



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

PLU

Question écrite n° 38312

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur les modalités d'application de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, introduit par la loi SRU (n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) qui autorise le plan local d'urbanisme à instituer, dans les zones urbaines, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Il lui demande de lui préciser les types de projets d'aménagement global susceptibles d'en bénéficier, la procédure applicable en cas de changement de projets d'aménagement de la part de la commune et les effets qui découlent pour les propriétaires de terrains frappés de ces servitudes.

Texte de la réponse

Dans les zones urbaines ou à urbaniser du plan local d'urbanisme (PLU), les documents graphiques font notamment apparaître les secteurs frappés d'une servitude d'urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune du projet d'aménagement global. Cela permet, pour une durée de cinq ans au maximum, de bloquer les constructions tant que l'étude n'est pas suffisamment avancée. Cette interdiction de construire ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à un seuil déterminé. Cette possibilité de s'opposer, dans l'attente d'études plus précises, aux demandes de permis de construire à l'intérieur du périmètre ainsi délimité, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet. À ce stade, la commune ignore, en effet, le contenu opérationnel de ce projet d'aménagement global (caractéristiques, localisation de la voirie ou autres...). Cette servitude vise à permettre la réalisation de projets complexes, tels que la réhabilitation d'un quartier ancien dégradé dans laquelle pourrait s'inscrire une restructuration importante ou l'insertion d'équipements publics. Quand le projet urbain sera arrêté, la commune pourra modifier ou réviser son PLU pour intégrer le projet d'aménagement. La servitude sera alors levée. L'institution de cette servitude fait l'objet d'une justification particulière dans le rapport de présentation du PLU, portant sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur. La nécessité de justifier cette servitude s'explique par la portée de ce dispositif qui permet à la commune de geler pendant cinq ans la constructibilité des terrains au regard notamment du droit de propriété. Cependant, les propriétaires peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain dès que le plan local d'urbanisme est opposable à la servitude instituée. Lorsque suite à la mise en demeure, la commune renonce explicitement à acquérir, il convient qu'elle supprime la servitude. Il faut attendre l'expiration du délai d'un an et trois mois pour que la réserve ne soit plus opposable.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38312

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 16 décembre 2008, page 10816

Réponse publiée le : 28 juillet 2009, page 7495