

EMPLACEMENTS RESERVES

DESCRIPTIF, MODE D'EMPLOI

I- MODE D'EMPLOI :

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

- Vous repérez sur le plan de zonage le numéro de la réserve ;
- Vous recherchez dans le tableau consultable en Annexe 5-2 cette référence.

Le tableau comporte des indications sur la désignation de l'opération projetée sur cette réserve et la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription à ce Plan Local d'Urbanisme.

Ce tableau fournit aussi, à titre indicatif, et sous réserve des consultations de la collectivité publique, la liste des parcelles touchées par cette réserve.

II- RAPPEL DES DISPOSITIONS SPECIALES APPLICABLES AUX EMBLEMENS RESERVES :

Sous réserve des dispositions de l'article R 433-1 du Code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrit par le Plan Local d'Urbanisme en emplacements réservés pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Conformément aux dispositions de l'article L123.17 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Rappel des dispositions législatives relatives aux droits de délaissement :

Article L230-1

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 26 XI Journal Officiel du 19 juillet 1985)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 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 L230-2

(inséré par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

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 L230-3

(inséré par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

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. 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. 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. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, 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. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

(inséré par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, 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 saisie 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 L230-5

(inséré par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

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. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

(inséré par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

Article R433-1

(inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé **ni** dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou **un emplacement réservé délimités par un Plan Local d'Urbanisme** ni dans un secteur constructible délimité par une Carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du Code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine.