



**MARIE-CÉLINE PELÉ,**  
avocate associée,  
cabinet F&L avocats

**Équipement futur**

L'inscription d'un emplacement réservé sur un terrain vise à éviter que celui-ci ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future d'équipement public.

**Droit de délaissement**

Le gel de la constructibilité du terrain grevé d'un emplacement réservé est compensé par le droit de délaissement ouvert au propriétaire.

**Prix du bien**

En cas de désaccord sur le prix du bien immobilier, le juge de l'expropriation statuera, selon des spécificités qui diffèrent de la procédure en fixation judiciaire suivie en droit de l'expropriation.

bien réservé. En l'absence d'une telle saisine, la réserve «tombe» et la limitation de la constructibilité du terrain cesse, le propriétaire recouvrant l'entière jouissance de son bien immobilier, dans le cadre de la réglementation locale d'urbanisme.

Si l'absence de saisine de la juridiction de l'expropriation par le bénéficiaire dans le délai de trois mois emporte des conséquences radicales, en ce que l'emplacement n'est plus opposable, l'action en fixation judiciaire de prix peut être introduite au-delà du délai légal si les deux parties acceptent de persister dans la voie de la cession (C. urb., art. L.230-4).

Pareillement, la saisine peut parfaitement être à l'initiative du propriétaire (1). Toutefois, dans ces deux hypothèses, les effets de l'emplacement réservé seront levés si, au final, les terrains ne sont pas acquis par le bénéficiaire.

Le juge judiciaire a eu l'occasion d'estimer que, dès lors qu'aucune des parties ne conteste la qualité du bénéficiaire de l'emplacement réservé, il n'appartient pas au Juge de l'expropriation de déclarer irrecevable sa saisine (2).

**DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ**

L'intégralité du préjudice doit classiquement être réparée (3). A ce titre, l'indemnité sera évaluée sans tenir compte de la réserve afin de ne pas pénaliser le propriétaire (4) mais logiquement, l'estimation s'effectuera eu égard aux contraintes de constructibilité issues de la réglementation locale applicable, non liées à la réserve (5) et sauf si ces contraintes procèdent d'une intention dolosive (6).

La méthode principalement utilisée demeure celle dite de la méthode par comparaison, le juge de l'expropriation appréciant souverainement la pertinence des termes de références soumis (7).

En cas de mise en œuvre du droit de délaissement, des frais de remploi sont dus (8) calculés selon les barèmes usuels, soit l'application du taux de 20% jusqu'à 5000 euros, 15% jusqu'à 15000 euros puis 10% pour le surplus. Sous un autre angle, il semble logique qu'un terme de référence correspondant à un terrain grevé d'un emplacement réservé soit regardé comme dénué de pertinence dans le cadre d'une expropriation (9).

**Aménagement**

**Les spécificités de la fixation judiciaire des terrains réservés**

Quel que soit le réservataire, la liste des emplacements frappant le territoire communal doit figurer dans une annexe du plan local d'urbanisme (ci-après PLU). Paralyant la constructibilité du terrain sur lequel il a été décidé, l'emplacement réservé est compensé par une garantie offerte au propriétaire: le droit de délaissement, c'est-à-dire la faculté de mettre en demeure l'autorité bénéficiaire d'acquiescer l'emprise réservée, à défaut de quoi la réserve n'emporte plus d'effets, nonobstant le fait qu'elle ne serait pas supprimée de la liste annexée au PLU.

Un arrêt de la Cour de cassation, rendu le 6 septembre 2018, fournit l'occasion de rappeler la marge de manœuvre du bénéficiaire d'un emplacement réservé lorsqu'il entend finalement ne pas poursuivre le projet ayant justifié la réserve, ainsi que de souligner les spécificités de la procédure de fixation judiciaire d'un bien frappé par un tel emplacement.

**DÉLAIS DÉCLENCHÉS PAR LA MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIER**

En exécution des dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 du code de l'urbanisme, la mise en demeure d'acquiescer doit être adressée au guichet unique qu'est la mairie de la commune dans laquelle se situe le terrain et par sécurité par pli recommandé avec avis de réception.

Identifiant l'unité foncière, les éventuels titulaires de droit réel et, le cas échéant, le prix demandé du bien immobilier, la mise en demeure sera transmise si besoin au réservataire qui ne serait pas la commune

mais sa réception en mairie laisse aux parties intéressées un délai de un an pour trouver un accord amiable.

Après l'écoulement de cette période de un an, les parties disposent encore d'un délai de trois mois pour saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation judiciaire de la valeur vénale du



**À NOTER**  
La mise en demeure d'acquiescer doit être adressée au guichet unique qu'est la mairie de la commune dans laquelle se situe le terrain, quel que soit le bénéficiaire, par pli recommandé avec avis de réception.

### RÉQUISITION D'EMPRISE TOTALE

L'article L.230-3 prévoit que le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain lorsque celui-ci n'est que partiellement grevé par l'emplacement, le régime applicable est alors classiquement celui défini aux articles L.242-1 et suivants du code de l'expropriation.

A ce titre, la réquisition d'emprise totale ne sera acceptée que lorsque les conditions requises sont réunies, ce qui n'est pas le cas lorsque la portion du terrain agricole non grevée ne fait pas partie de la même exploitation agricole, de sorte que l'acquisition partielle ne peut occasionner un grave déséquilibre dans l'activité (10).

### DATE DE RÉFÉRENCE

En application de l'article L.230-3 du code de l'urbanisme, la date de référence est « celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant,

### RÉFÉRENCES

- Code de l'urbanisme (C. urb.), art. L.152-1, L.152-2, L.230-1, L.230-3, L.230-4.
- Code de l'expropriation (C. expro), art. L.242-1.

le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain».

La Cour de cassation a énoncé que l'arrêté préfectoral déclarant l'opération d'utilité publique et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme constitue un acte entrant dans les prévisions du texte précité (11), alors, que selon le régime de l'expropriation et de la préemption, l'acte déclarant d'utilité publique une opération et emportant mise en compatibilité du PLU ne saurait déterminer la date de référence car cet acte ne fait pas partie de ceux limitativement prévus par l'article L.213-4 du code de l'urbanisme (12). En tout état de

cause, l'absence de précision de la date de référence justifie la censure de l'estimation du terrain grevé d'un emplacement réservé (13).

### RENONCIATION DU RÉSERVATAIRE À SON PROJET D'ACQUISITION

A mi-chemin entre la procédure d'expropriation, où aucun mécanisme de renonciation à la cession n'est prévu, et le droit de préemption, dont le régime organise précisément les modalités selon lesquelles la renonciation doit être formulée par l'une ou l'autre de parties et les conséquences en découlant, le régime de l'emplacement réservé n'offre pas expressément l'option tenant à l'abandon du projet en cours ou à la suite de la fixation judiciaire.

Pourtant, le juge judiciaire a accepté que le bénéficiaire puisse ne pas poursuivre la cession après la mise en œuvre du droit de délaissement dès lors que l'emplacement réservé aura été supprimé. En ce ☉☉

JOURNÉE  
D'ÉTUDE

## Techni.Cités

Jeudi 23 mai 2019 - PARIS

### OUVRAGES D'ART ROUTIERS

#### GESTION ET ENTRETIEN : COMMENT CONCILIER RESPONSABILITÉS ET TRAVAUX

- État des lieux du patrimoine
- Sécurité publique, défis économiques, techniques, budgétaires : quels enjeux de gestion des ouvrages d'art
- Maîtriser les obligations législatives réglementaires pour mieux mesurer la responsabilité légale des différents acteurs
- Passer du curatif au préventif : quelle méthode, avec quels financements
- Construire des outils et méthodes adaptés : guides, aide à la décision, présentation des travaux du partenariat collectivités-Cerema
- Retours d'expérience de terrain et échanges entre pairs

Journée d'étude organisée avec l'expertise de



Animation assurée par Albane Canto, Rédactrice en chef de Techni.Cités

Avec le soutien de :



INSCRIVEZ-VOUS DÈS MAINTENANT !

Programme complet et inscription sur :

[bit.ly/2Hcvpcc](http://bit.ly/2Hcvpcc)

Elvire ROULET

[elvire.roulet@infopro-digital.com](mailto:elvire.roulet@infopro-digital.com)

01 77 92 93 36

