



PLU et emplacement réservé

Par **Urba83**, le **08/07/2013** à **23:28**

Bonjour,
je vous soumet quelques questions précises

Soit une propriété frappé par un emplacement réservé d'une bande qui graphiquement mesure 3m de large et traverse la parcelle cadastrale sur un coté sur toute la longueur. Dans les pièces écrites du PLU et sur la liste des emplacements réservés, cette largeur n'est pas mentionnée.

Cet emplacement réservé doit servir comme futur voie d'accès à une propriété pour le moment privée que la mairie souhaite acquérir. Cette propriété privée est actuellement un parc paysagé et possède déjà un accès par le biais d'une voie public à double sens. La propriété frappée par cet ER est actuellement bâti et doit faire l'objet d'une division foncière dans le but de créer un lot à bâtir.

Après un RDV en mairie avec le maire, ce dernier nous informe qu'il ne connaît pas actuellement la largeur qu'il souhaite prendre et que, quoi qu'il en soit, il en fera l'acquisition au prix de m² d'un terrain non constructible alors que nous sommes en centre ville, zone UC du PLU. Pour information, dans l'ancien POS, cet ER était de 6.00m de large mais non repris dans le PLU.

Enfin, dans le cas ou cet ER serait valable, cela réduirait considérablement la largeur de la future construction car il existe un prospect de 5m par rapport aux voies et comme cet ER servira de voie.....il sera pratiquement impossible de construire...plus assez de largeur (6.00m de voie + 5m de prospect...)

Question:

- 1) puis contester cet ER sachant que le terrain qu'il desservira est déjà désenclavé par une voie existante en domaine public à double sens avec trottoir ?
- 2) Puis contester la largeur qui graphiquement mesure 3.00m et non 6.00m ?
- 3) Comment établir le prix ?
- 4) Comment articuler mon projet sans avoir à respecter les 6.00m de voie éventuelle + 5.00m

de prospect ?

5) J'ai entendu parler de servitude de cour communes...pensez vous que c'est un moyen de régler un problème de prospect ?

Je vous remercie vivement pour vos conseils avisez.

Cordialement

Urba83

Par **trichat**, le **09/07/2013** à **09:57**

Bonjour,

L'élaboration, puis l'adoption d'un PLU est long et de plus en plus complexe, car il doit répondre à de multiples obligations.

Je vous joins un lien vers le site ministériel qui rappelle précisément les étapes d'élaboration du PLU communal:

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-Plan-Local-d-Urbanisme>

D'une manière générale, les emplacements réservés prévus dans un PLU doivent permettre de créer les voies d'accès, de circulation, de stationnement dans une zone à aménager en vue de l'habitation; la largeur est prévue pour permettre une circulation à double sens (donc 6 m me paraît plus adapté que 3 m).

A ma connaissance, il n'y a aucune obligation à céder une partie de sa propriété frappée par un "ER", sauf dans le cas d'une procédure très rigoureuse d'expropriation pour cause d'utilité publique. Mais vous ne pouvez pas disposer de votre terrain sans autorisation de la commune.

En revanche, si vous souhaitez céder cette partie de propriété à votre commune, elle ne peut refuser de vous l'acheter, sur la base fixée par les services d'évaluation domaniale.

La seule contestation possible, lorsque le PLU est adopté après délibération du conseil municipal, puis publié par affichage, c'est un recours devant le tribunal administratif. Vous disposez d'un délai réglementaire de deux mois après publication pour introduire votre recours par requête adressée au TA dont dépend votre commune. Vous devrez exposer les moyens de votre requête, en droit (irrégularité du PLU par exemple,...) et en faits (zone déjà raccordée aux voies publiques).

Cordialement.