

ACTUALITÉ DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Est-ce que le régime des emplacements réservés connaît une actualité jurisprudentielle ? Répondons immédiatement que peu de décisions récentes présentent un véritable intérêt.

Grâce à l'inscription d'un emplacement réservé sur un tantième foncier, la constructibilité de celui-ci est gelée en vue de permettre la réalisation d'un ouvrage d'intérêt général prédéfini, notamment en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme (comme la réalisation de voies ou ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts).

Ainsi, la délimitation d'un emplacement réservé évite que la parcelle ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

C'est donc une forte atteinte au droit de propriété qui est autorisée par le code de l'urbanisme, les emplacements réservés devant être mentionnés dans le plan local d'urbanisme (PLU).

Cette atteinte est censée être compensée par la garantie tenant au droit de délaissement : le propriétaire dont la parcelle est impactée par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer l'emprise réservée (article L. 152-2 du code de l'urbanisme) et le prix est fixé par le Juge de l'expropriation en cas d'absence d'accord amiable (article L. 230-3).

Ceci rappelé, le régime des emplacements réservés ne connaît que peu d'ajustements prétoriens.

Sur le volet de leur légalité, il est tout d'abord utile de souligner que la contestation d'un tel emplacement peut s'incarner en une demande d'abrogation du PLU, donc affranchie du délai de recours de deux mois (CAA Marseille, 19 décembre 2019, n°19MA02403).

Le Juge administratif rappelle avec constance que, « *si aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que le rapport de présentation explicite de manière circonstanciée les raisons pour lesquelles les auteurs d'un PLU décident d'instituer un emplacement réservé, sa création doit être justifiée au regard du parti d'urbanisme de la commune* » (CAA Lyon, 7 juillet 2020, n°19LY02449).

De même, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a eu l'occasion



Marie-Céline PELE

de réitérer en 2019 que le périmètre des emplacements réservés doit être aisément identifiable (CAA Bordeaux, 22 août 2019, n°18BX03002).

La jurisprudence récente a aussi confirmé qu'un emplacement réservé peut avoir une double destination (CAA Nantes, 19 juillet 2019, n°18NT02360).

La création d'un emplacement réservé doit satisfaire les exigences en matière de régularité du PLU et, à ce titre, son tracé ne peut régulièrement être modifié après l'enquête publique si cette modification ne procède pas de ladite enquête (CAA Bordeaux, 29 septembre 2020, n°19BX00490).

Ceci souligné, la décision récente d'une portée significative demeure celle du 20 juin 2016 par laquelle le Conseil d'Etat qui a tranché la question de la compatibilité d'un projet avec la destination de l'emplacement réservé.

Pour recadrer cette problématique, il convient d'insister sur la circonstance que seules les constructions conformes à la destination de l'emplacement réservé peuvent être autorisées, à l'exception des constructions ayant un caractère précaire (comme une clôture, qui ne rend pas le terrain incompatible avec un futur cheminement piéton : CAA Nantes, 19 juillet 2017, n°18NT01992).

À l'inverse, le Juge administratif censure les permis de construire délivrés pour un projet ne répondant pas à la finalité de l'emplacement réservé (par exemple, la transformation d'un local commercial en salle de concert n'est pas compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé qui est la création d'une voirie : CAA Lyon, 7 juillet 2020, n°18LY02823).

Surtout, animé d'une conception rigoureuse, le Conseil d'Etat ne tolérera aucune marge de manœuvre quant à la nature des travaux exécutés sur une parcelle impactée par un emplacement, même si le projet en litige ne compromettrait pas la réalisation de la réserve (CE, 14 octobre 1991, n°92532).

C'est cette appréciation très stricte qui a été tempérée dans la mesure où le Conseil d'Etat a estimé que la présence d'un emplacement réservé ne constituait pas un obstacle à la réalisation simultanée d'un autre projet « *dès lors que [celui-ci] est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé* » (CE, 20 juin 2016, n°386978).

Pour une application récente, la juridiction nancéenne a estimé que le projet de construction d'un bâtiment commercial n'était pas compatible avec la réserve instaurée pour un accès routier (CAA Nancy, 23 juillet 2020, n°19NCO0793).

L'autre arrêt particulièrement remarqué ces dernières années est celui rendu le 19 juillet 2017 par le Conseil d'Etat qui a reconnu légale l'institution d'un emplacement réservé aux fins de régulariser une situation de fait existante (CE, 19 juillet 2017, n°397944).

Sur le volet judiciaire, c'est l'arrêt du 18 avril 2019 qui doit être distingué (C.cass., 18 avril 2019, n°18-11.411).

Aux termes de celui-ci, la Cour de cassation a considéré que, nonobstant l'écoulement de plusieurs dizaines d'années depuis la cession du terrain réservé après un délaissement, l'ancien propriétaire était recevable à solliciter une indemnisation du fait que le bénéficiaire de l'emplacement réservé avait changé entre-temps l'affectation du bien immobilier en modifiant la réglementation locale, ce qui l'avait rendu constructible alors que le terrain était inconstructible au moment de son aliénation.

Dans cette affaire, le montant fixé au titre de l'indemnité était particulièrement élevé, mettant en garde les bénéficiaires devenus propriétaires d'effacer la réserve et les contraintes urbanistiques pour en augmenter la valeur vénale.

Marie-Céline PELE
Avocat à la Cour

