Emplacement réservé: quels sont les droits du propriétaire du terrain ?

Publié le 25/01/2019



Un « emplacement réservé » est un terrain (bâti ou non) que se garde la commune, le département, la région (…) pour y réaliser des projets d'intérêt général : par exemple, la construction de voies publiques (routes, rues, chemins), de terrain de camping, d'aires de stationnement ou encore d'espaces verts.

Qu'est-ce qu'un «emplacement réservé » ?

Un « emplacement réservé » est un terrain (bâti ou non) que se garde la commune, le département, la région (…) pour y réaliser des projets d'intérêt général : par exemple, la construction de voies publiques (routes, rues, chemins), de terrain de camping, d'aires de stationnement ou encore d'espaces verts.

L'inscription du terrain en tant qu'emplacement réservé peut avoir lieu lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Mon terrain est un « emplacement réservé ». Quels sont mes droits ?

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur le terrain, sauf à obtenir un permis précaire. Toutefois, le propriétaire peut utiliser son terrain comme bon lui semble (installer une piscine gonflable, des transats, un potager...) tant que la collectivité bénéficiaire de la réserve n'a pas pris la décision d'acquérir.

Peut-on vendre un emplacement réservé ?

Oui il est possible de vendre un emplacement réservé et aucune formalité particulière n'est requise. Il est cependant essentiel de signaler à l'acquéreur l'existence et la nature de cet emplacement réservé.

Si le terrain est situé dans une zone de préemption urbain (DPU), le propriétaire avec le concours du notaire doit le proposer à l'achat en priorité à la collectivité.