



PLU : zone réservée

Par **Cedd79**, le **18/01/2022** à **11:30**

Bonjour,

Je viens à vous suite à une petite douche froide de ce matin. Je vis dans un petit village touristique classé aux monuments historiques, en zone naturelle et AVAP, dans un parc naturel. Je possède un petit terrain (environ 3.900 m²), avec des arbres, une petite rivière et une "presque ruine" de quelques mètres carrés, en face de ma maison, séparé par la départementale qui donne accès au village.

Je prête ce terrain quelques fois dans l'année à notre mairie lorsque, pour des évènements particuliers, quand celle-ci a besoin de quelques places de voitures temporaires (une trentaine), le village n'ayant pas d'infrastructures suffisantes pour accueillir les touristes en été. Je trouve normal de rendre service à la collectivité.

Le maire me passe un coup de fil pour me demander mon accord. En échange, la mairie entretient une fois par an le terrain en coupant les mauvaises herbes. L'assurance, la taille des arbres qui donnent sur la route, restent évidemment à ma charge. Cela se passe de façon simple, à l'amiable.

Mon projet est de planter de nouveaux arbres et rénover la ruine pour en faire un poulailler et un abris pour le bois. Je garderai une place pour continuer d'aider la mairie lorsqu'elle en aura besoin.

Mais voilà que ce matin, en me baladant sur le PLU de ma mairie, je découvre qu'en juin 2016 les parcelles qui constituent mon terrain ont été classées "zone d'équipement d'intérêt collectif", en gros une "zone réservée". Quand je vais plus loin, je vois qu'une liste des zones réservées indique qu'en 2016 la désignation des opérations sur ces parcelles étaient

"aménagement parking".

Ainsi, avant de commencer à paniquer, je commence à prendre des informations ci-et-là, et notamment quelques-uns de vos précieux conseils.

Ai-je raison de m'inquiéter ? Je risque une expropriation ? Le maire n'ayant jamais mentionné ce zonage, est-ce intentionnel ? Je ne souhaite pas utiliser mon droit de délaissement (je ne veux surtout pas perdre ce terrain), est-il envisageable de demander à ne plus être en "zone réservée" ?

J'ai peur de me retrouver face à un parking dans quelques années alors que je m'installe justement en campagne pour fuir les parkings.

Un très grand merci pour vos éclaircissements.

Par **nihilscio**, le **18/01/2022** à **16:57**

Bonjour,

Le PLU définit des « emplacements réservés » ce qui a pour effet dans l'immédiat de rendre ces emplacements inconstructibles afin de permettre l'aménagement envisagé, en l'occurrence l'aménagement d'un parking, lorsque le conseil municipal l'aura décidé. Si le conseil municipal est cohérent, il finira par décider de réaliser cet aménagement, par la voie de l'expropriation si nécessaire, mais les choses peuvent rester en l'état très longtemps, tant que l'aménagement n'est pas décidé ou tant que vous n'aurez pas mis en demeure la commune d'acquiescer l'emplacement réservé.

La révision du PLU a nécessairement fait l'objet de certaines mesures de publicité, une enquête publique notamment. Mais il n'y a pas obligation à informer personnellement les propriétaires des terrains.

Par **Cedd79**, le **18/01/2022** à **18:05**

Bonjour à vous,

Merci pour cette réponse claire qui m'éclaire (c'est le cas de le dire !).

L'expropriation (terme qui me fait peur) est-elle une procédure qui aboutit souvent en faveur des mairies ?

Le fait que la parcelle soit classée en "zone réservée" a-t-il un impact sur une procédure possible d'une expropriation ? Si oui, est-ce que j'ai intérêt à tenter de demander un déclassement ?

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **18/01/2022** à **21:19**

L'expropriation ne peut se faire que pour la réalisation d'un projet déclaré d'intérêt public et la déclaration d'intérêt public ne peut se faire qu'à l'issue d'une enquête publique dont les propriétaires concernés sont obligatoirement informés. La déclaration d'intérêt public peut être attaquée devant le tribunal administratif mais il faut être réaliste, lorsque le projet est sérieux, le tribunal administratif valide.

Exercer votre droit de délaissement revient à faire offre de vente à la commune ce qui est contraire à votre intention de conserver le terrain. Toutefois, si elle décline, l'autorisation de construire un poulailler ne pourra plus vous être refusé (article L230-4 du code de l'urbanisme).

Si vous souhaitez éviter l'installation d'un parking, vous pouvez essayer de convenir, éventuellement avec l'assistance d'un avocat, d'une servitude vous obligeant à mettre votre terrain à disposition de la mairie comme vous avez pris l'habitude de le faire ces dernières années.

Par **Cedd79**, le **18/01/2022** à **22:14**

Merci pour votre réponse très claire.

En effet, il s'agit d'un terrain avec des arbres et une rivière qui est franchement très beau. Les oiseaux viennent nicher, il y a de nombreux insectes. Je compte y planter de nouveaux arbres pour remplacer ceux abîmés, et profiter de sa quiétude.

Enfin, il est situé face à un village inscrit aux monuments historiques dans un parc naturel où de nombreuses zones sont aujourd'hui, à raison, non constructibles.

J'ai trop peur que de tenter le délaissement soit accepté par la mairie qui lorgne sur ce terrain depuis longtemps.

Bonne idée de convenir d'une servitude. En étant de bonne foi, s'ils viennent un jour avec un avis d'expulsion, cela pourrait peut-être jouer en ma faveur. Et le prêter lorsqu'il y a des événements ne me pose pas de problème. Je trouve cela même bien pour le village.

Encore merci pour ces précieux conseils. Je m'en vais les étudier !

Par **nihilscio**, le **18/01/2022** à **22:46**

On ne viendra pas un beau jour par surprise vous signifier un avis d'expulsion. Comme je vous l'ai dit, il y aura d'abord une enquête publique dont vous serez informé ce qui vous donnera la possibilité de donner votre avis. Ensuite, s'il y a déclaration d'utilité publique, que vous pourrez contester devant le tribunal administratif, la commune pourra vous exproprier. En ce cas, elle tentera d'abord d'acheter le terrain à l'amiable. En cas de refus de votre part,

elle suivra la procédure de l'expropriation, le prix étant fixé par le tribunal judiciaire si vous n'acceptez pas le prix proposé par la mairie.

Ce qui sera pris en considération ne sera pas votre bonne ou mauvaise foi mais l'intérêt public d'aménager un parking. S'il est saisi, le tribunal administratif examinera si l'intérêt de l'opération justifie qu'on vous dépossède de votre propriété. Ensuite, il faudra que la commune vous verse une indemnité équitable qui corresponde à la valeur du terrain exproprié.

Par **Cedd79**, le **18/01/2022** à **22:53**

Merci pour votre réponse. C'est bien noté.

A moi de "préparer le terrain" (c'est le cas de le dire !) pour apporter des éléments en cas d'expulsion qui pourront peut-être faire pencher l'avis du tribunal en ma faveur.

Merci beaucoup pour ces conseils et informations très claires.

Par **Bibi_retour**, le **19/01/2022** à **08:37**

Bonjour,

Avant de passer par l'expropriation le maire passe très souvent par la case négociation. Non seulement c'est plus courtois, mais surtout ça évite de froisser un potentiel électeur.

Demandez un rendez-vous avec le maire afin de connaître ses intentions et d'instaurer un dialogue.

Par **Visiteur**, le **19/01/2022** à **08:41**

Bonjour

Depuis de nombreuses années une "zone réservée" existe au niveau du PLU afin de faire un passage piéton, sur mon terrain, où figure un four banal, propriété de la mairie. Comme vous, je prête gracieusement le terrain à la mairie et aux associations demandeuses, à la condition qu'il soit nettoyé après chaque manifestation.

[Lors de la dernière évolution du PLU, a été créé un STECAL \(Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées\).](#)

Alors sans maîtriser votre cas, voici pour info.

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-06/fiche_alur__laaf_constructibilite_en_zone_n_et_a_16092014.pdf

Par **Visiteur**, le **19/01/2022** à **13:22**

J'ajoute, concernant les refontes du PLU, que des réunions publiques sont obligatoirement organisées pour l'information des concitoyens, qui peuvent ensuite exprimer leurs revendications par écrit.