

Publié le 24 mai 2024

Expropriation pour constituer des réserves foncières : au stade de la DUP, le projet peut être défini de manière sommaire

Dans un arrêt du 30 avril 2024, le Conseil d'Etat apporte des précisions sur le régime relatif à l'expropriation en vue de la constitution de réserves foncières prévu à l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme. Il admet que le projet pouvait être défini de manière sommaire au stade de la DUP puisque, précisément, il était nécessaire de disposer de la maîtrise foncière pour le détailler.



À la demande de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine agissant pour le compte de la commune d'Angoulême et de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême, la préfète de la Charente a déclaré d'utilité publique, le projet de requalification d'une friche industrielle et autorisé l'EPF à procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions nécessaires à la réalisation de cette opération. Saisi par la propriétaire de la parcelle et par son acquéreur potentiel, le tribunal administratif a annulé cette déclaration. La cour administrative d'appel a confirmé ce jugement en retenant que les collectivités ne justifiaient pas, à la date d'engagement de la procédure de DUP, d'un projet suffisamment défini.

Pour mémoire, l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme autorise, l'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4 à acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières :

- d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de DUP est engagée, de l'existence d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques de ce projet n'auraient pas encore été définies à cette date ;

- d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la DUP fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du Code de l'expropriation.

Saisi en cassation, le Conseil d'État confirme d'abord que la consistance du projet n'était définie, à la date d'engagement de la procédure de DUP, que de manière sommaire. Toutefois, il estime qu'il était nécessaire de disposer de la maîtrise foncière pour préciser ce programme d'aménagement, en particulier pour réaliser les diagnostics et actions de dépollution rendus nécessaires par la présence historique de dépôts d'hydrocarbures sur le site, les collectivités ayant confié ces missions à l'EPF.

En conséquence, le juge de cassation annule l'arrêt d'appel en considérant qu'il existait en l'espèce un projet d'action ou d'opération d'aménagement permettant de justifier le recours à l'expropriation pour constituer une réserve foncière sur le fondement de l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme.

D'autres articles, publiés par Cadre de ville (accessibles aux seuls abonnés) peuvent vous intéresser :

[Observatoire du foncier en Île-de-France : 25 propositions pour réguler les valeurs foncières](#)

[La Poste Immobilier : « Le patrimoine de La Poste est en cours de mutation »](#)

[Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments](#)

Par Cadre de Ville