

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE COULOMBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

4A

**LISTE DES EMPLACEMENTS
RESERVES**

DOSSIER D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
18 JUILLET 2011

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : PROJET APPROUVE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT : JUILLET 2011

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE

3 Allée Jean Jaurès 72100 LE MANS

TEL : 02 43 72 79 13 FAX : 09 71 70 47 71 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMBIERS

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

MODE D'EMPLOI

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie publique, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, ou un espace vert public,

- Vous repérez sur les plans n° 3B1 ou 3B2 le numéro de référence de cette réserve,
- Vous recherchez, dans le tableau ci-après, cette référence,

Ce tableau vous fournit la désignation de l'opération projetée sur cette réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription dans ce plan local d'urbanisme.

COMMUNE DE COULOMBIERS

ELABORATION DU PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION DE LA RESERVE	BENEFICIAIRE DE LA RESERVE	PARCELLES CONCERNEES (en partie ou en totalité)	SURFACE APPROXIMATIVE en m ²
1	Création de voirie	Commune	13 en partie	480

LES EMPLACEMENTS RESERVES

I- CHAMP D'APPLICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Code de l'Urbanisme précise la nature et la destination des équipements dont les emplacements sont susceptibles d'être réservés :

- * des voies publiques,
- * des ouvrages publics,
- * des installations d'intérêt général,
- * des espaces verts publics.

1- Voies publiques :

- Autoroutes, routes, rues, chemins (en particulier les chemins d'accès aux rives des lacs et cours d'eau), voies nouvelles et élargissements de voies existantes,
- Places, cheminements piétonniers, passages publics,
- Parcs de stationnement public (équipement annexe à la voirie).

2- Ouvrages publics :

Equipements d'infrastructure:

- grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aéroports, etc...),
- ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, réservoirs, transformateurs, etc...),
- grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (grands collecteurs d'assainissement, etc...),

Equipements de superstructure:

- équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc...

3- Installations d'intérêt général :

A condition qu'elles répondent aux 3 critères suivants considérés d'une manière cumulative

- L'installation doit avoir une fonction collective,
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- Le bénéficiaire de l'emplacement réservé doit avoir la capacité d'exproprier.

4- Espaces verts publics :

- Espaces verts à créer
- Espaces verts existants à acquérir

II- INSTITUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

1- Bénéficiaires :

En application du Code de l'Urbanisme, le bénéfice de l'emplacement réservé peut être accordé à une collectivité ou un service public, à savoir

- les collectivités publiques (Etat, Région, Département, Communes)
- les établissements publics regroupant les communes (communautés urbaines, districts, syndicats de communes, syndicats mixtes, communautés de communes, communautés de villes),
- les organismes publics concessionnaires ou gestionnaires d'un service public (établissements publics d'aménagement constitués en application de l'article R 321.1. du Code de l'Urbanisme chambres de commerce, E.D.F., etc).

2- Insertion dans le P.L.U. :

Il résulte des dispositions du Code de l'Urbanisme que les emplacements réservés reçoivent le C.O.S. de la zone (ou secteur) à l'intérieur de laquelle ils sont situés.

Ceci permet notamment les transferts sur un terrain voisin de tout ou partie du C.O.S. affectant le terrain compris dans un de ces emplacements. La conséquence d'un tel transfert est une cession gratuite à la collectivité du terrain ainsi dénué de tout droit de construire.

III- EFFETS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon le Code de l'urbanisme, les effets de l'inscription d'un emplacement réservé sont ressentis vis-à-vis

- de l'occupation du sol,
- du propriétaire du terrain réservé,
- du bénéficiaire de l'emplacement réservé.

1- Effets sur l'occupation du sol :

- Terrains bâtis

Tous les travaux relevant de la législation du permis de construire sont interdits, exception faite de ceux qui, en application de l'article L 433-1. du Code de l'urbanisme, peuvent bénéficier d'un permis de construire à caractère précaire.

- Terrains non bâtis

Sont interdits les constructions, quel qu'en soit l'usage, les lotissements, l'ouverture d'établissements classés, les ouvertures de carrières, les affouillements, les exhaussements de sol.

Peuvent être autorisés sous condition les constructions bénéficiant de l'application du permis de construire à caractère précaire, l'aménagement de terrains de camping dans les mêmes conditions que ci-avant, les terrains de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public.

2- Effets vis-à-vis du propriétaire :

Le propriétaire d'un emplacement réservé par un P.L.U. peut, dès que le plan est opposable aux tiers, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain bâti ou non.

La collectivité ou le service public doit se prononcer dans un délai d'1 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 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

3- Acquisition des terrains :

C'est généralement le bénéficiaire de l'emplacement réservé qui acquiert le terrain.

Toutefois, à condition de conserver la destination de l'emplacement, l'acquisition peut être faite par une collectivité ou service autre que le bénéficiaire inscrit au plan.

- Acquisition à l'initiative du bénéficiaire

Elle est possible dès que le plan est rendu public.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être mise en oeuvre, si l'emplacement réservé a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique à la demande de la collectivité bénéficiaire.

- Acquisition à la suite d'une mise en demeure

Deux cas doivent être envisagés, ils s'articulent autour du délai d'1 an prévu aux articles L 123.9. et L 230-3 du Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de ne pas laisser trop longtemps l'exproprié dans une situation incertaine tout en accordant à l'expropriant un laps de temps raisonnable pour prévoir l'acquisition du terrain.

1er cas - A la suite de la demande du propriétaire, et pendant le délai d'1 an, l'emplacement réservé peut faire l'objet d'une mutation à l'amiable. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

2ème cas - A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 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.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité administrative par le propriétaire.

- Cas particulier où l'emplacement réservé a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique

L'article 3 de l'ordonnance n° 58.997 du 23 Octobre 1958, complété par l'article 6.1. de la loi n° 67.1253 du 30 Décembre 1967, précise que l'expropriation doit intervenir dans un délai maximum de 10 ans "pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux plans d'urbanisme approuvés et aux plans locaux d'urbanisme approuvés".

A défaut et au terme des 10 années sus-mentionnées, l'utilité publique de l'opération tombe d'elle-même. Il convient de préciser que la déclaration d'utilité publique d'un emplacement réservé n'a pas pour effet de se substituer à la réglementation propre aux emplacements réservés.

Le but de la déclaration d'utilité publique est de permettre à la collectivité ou au service bénéficiaire de procéder à l'expropriation du terrain en cas de nécessité.

Le propriétaire d'un tel terrain conserve néanmoins ses droits notamment celui d'exiger de la collectivité ou du service bénéficiaire l'acquisition dudit terrain dans les deux ans à partir de la mise en demeure et dans les formes précisées ci-avant.