

LES EMBLEMES RESERVES PEUVENT DEVENIR INOPPOSABLES AUX PROMOTEURS MEME S'ILS NE SONT PAS ENCORE PROPRIETAIRES ET SANS MODIFICATION DE PLU

Le Code de l'urbanisme prévoit que les propriétaires de terrains grevés d'emplacements réservés (ER) peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquiescer l'ER qui devient inopposable, nous dit l'article L. 230-4, « si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an ».

Dans un jugement du 28 mars 2024 (n° 2209707), le tribunal administratif de Lyon, conformément à ce que plaquait le cabinet, juge que :

- Rien ne fait obstacle à ce que la collectivité renonce expressément à acquiescer avant l'expiration du délai d'un an imparti pour se prononcer sur la mise en demeure ;
- Cette renonciation expresse emporte l'inopposabilité automatique de la réserve sans qu'il soit nécessaire que le PLU ait été modifié ;
- Cette inopposabilité « profite » au promoteur qui n'est pas encore propriétaire mais qui a obtenu un permis de construire sur le terrain ayant fait l'objet de la mise en demeure par le propriétaire.

Confirmant ce que plaide le cabinet depuis longtemps déjà, ce jugement se situe dans le prolongement d'une décision de la cour administrative d'appel de Lyon en date du 5 décembre 2017 (n° 16LY00313) par laquelle il a été jugé qu'en l'absence de réponse de la commune dans le délai fixé par le Code, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables ni au propriétaire du terrain ni aux personnes auxquelles il a ultérieurement cédé ce terrain.

Cédric BORNARD, Avocat Associé, Pôle Public

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.