

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

L'emplacement réservé (ER)



Qu'est-ce que c'est ?

L'Emplacement Réservé (ER) correspond à un périmètre défini à l'article L151-41 du CU. Il délimite, dans le PLU ou les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), un ensemble de parcelles (bâties ou non-bâties) destiné à la réalisation de projets routiers, d'équipements ou d'espaces verts. Cet emplacement peut également être institué en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Cet outil possède l'avantage de geler les terrains concernés par l'ER tant que la réalisation n'est pas effective. Ce blocage des terrains, c'est-à-dire l'impossibilité de construire, concerne la partie des terrains intéressée par l'ER seulement. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

La commune a obligation d'acheter l'ER, dans un délai de 12 à 15 mois après la mise en demeure du propriétaire ; au-delà, l'ER cesse d'être opposable.

Il existe des outils complémentaires spécifiques tels que la **servitude de mixité sociale, la servitude de projets d'équipements publics, les emplacements réservés pour du logement**.



Pour quel motif ?

L'ER permet d'anticiper l'acquisition de terrain en vue d'un projet précis et de geler tout autre projet de construction dans le périmètre défini. Il peut permettre de décliner les objectifs d'un éventuel PLH (affiner les principes d'aménagement et les objectifs de production de logement).

Un emplacement réservé doit être destiné à la mise en place :

- de voies (ex : autoroutes, routes, rues, places, parkings, pistes cyclables, chemins) et ouvrages (équipements scolaires, sociaux, sanitaires, les canaux, voies ferrées) publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- d'installation d'intérêt général à créer ou à modifier,
- d'espaces verts à conserver ou à créer, ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,

- dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit,



Comment faire ?

Lorsque la collectivité souhaite acquérir l'emplacement réservé, elle peut le faire par acquisition à l'amiable, préemption (si le dispositif est présent) ou expropriation.

La concrétisation de l'emplacement réservé constitue un périmètre à identifier dans le plan de zonage et le rapport de présentation lors de l'élaboration/révision du PLU. Les orientations d'aménagement et le règlement peuvent décrire précisément le contenu de l'emplacement réservé.



- Lorsqu'un projet est prévu ou envisagé, l'ER fige les constructions à l'intérieur du périmètre
- Utilisable pour les terrains bâtis ou non, pouvant être classés en tout ou partie,
- Permet de développer une offre de logement, dans le respect de la mixité sociale. Il pourra ainsi soit répondre aux besoins de logements sociaux soit permettre la création de logements intermédiaires dans des secteurs trop pourvus en logements sociaux. Dans le PLU, ces ER pourront fixer un programme spécifique de logements (imposer un nombre de logements ou de m² de SHON).
- La création d'ER ne peut intervenir que lors de l'élaboration du PLU,
- Obligation d'acheter l'ER si le propriétaire concerné souhaite vendre (sinon l'emplacement réservé devient caduc),
- Un emplacement ne peut être réservé que si une destination précise lui est attribuée,
- L'ER doit être affecté à un bénéficiaire public (Etat, régions, départements, communes, EPCI),
- La procédure ne peut être utilisée pour la création d'une réserve foncière.