

Certu

CETE
Nord Picardie

Acquérir le foncier

La DUP « réserve foncière »



© Laurent Mignaux/METL-MEDDE

La mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière s'appuie principalement sur le droit de préemption (ZAD ou DPU) voire, une fois que le projet est suffisamment défini, sur l'expropriation, après avoir obtenu une déclaration d'utilité publique aussi appelée « DUP travaux ». Pour autant, le recours à un dossier simplifié de « DUP réserve foncière » peut dans certains cas s'avérer utile pour anticiper des acquisitions foncières par voie d'expropriation.

Définition

La DUP réserve foncière ouvrant droit à expropriation constitue un outil rapide et efficace à des fins de constitution d'une réserve foncière. Elle est prévue par l'article L.221-1 CU pour réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de

l'article L.300-1 CU dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

De par son caractère dérogatoire, elle doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle.

Champ d'application

Les biens expropriés peuvent être des immeubles, en tout ou partie.

Certu 2013/32



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

ADEF
Études Foncières

GRIDAUB
gridaub

Éditions du Certu

Collection Références

Mise en œuvre

Si le recours aux DUP réserves foncières permet à la puissance publique d'acquérir par anticipation des terrains en vue d'une affectation ultérieure en recourant à l'expropriation, elle ne permet pas pour autant de faire l'économie des règles classiques auxquelles est soumise la procédure d'expropriation ou le droit de rétrocession (cf. fiche spécifique).

■ Motivation

Sur la motivation du recours à l'expropriation, quatre points doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- connaissance précise des **caractéristiques du projet non obligatoire** au moment de l'expropriation (CE 4 juillet 1997, req. n° 155649) ;
- justification du **bien fondé des motifs** ; la notion de « besoin effectif » est soulignée dans un arrêt du 30 avril 1997 (commune du Petit-Quevilly, req. n° 140446) ;
- vérification de la **réalité de l'objet** de l'expropriation par le juge. L'expropriation ne peut être mobilisée pour un motif autre (cf. CE 12 mai 2004, req. n° 253586) ;
- application de la règle des « conditions équivalentes ». Le bénéficiaire de l'expropriation ne peut la revendiquer s'il dispose déjà d'une réserve de terrains suffisante pour mener à bien son projet (CE 6 mai 1996, req. n° 152640).

Intérêts et points de vigilance

■ Intérêts

- 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.

■ Contenu du dossier

Le contenu du dossier d'enquête publique doit être adapté au contenu du projet. Lorsque celui-ci n'est pas complètement établi, il est possible de recourir à un **dossier simplifié** pour l'enquête publique (art. R.11-3 CE). Ce dernier ne contient pas de précisions sur les travaux et les dépenses impliquées. En outre, l'étude d'impact n'est pas requise.

Il doit en tout état de cause contenir les pièces suivantes :

- une notice explicative ;
- le plan de situation ;
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

■ Bilan coûts-avantages

Le bilan coûts-avantages de l'opération doit dégager un solde positif, conformément à la jurisprudence Ville Nouvelle-Est, qui s'applique dans ce cadre. Les atteintes à la propriété privée ou à des intérêts généraux, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou environnemental ne doivent pas être excessifs eu égard à l'intérêt qu'il représente (cf. fiche « Expropriation pour cause d'utilité publique »).

■ Mises en garde

- Il est impossible de recourir à la DUP réserve foncière si le dossier est trop avancé (CE 27 juillet 1990, ville de Fréjus, req. n° 108864).
- 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 (CEDH 2 juillet 2002, Motais de Narbonne c. France, req. n° 48161/99).
- L'obligation de rétrocession prévue en général en matière d'expropriation s'applique aussi aux terrains acquis pour constituer des réserves foncières (Cass. civ. 28 juin 2009, n° 07-20353).

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : art L.221-1.
- Code de l'expropriation : art R.11-3.

Pour en savoir plus...

- Hostiou René, Struillou Jean-François, « Réserves foncières. La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation et de préemption en droit français », in *Droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat*, éditions du Moniteur, 2007, p. 135-169.

Certu
Centre d'Études
sur les réseaux,
les transports,
l'urbanisme et
les constructions
publiques

2, rue Antoine Charial
CS 33297
69426 Lyon
Cedex 03
Tél. : 04 72 74 58 00
Fax : 04 72 74 59 00
www.certu.fr

© Certu 2013
La reproduction totale
ou partielle du
document doit être
soumise à l'accord
préalable du Certu.

N°ISSN : 2263-8725

Mise en page :
www.laurentmathieu.fr

La 1^{re} version de l'ouvrage « Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques » a été éditée en 2006. En 2012, un groupe de travail composé de la DGALN, du Certu, du Cete Nord-Picardie, du Gridauh et de l'Adef a actualisé et complété cette fiche.

Groupe de travail :

Guillaume Fauvet et Marc Morain (CERTU),
Stéphane Bost, Bertrand Hervier
et Christelle Payen (DGALN/DHUP),
Christelle Barassi et Magali Journet
(CETE NP/ PCI Foncier),
Jean-Pierre Lebreton (Gridauh)
et Yann Gérard (ADEF).

Rédacteurs associés :

Pascal Planchet, Soazic Marie,
Pierre Galan (GRIDAUH),
Vincent Caumont (CETE NP/ PCI Foncier).

Relecture :

Gilles Bentayou (CETE de Lyon),
Géraldine Bonnet (CERTU)

Contact : Département Urbanisme
Certu

Mél : urb.certu@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 04 72 74 59 10