

La DUP « réserve foncière »

PRESENTATION THEORIQUE ET CADRE LEGISLATIF

La mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière constitue la clé de voûte d'une opération d'aménagement.

Parmi les outils mis à disposition des collectivités, les plus fréquemment utilisés relèvent de la préemption avec le **Droit de Préemption Urbain (DPU)** ou de la **Zone d'Aménagement Différé (ZAD)** ou encore, le plus souvent et lorsque le projet est suffisamment abouti, de l'Expropriation pour cause d'utilité publique via la DUP « Travaux ».

Pour autant, dans certains cas, le recours à un dossier simplifié de « **DUP réserve Foncière** » peut s'avérer utile pour anticiper les acquisitions foncières par voie d'expropriation

Le recours à la DUP « réserves foncières » est un outil d'**anticipation de la maîtrise foncière** s'inscrivant toutefois dans un cadre strictement défini et limité en raison de son caractère dérogatoire et dès lors que les démarches pour l'acquisition amiable des terrains ont échoué.

1. CADRE LEGISLATIF

L'Article R11-3 I et II DU CODE DE L'EXPROPRIATION

- I. Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée **en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages**
- II. Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi :

L'Article L.221-1 du code de l'urbanisme :

... les collectivités locales ... sont habilitées à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, **pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.**

L'Article L.300-1 du code de l'urbanisme

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

2. MOTIVATION DE LA DUP RESERVES FONCIERES

Le caractère d'urgence

La connaissance trop précise du projet

La méconnaissance des caractéristiques précises du projet au moment de l'expropriation

La justification du **bien-fondé des motifs**

La **réalité de l'objet** de l'expropriation par le juge.

La règle des « **conditions équivalentes** ».

3. CONSTITUTION DU DOSSIER

1° Une notice explicative

2° Le plan de situation

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier

4° L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

4. INTERETS

- Le fait de recourir à un dossier d'enquête publique simplifié permet de **gagner du temps** et de **limiter le risque de contentieux** (par annulation de la DUP pour insuffisance de l'étude d'impact).
- Si la DUP en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement demande l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, l'exigence de compatibilité entre la DUP et le PLU/POS est **moins contraignante** lorsqu'il s'agit d'une DUP réserve foncière.
- La spéculation immobilière liée à la valorisation des terrains ouverts à l'urbanisation est limitée et l'acquisition plus simple lorsque l'expropriation est menée à bien avant l'affichage du projet.

5. MISE EN GARDE

- Il est impossible de recourir à la DUP réserve foncière si le dossier est trop avancé
- L'exproprié peut prétendre à être indemnisé en cas de non-utilisation d'un bien pour lequel il a été exproprié pendant une trop longue période au motif d'une privation de plus-value
- L'obligation de rétrocession prévue en général en matière d'expropriation s'applique aussi aux terrains acquis pour constituer des réserves foncières

6. CONCLUSION

La DUP de « réserves foncières » s'avère donc être un outil simple et efficace au demeurant mais dont l'utilisation doit être mesurée au regard de l'état d'avancement du projet d'une part et du caractère d'urgence d'autre part.