



plan local  
d'urbanisme

Règlement

# EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## BOIS GRENIER

Modifié  
par délibération du  
17 décembre 2021

Plan Local d'urbanisme approuvé au conseil métropolitain du 12 décembre 2019

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

# EMPLACEMENTS RESERVES



Plan local d'urbanisme approuvé au Conseil métropolitain  
du 12 décembre 2019

# NOTE METHODOLOGIQUE

Le présent livre des « ER », sous forme de classeur, recense l'intégralité des Emplacements Réservés et des servitudes inscrits aux Plans Locaux d'Urbanisme. Il comprend 7 catégories d'emplacements réservés et de servitudes.

TYPE	DENOMINATION EN ABREGE	ETIQUETTE GRAPHIQUE	REPRESENTATION GRAPHIQUE
Emplacement réservé d'Infrastructure	ERI	F + le N°	
Emplacement réservé de Superstructure	ERS	S + le N°	
Emplacement réservé aux logements	ERL	L + le N°	
Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global	PAPAG	A + le N°	
Servitudes de Projets d'Equipements Publics	SPEP	E + le N°	
Servitude de Mixité Sociale	SMS	SMS + le N°	
Servitude de Taille de Logement	STL	STL + le N°	

### **Légende des informations fournies dans le présent livre :**

- Les emplacements réservés sont déclinés par commune et par type d'emplacements réservés numérotés de 1 à...
- **Type** = type d'emplacement réservé (exemple : ERL...)
- **N°** = référence à l'étiquette graphique sur le plan de destination des sols reprenant la ou les lettre(s) du type de l'emplacement réservé et son numéro dans la commune (exemple : L1...)
- **Description** = objet et/ou programme de l'emplacement réservé (exemple : Liaison piétons...)
- **Bénéficiaire** = demandeur et destinataire de l'équipement (exemple : MEL...)
- **Superficie** = indication de la surface brute de l'emplacement réservé
- **Adresse** = localisation de l'emplacement réservé (exemple : Avenue du Général de Gaulle...)

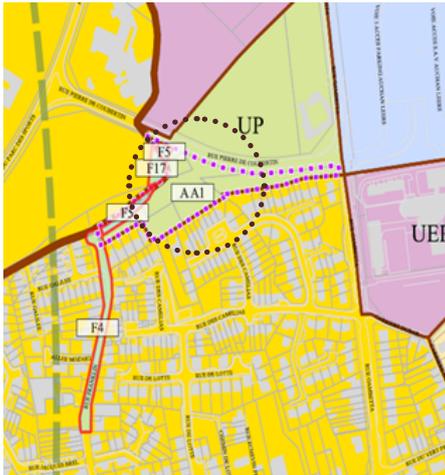
### **Suivi des emplacements réservés :**

Dans la gestion dynamique du PLU cf. procédures de modifications, révision, déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU..., lorsqu'un emplacement réservé sera juridiquement considéré comme abandonné, réalisé ou simplement modifié ses attributs initiaux seront modifiés dans le présent classeur pour reprendre les informations issues des attendus actés par les délibérations et arrêtés pris à l'issue des conseils de la MEL.

Ce suivi permettra dès lors de reconstituer l'historique d'un emplacement réservé, de sa création, de son éventuelle modification jusqu'à son achèvement ou abandon.

Ainsi une liste des modifications apportées au livre des « ER » faisant référence aux divers actes (dates et type d'actes juridiques) et aux emplacements réservés concernés viendra compléter le présent classeur.





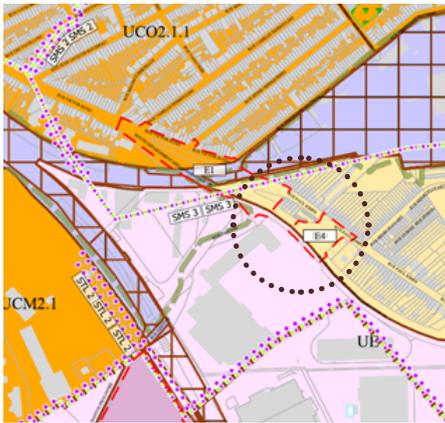
.....

## Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global – dits PAPAG

référéncés en A1, A2 etc... sur les plans et dans le présent classeur

Il s'agit, dans les zones urbaines et à urbaniser, de servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

(Article L.151-41 5° du code de l'urbanisme).



.....

## Servitudes de Projets d'Equipements Publics – dits SPEP

Il s'agit, dans les zones urbaines et à urbaniser, de servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

(Articles L.151-41 et R.151-38 du code de l'urbanisme).



.....

## Servitude de Mixité Sociale – dits SMS

Il s'agit, dans les zones urbaines ou à urbaniser, de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues, définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

(Articles L.151-15 et R.151-38 du code de l'urbanisme).

## Servitude de Taille de Logement - dits STL

Il s'agit, dans les zones urbaines ou à urbaniser, de secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

(Articles L.151-14 et R.151-38 du code de l'urbanisme).



## EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES ASSIMILEES

Effet de l'inscription d'un emplacement réservé au PLU :

Possibilité pour le propriétaire d'invoquer son droit de délaissement et de mettre en demeure, le bénéficiaire de l'emplacement, d'acquérir le terrain grevé de la réserve.

Ce droit concerne uniquement les emplacements réservés et non les servitudes de mixité sociale (SMS) et servitude de taille de logement (STL).

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. (Article L230-1 du code de l'urbanisme)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. (Article L230-2 du code de l'urbanisme)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le

modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. (Article L230-3 du code de l'urbanisme)

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. (Article L230-4 du code de l'urbanisme)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Article L230-5 du code de l'urbanisme)

# Servitudes de mixité sociale (dits«SMS» ) et Servitudes de taille de logement (dits «S.T.L.») de Lille et ses communes associées

**Programme de logement** : est considéré comme programme de logement toute opération (travaux de rénovation, d'agrandissement, de division d'immeubles existants, travaux de construction neuve, changement d'affectation avec ou sans travaux) conduisant à créer au moins 1 logement, qu'elle soit ou non soumise à déclaration préalable ou permis de construire, dans 1 immeuble ou un groupe d'immeubles contigus ou situés dans une unité foncière solidaire. Les résidences de services sont également concernées par l'application de la servitude de mixité sociale. La servitude s'impose à l'ensemble du programme pendant une durée de 3 ans après la réalisation des travaux ou de la transformation d'usage. Ainsi par exemple, le découpage d'une opération en plusieurs permis de construire, ou la division de logements dans les 3 ans d'une opération, n'exonèrent pas de l'application de la servitude, qui s'applique à l'ensemble du programme, quel que soit le nombre de permis de construire.

• Logement intermédiaire : sont considérés comme logements intermédiaires au sens de la servitude de mixité sociale :

- Les logements financés en Prêt Locatif Social (PLS),
- Les logements produits en usufruit locatif social et conventionnés en PLS,
- Les logements intermédiaires institutionnels,
- Les logements produits en accession sociale et en accession maîtrisée à la propriété,
- Les logements en accession à la propriété produits par l'intermédiaire d'un Bail Réel Solidaire.

• **Logement locatif social** : est considéré comme logement locatif social, un logement faisant l'objet d'une convention avec l'État ou avec l'ANAH en application de l'article L321-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ouvrant droit au bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement, à la condition que :

- Si la convention est signée avec l'État, le loyer indiqué dans la convention n'excède pas les loyers plafonds exigés pour les logements conventionnés en PLUS ou équivalent, en vigueur à la date de la signature de la convention
- Si la convention est signée avec l'ANAH, le loyer indiqué dans la convention n'excède pas les loyers plafonds exigés pour les logements conventionnés sociaux ou équivalent, en vigueur à la date de la signature de la convention
- Les logements soient loués à des ménages qui ont des ressources inférieures ou égales aux ressources plafonds imposées en financement PLUS ou ANAH social

Il faut préciser cette définition au regard de la situation des logements dits «spécifiques ». En effet, depuis plusieurs années, l'État flèche en PLS le financement des résidences étudiantes, des foyers d'accueil médicalisés (FAM) et des EHPAD. Pour autant :

- Les EHPAD et les FAM de maîtrise d'ouvrage HLM, financés en PLUS, entrent de fait dans la définition du logement locatif social.
- Les résidences étudiantes de maîtrise d'ouvrage HLM financées ou PLUS ou PLS et aidées par la MEL pour abaisser le loyer sont considérées comme du logement social.
- Les EHPAD, FAM et résidences SERVICES SENIORS et étudiantes de maîtrise d'ouvrage privée, compte tenu de leur règle de financement spécifique, doivent comporter au moins 30% de logements conventionnés avec l'État dans des conditions équivalentes au PLS.

Cette obligation est réputée réalisée, à surface de plancher totale constante au sein du programme immobilier en destinant 30 % de la surface de plancher à la production de logements locatifs sociaux destinés aux besoins spécifiques des seniors ou étudiants, conventionnés en PLAI et/ou PLUS et/ou PLS. Ces logements sociaux spécifiques pris en compte pour le calcul de la servitude de mixité sociale applicable aux résidences services ne pourront pas être pris en compte dans le calcul des servitudes de taille et de mixité sociale applicables aux logements.

Est également considéré comme logement locatif social, le logement loué à un niveau égal ou inférieur aux plafonds des loyers PLUS et développés en Bail Réel Solidaire.

- Logement locatif très social : est considéré comme logement locatif très social, un logement faisant l'objet d'une convention avec l'État ou avec l'ANAH en application de l'article L321-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ouvrant droit au bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement, à la condition que :

- Si la convention est signée avec l'État, le loyer indiqué dans la convention n'excède pas les loyers plafonds exigés pour les logements conventionnés en PLAI ou équivalent, en vigueur à la date de la signature de la convention

- Si la convention est signée avec l'ANAH, le loyer indiqué dans la convention n'excède pas les loyers plafonds exigés pour les logements conventionnés très sociaux ou équivalent, en vigueur à la date de la signature de la convention

- Les logements soient loués à des ménages qui ont des ressources inférieures ou égales aux ressources plafonds imposés en financement PLAI ou ANAH très social

- Accession sociale à la propriété : est considéré comme accession sociale à la propriété, tout logement vendu à une personne pour son occupation personnelle, à titre de résidence principale, pendant au moins 5 ans, à un prix de vente inférieur ou égal au prix plafond de vente exigé par la Métropole Européenne de Lille ou par la Ville de Lille pour l'octroi d'aides à l'accession sociale à la propriété.

## BOIS GRENIER

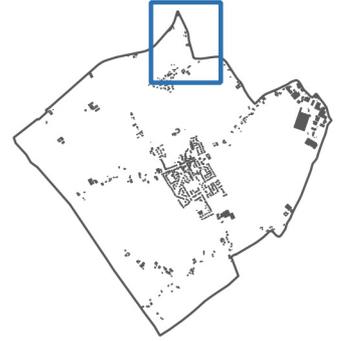
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
<b>Emplacement réservé de superstructure (ERS : S +N° ...)</b>					
ERS	S1	Equipement scolaire et loisirs	COMMUNE	0.08	Derrière le foyer rural
ERS	S2	Aire de stationnement	MEL	0.05	Rue d'Armentières
<b>Emplacement réservé d'infrastructure (ERI : F +N° ...)</b>					
ERI	F1	Création d'une liaison mode doux	MEL	0.29	Rue d'Armentières
ERI	F2	Création d'une liaison mode doux	MEL	0.51	Rue de La Chapelle
ERI	F3	Sécurisation voirie et pistes cyclables	MEL	0.51	Rue Jean Baptiste Messean

# EMPLACEMENT RÉSERVÉ - F1

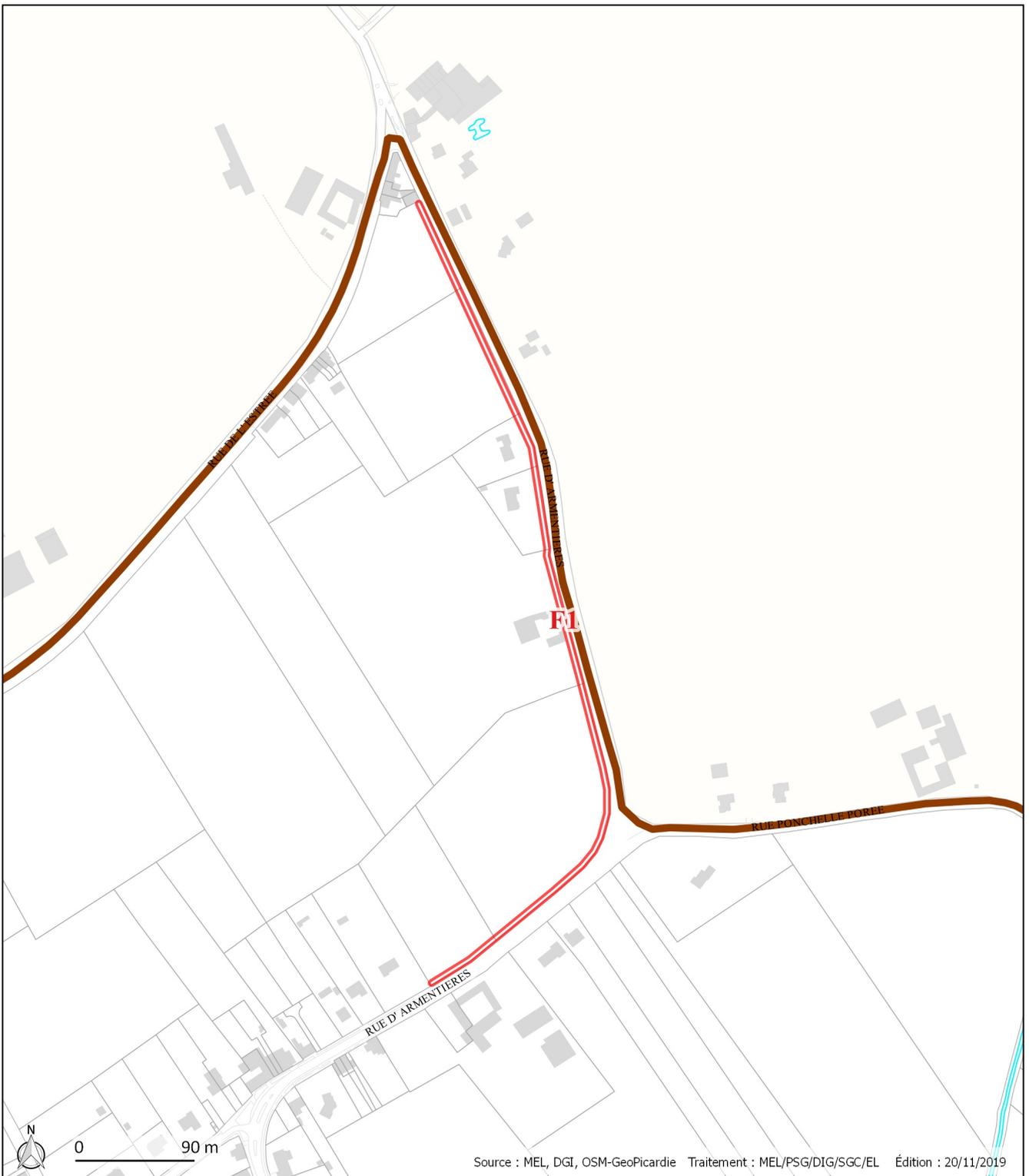


## F1 : Création d'une liaison mode doux

Bénéficiaire : MEL



- Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
- Emplacement réservé de superstructure (SUPER)







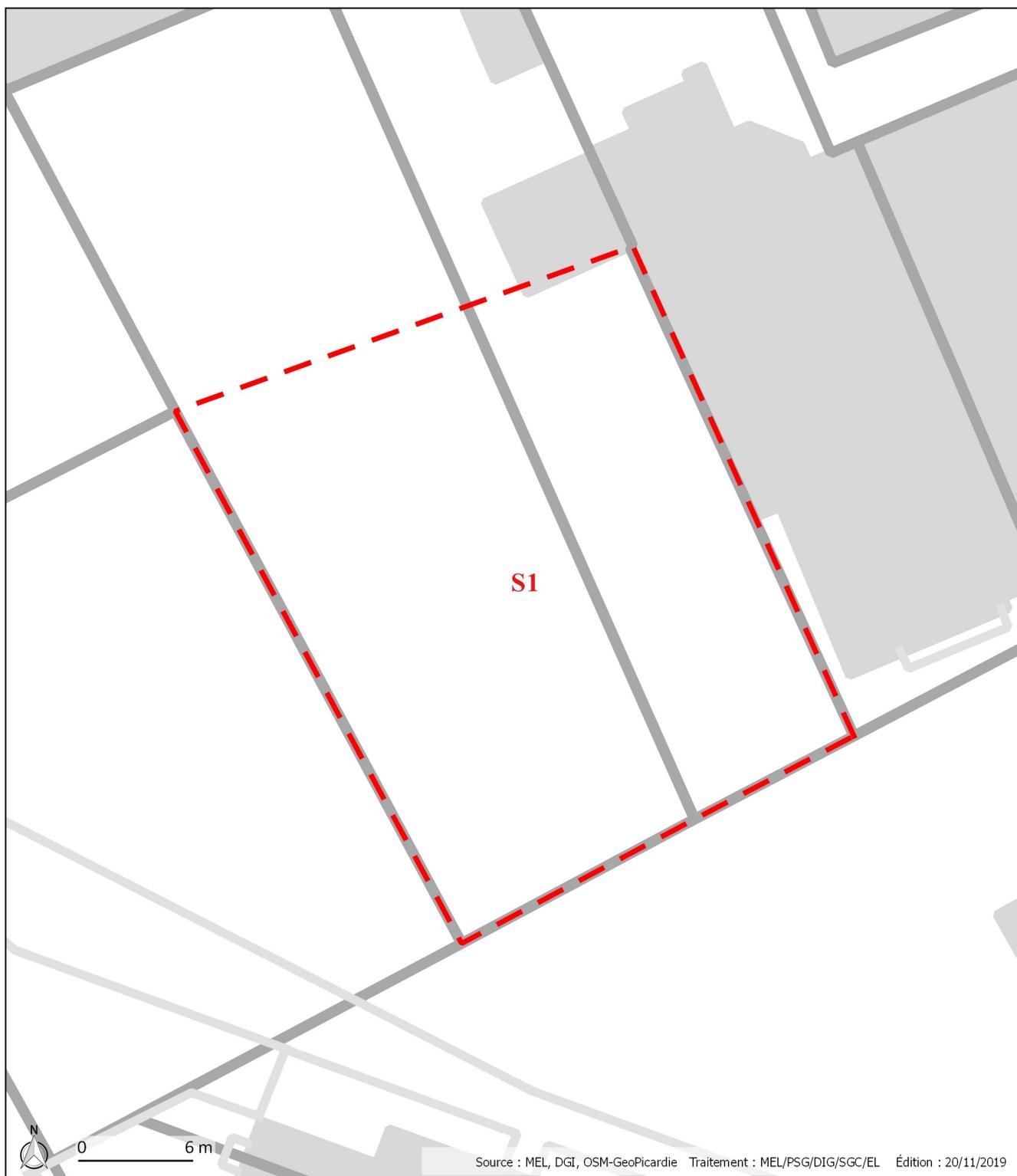
# EMPLACEMENT RÉSERVÉ - S1

## S1 : Equipement scolaire et loisirs

Bénéficiaire : COMMUNE



-  Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
-  Emplacement réservé de superstructure (SUPER)



# EMPLACEMENT RÉSERVÉ - S2

## S2 : Aire de stationnement

Bénéficiaire : MEL



-  Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
-  Emplacement réservé de superstructure (SUPER)

