut y être délivrée que si son objet est conforme avec la destination de l'ER,
- le propriétaire peut faire jouer son droit de délaissement en mettant en demeure la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé de procéder à l'acquisition du terrain concerné.

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

Exemple : PLU d'ANTIBES (06)



Extrait du règlement graphique du PLU « Liste des emplacements réservés »

Extrait du règlement écrit du PLU :

« III. Emplacements réservés pour logements

Pour les emplacements réservés à des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (en application de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme, les ER n° CA/192-2, CA/192-34, CA/192-35 et CO/192-47) :

Des terrains identifiés pour la réalisation de programmes de logements sociaux ont été mis en réserve au bénéfice de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis et de la commune d'Antibes [...], afin de concourir aux objectifs du Programme locale de l'habitat communautaire.

En vue d'assurer une mixité sociale de l'habitat [...] une exigence de taux de réalisation de logements aidés par l'État est imposée pour chaque terrain mis en réserve au prorata de la constructibilité résiduelle disponible.

Ainsi il résulte de cette servitude l'application des dispositions suivantes : [...]

Pour l'emplacement réserve CA/192-2 des commerces seront réalisés au rez-de-chaussée. Une exigence de 65 % de logements sociaux est imposée dont 40 % de logements locatifs sociaux, 10 % en accession sociale et 15 % en usufruit locatif social. »

Ainsi il résulte de cette servitude l'application des dispositions suivantes :

Numéro	Adresse/Quartier	Ref. cadastrales	Superficie (m ²)
CA/192-2	139 avenue de la Sarrazine	AR0114 pp, AR0136 pp	3340

Combien de temps un emplacement réservé est-il valide ?

Les emplacements réservés ne sont pas limités dans le temps. En revanche, leur maintien n'est pas autorisé si l'intention de réaliser un aménagement prévu n'est plus réelle.

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

La disparition d'un emplacement réservé est effective une fois que le programme de logements pour lequel il a été créé est réalisé. Un permis de construire pour un autre type de projet pourra alors être autorisé sur la partie de terrain situé sur l'ancien emplacement réservé mais qui n'a pas été utilisé.

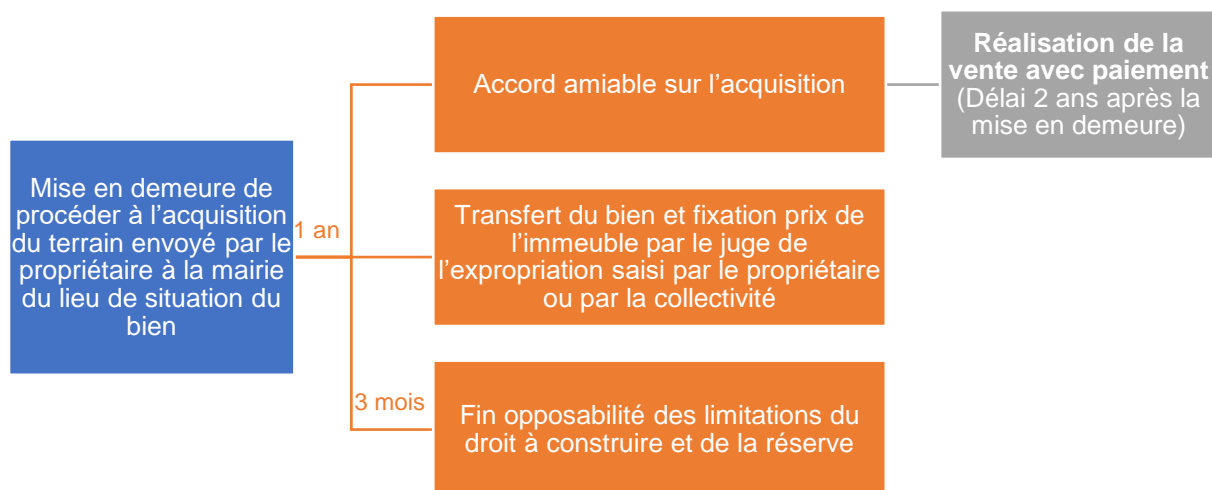
L'emplacement réservé doit également être supprimé dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU (possibilité de modification simplifiée du PLU), si la commune abandonne l'emplacement réservé ou si la commune suite à la réception d'un droit de délaissement n'a pas donné suite dans le délai de 1 an.

Quels sont les droits des propriétaires des terrains sur lesquels se trouvent des emplacements réservés ?

Le propriétaire du terrain réservé dispose de plusieurs droits

- Le **permis de construire précaire** : des constructions présentant un caractère précaire peuvent être autorisées par un permis de construire (dit « précaire », [articles L.433-1 à L.433-7](#) du code de l'urbanisme) sur un emplacement réservé. Le caractère précaire du permis signifie que les constructions sont autorisées provisoirement. Le permis fixe alors la date à laquelle les constructions devront être enlevées et le terrain remis en état. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé peut également demander que les constructions autorisées temporairement soient enlevées avant la date fixée dans le permis.
- Le **droit de délaissement** : le propriétaire du terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut **exiger** du bénéficiaire de l'ER qu'il procède à l'acquisition du terrain.

La procédure du droit de délaissement



Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

Dans le cas d'une procédure de mise en œuvre du droit de délaissement, l'acquisition du terrain réservé peut être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement.

La destination de l'emplacement réservé indiqué dans le PLU n'est pas modifiée.

Pourquoi et comment l'utiliser dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ?

La mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements permet à la collectivité :

- d'anticiper les acquisitions de biens ou de terrains sur le long terme, dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie de construction de logements, qu'elle aura pu définir dans son Programme local de l'habitat (PLH).
- de prévoir l'aménagement d'une zone de sa commune sans avoir l'obligation d'acquérir dans l'immédiat (hors droit de délaissement) et sans avoir à définir immédiatement un projet de logements précis.

Quels sont les avantages ?

La création d'un emplacement réservé est simple et aisément justifiable au regard de l'intérêt général. Elle s'intègre le plus souvent dans une modification du PLU.

Des emplacements réservés, pour quel autre projet ?

Les emplacements réservés peuvent être également destinés à d'autres projets comme les voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

Points de vigilance

- Les emplacements réservés pour des programmes de logements doivent figurer aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) au sein desquels la nature des programmes de logement doit être précisée (Article [R151-38](#) du CU)
- Même si la réalisation du projet justifiant la réserve n'est pas prévue à court terme, l'emplacement réservé doit correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin.