

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièce n°5 Liste des emplacements réservés



**Procédure :**

Prescrit le : 12/12/2011

Arrêté le :

Approuvé le :

**Cachet de la mairie :**

**Signature :**

EUCLYD-EUROTOP  
GEOMETRES-EXPERTS

AGENCE VISU  
AGENCE DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

# EMPLACEMENTS RESERVES

## DESCRIPTIF, MODE D'EMPLOI

### I- DEFINITION :

Les emplacements réservés dans les PLU servent, sur des secteurs, bâtis ou non, à la **réalisation de projets de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts** (art. L123-1-5 8° CU).

Ils permettent d'(e) :

- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis ;
- geler tout autre projet de construction dans l'emprise définie.

Les emplacements réservés sont localisés en fonction des besoins appréciés par la collectivité lors de l'élaboration, la modification ou la révision du PLU.

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (*loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU*), une collectivité peut également réserver des terrains en vue de la réalisation de **programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale** (art. L123-2 b CU). Cette servitude ne s'applique que dans des zones urbaines ou à urbaniser.

Les emplacements réservés sont créés au bénéfice d'une collectivité publique: État, Département, communes, groupement de communes ou organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public. Il est possible de changer le bénéficiaire de l'emplacement réservé avec l'accord de la personne publique qui figure en tant que bénéficiaire dans le PLU, à condition que la destination de l'emplacement réservé reste inchangée.

## **II- MISE EN OEUVRE :**

Seules les constructions, qui répondent à l'objet de la réservation, sont autorisées sur les terrains classés en emplacement réservé. Le terrain qui fait l'objet d'une réserve est ainsi « **gelé** », le propriétaire ne pouvant pas utiliser son terrain pour construire autre chose que ce que la collectivité a prévu dans le programme défini dans son PLU (sauf à titre précaire, comme des constructions légères et facilement démontables, par exemple – L. 433-1 CU, *lire ci-après*). La finalité des emplacements réservés est d'éviter qu'un terrain, bâti ou non, destiné à recevoir un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger, en contrepartie, qu'il soit procédé à son acquisition. (art. L 230-1 CU et suivants) : c'est le **droit de délaissement**. Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider - ou non - d'acheter.

- 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.
- Si, au bout d'un an, aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables. (art. L 230-3 CU)

## **III- 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 fin de document 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.

## **IV- ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME OPPOSABLES :**

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, inscrits 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.** (R. 123-32 CU antérieur à la loi SRU)

### **Article L123-17**

*Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 4 JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001*

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.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

## **RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES RELATIVES AUX DROITS DE DÉLAISSEMENT**

### **Article L230-1**

*Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 22 JORF 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**

*Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 22 JORF 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**

*Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5*

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. 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. 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 L230-4**

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

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 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 L230-5**

Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5

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 L230-6**

Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 22 JORF 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

**DISPOSITIONS PROPRES AUX PERMIS DELIVRES A TITRE PRECAIRE**  
**(Ord n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, art. 15-II)**

**Article L 433-1 du code de l'urbanisme**

Une construction n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 421-5 et ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article L. 421-6 peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Dans ce cas, le permis de construire est soumis à l'ensemble des conditions prévues par les chapitres II à IV du titre II du présent livre.

**Article L 433-2 du code de l'urbanisme**

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux.

Il peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée. Un décret en Conseil d'État précise les secteurs protégés dans lesquels la fixation d'un délai est obligatoire.

**Article L 433-3 du code de l'urbanisme**

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

- a) A la date fixée par le permis ;
- b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

**Article L 433-4 du code de l'urbanisme**

Si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si la remise en état intervient à l'initiative de la puissance publique avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée.

**Article L 433-5 du code de l'urbanisme**

En cas d'acquisition du terrain d'assiette par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions édifiées sur le fondement d'un permis de construire délivré à titre précaire, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont déduits du prix ou de l'indemnité si la remise en état n'a pas été faite par le bénéficiaire du permis ou son ayant droit avant le transfert de propriété.

### **Article L 433-6 du code de l'urbanisme**

Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur les constructions créées ou aménagées en application du présent chapitre ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la remise en état.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire sur des bâtiments existant à cette date que le pétitionnaire s'est engagé, lors de la demande de permis de construire, à supprimer dans les mêmes conditions.

### **Article L 433-7 du code de l'urbanisme**

A peine de nullité, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments édifiés sur le fondement d'un permis délivré à titre précaire en application des dispositions du présent chapitre doit mentionner ce caractère précaire.

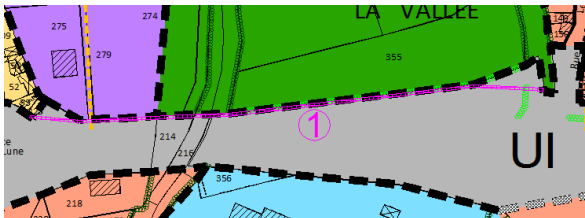
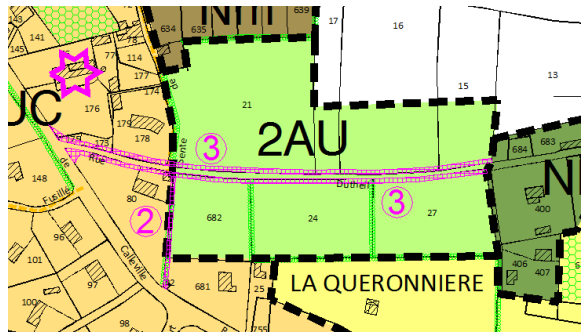
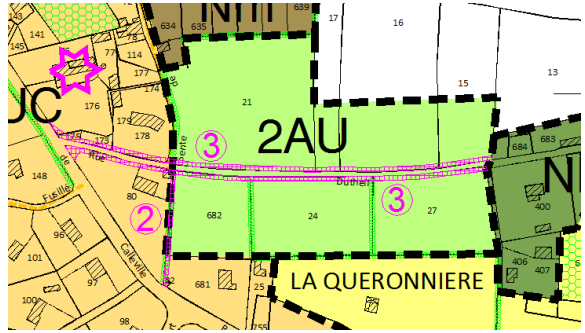
### **Article R433-1 du code de l'urbanisme**

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 5

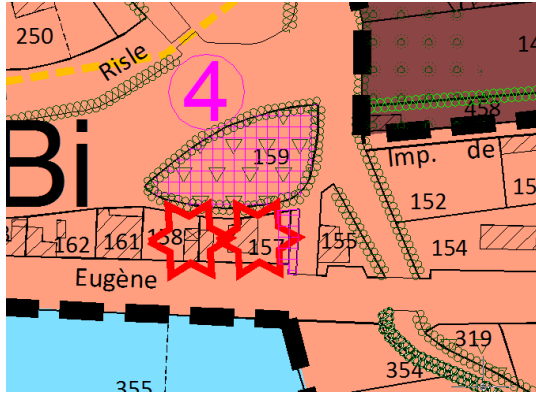
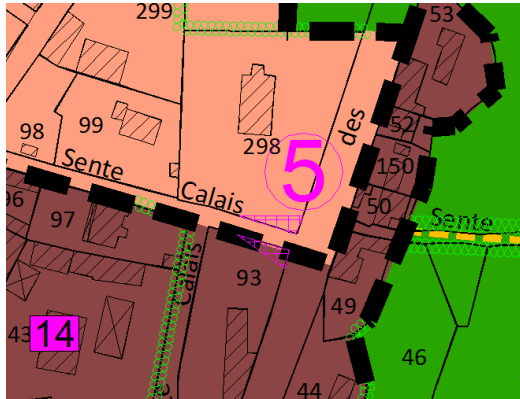
L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

- 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, dans un site classé ou en instance de classement 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, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° des emplacements	Désignation de l'opération	Collectivité(s) bénéficiaire(s)	Parcelles concernées par la réserve	Superficie en m <sup>2</sup>
1	Aménagement d'une sente piétonne le long de la RD438 entre la rue Lemarrois et le rond-point de la Lune 	Commune	DP départemental	720
2	Liaison douce pour relier la Sente de la Quéronnière et le Chemin Vert 	Commune	AL 682 pour partie AL 681 pour partie	240
3	Elargissement de la rue Dutheil entre la Route de Calleville et le Chemin Dutheil 	Commune	AK 176 p AK 175 p AK 173 p AK 178 p AK 80 p AL 21 p AL 17 p AL 16 p AL 15 p AL 682 p AL 24 p AL 27 p	1900



<p>4</p>	<p><b>Emprise nécessaire au maillage de liaisons douces à développer dans le cadre de la valorisation de l'Axe Risle</b></p> 	<p>Commune</p>	<p>AI 159 AI 157 pour partie</p>	<p>1070</p>
<p>5</p>	<p><b>Aménagement du carrefour entre la Sente Calais et la rue des Canadiens</b></p> 	<p>Commune</p>	<p>AE 298 pour partie AE 93 pour partie</p>	<p>90</p>