

## Compte Rendu de la commission "Aménagement de l'espace & Urbanisme" 16 mars 2021 à 18h30 à Écopôle à Vélines

Monsieur Gilles TAVERSON, Président de la commission.

Présents : Gilles TAVERSON, Georges MADELAINE, Ghislain PANTAROTTO, Guillaume BUIL, Dominique MICHEL, Patrick RAIMBAULT, Aurélien DUFEU, Christian SCALIGER, Christian GALLOT, Annie PAULHIAC, Didier BONNEAU, Gérard BONNAMY, Jocelyne SAVAT, Jean-Michel CAMUS, Didier FOURCAUD, Jean-Pierre CHAUMARD, Gilbert DE MIRAS.

Excusés : Thierry BOIDÉ, Sylvain MARTY, Didier VOULTOURY.

### Ordre du jour :

- Points à intégrer à la révision du PLUi,
- Maison France Service.

Monsieur TAVERSON procède à l'appel et donne lecture du mot du Président :

« Mesdames, Messieurs les délégués, comme indiqué lors de la première commission « Aménagement de l'espace & Urbanisme », je n'ai pas vocation à assister à toutes les commissions mais je tenais à vous adresser ces quelques lignes.

J'ai tenu une réunion avec les Vice-présidents le 25 janvier 2021 afin de faire le point sur les différentes commissions.

Concernant votre commission, nous avons établi la feuille de route suivante :

- La préparation à une révision de notre PLUi en cas de victoire lors de l'appel. Je rappelle que cette révision sera une révision à la marge.
- A la demande de Monsieur le Préfet qui souhaite voir implantée une Maison France Services par canton, j'ai demandé à Gilles Taveron de travailler sur ce dossier avec vous.

Je vous souhaite une excellente réunion de travail et vous dis à bientôt. Thierry BOIDÉ »

### ➤ 1<sup>er</sup> sujet : Révision du PLUi

Monsieur TAVERSON parle de la révision "allégée" et précise que si c'était une révision globale il faudrait modifier le PADD donc que c'était inenvisageable car procédure bien plus lourde, longue et compliquée.

Il présente le powerpoint (voir annexes 1 et 2).

Madame SAVAT demande si les nouvelles demandes doivent être formulées aujourd'hui.

Monsieur TAVERSON répond que non mais qu'il faut faire attention à ne pas trop en rajouter.

Monsieur DUFEU demande si les modifications qui vont être apportées avec la révision sont comptabilisées dans l'objectif des 0.9 % à l'horizon 2030.

Monsieur TAVERSON confirme que oui, cela sera décompté.

Monsieur RAIMBAULT demande si les projets de photovoltaïque doivent être inscrits dans la révision.

Monsieur TAVERSON pense qu'il est possible de faire du photovoltaïque sur tout le territoire, mais il souhaite que le cabinet Noël vienne à la prochaine réunion pour apporter plus de précisions à ce sujet.

Monsieur GALLOT explique que les projets de photovoltaïque doivent faire l'objet d'un projet technique qui est présenté au comité technique puis au guichet unique avant d'avoir l'accord du Préfet.

Monsieur TAVERSON conclut en disant que pour lui, il n'est pas nécessaire de les spécifier dans le PLUi mais qu'il faudra avoir la validation du Cabinet Noël.

Monsieur DE MIRAS, en tant que représentant du SDE 24 évoque la possibilité de faire étudier les projets par le SDE.

Monsieur RAIMBAULT demande si une location qui devrait être changée en atelier doit faire partie des demandes de changements de destination.

Monsieur TAVERSON répond que si c'est en zone U, ce n'est pas nécessaire.

Cependant pour les changements de destination par rapport à des commerces, Monsieur TAVERSON va voir avec le cabinet Noël car il n'est pas sûr de lui.

Monsieur TAVERSON rappelle que pour les changements de destination, il faut bien les estampiller d'une étoile sur le PLUi et mettre une photo du bâtiment. Il précise que ce n'est pas parce que c'est estampillé que le PC sera validé. IL faut faire attention que le bâtiment soit assez proche des réseaux et de la voirie afin que les collectivités n'aient pas à réaliser des travaux de raccordement coûteux.

Monsieur SCALIGER évoque son cimetière en le nommant "Dubai". Il rappelle son mécontentement sur le fait que le cimetière soit en zone constructible alors que certains endroits tout autour sont en zone A alors que les élus souhaitent faire un parking municipal.

Monsieur TAVERSON lui conseille de mettre la parcelle nécessaire à cette réalisation en Emplacement Réservé. Il conseille de négocier tout nouvel ER avec les propriétaires afin de ne pas risquer un recours.

*Hors réunion : Monsieur TAVERSON précise que l'ER ne peut être acheté par la collectivité que pour l'opération décrite dans l'annexe du PLUi, voir documents de réponse du cabinet Noël joints à ce compte rendu (voir annexes 4-5-6)*

Monsieur FOURCAUD évoque la difficulté des ER lors des ventes. D'après lui, lors d'une vente si la collectivité destinataire n'achète pas l'ER, alors l'ER tombe de fait.

Monsieur TAVERSON confirme ses propos mais attend les confirmations du Cabinet Noël à ce sujet. Cependant, il pense qu'il faille changer les destinataires des ER pour que les communes

achètent selon leur besoin et le rétrocède à la CDC si besoin de travaux de la compétence de la CDC.

Monsieur MADELAINE parle d'un terrain à Carsac prévu pour une résidence de personnes âgées. Le permis de construire a été déposé et les deux ans ont passé sans aucun travaux. Il demande si c'est vrai qu'avec la crise sanitaire, il y a une prolongation d'un an.

Monsieur DE MIRAS dit que oui, il a eu le cas sur sa commune.

Il est convenu que Madame GORSSE envoie un mail à toutes les communes, les maires et les délégués de la commission pour envoyer sous 15 jours, une synthèse de toutes les demandes, en gardant bien en tête que c'est vraiment une révision à la marge.

➤ **2<sup>ème</sup> sujet : Maison France Services (MFS)**

Monsieur TAVERSON présente le powerpoint (voir annexe 3)

Monsieur DE MIRAS fait un petit aparté en demandant si les cantons existent toujours, Monsieur FOURCAUD répond que celui de Vélines n'existe plus et Monsieur TAVERSON rappelle que les cantons ont en effet fusionné et que la CDC fait bien partie d'un seul et même canton « Pays de Montaigne et Gurson ». Monsieur DE MIRAS précise qu'il plaisantait.

Monsieur MADELAINE s'interroge sur la CDC et le Canton.

Monsieur TAVERSON explique que la CDC MMG est constituée de 18 communes et qu'elle fait partie du Canton du Pays de Montaigne et Gurson avec les communes de Saint Michel de Montaigne et Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, soit 20 communes.

Monsieur FOURCAUD fait remarquer que de ce fait, la MFS pourrait se faire à Port-Sainte-Foy.

Monsieur DE MIRAS précise que le bureau centralisateur du Canton est Port-Sainte-Foy, ce qui est assez incroyable car cette commune fait partie d'une Communauté de Communes de Gironde.

Monsieur TAVERSON précise que le bureau centralisateur se situe sur la commune la plus peuplée.

Monsieur BONNAMY se questionne sur le fait de mettre une Maison France Services à Port-Ste-Foy car il y en aurait une à Ste Foy la Grande et une à Port Ste Foy.

Monsieur TAVERSON précise que cela n'a rien à voir avec la Maison France Services, qu'il apportait juste des précisions par rapport à ce qui venait d'être dit sur les cantons et la CDC. La MFS peut être mise sur la plus petite commune du Canton.

Monsieur DE MIRAS fait une parenthèse et précise que le siège de la Communauté de Communes doit se situer dans la commune du Canton le plus important, c'est-à-dire que c'était Vélines à l'époque.

Monsieur TAVERSON reprend sa présentation.

Concernant les partenaires, Monsieur DE MIRAS précise que la Poste n'est pas nécessaire, elle peut l'être mais pas nécessaire.

Monsieur DE MIRAS précise que les MFS de Ste Foy la Grande et Castillon la Bataille sont saturées.

Monsieur DE MIRAS revient sur les 24 heures des 2 agents. Il précise que c'est 24 à 25 heures mais pour 2 agents, soit 12 heures chacun.

Monsieur TAVERSON ne l'a pas compris comme cela et va se le faire préciser. Lui il pense qu'il faut bien les 2 agents sur les 24 heures de présence.

Madame SAVAT donne lecture d'un document en sa possession « 2 conseillers sont présents au moins 25 heures par semaine pour accompagner les citoyens ».

Madame GORSSE donne lecture d'un document adressé par le Premier Ministre « ... au moins 2 agents polyvalents présents en permanence... »

*Hors réunion et après renseignements : il faut bien 2 agents sur les 24 heures minimum d'ouverture.*

Monsieur TAVERSON reprend sa présentation.

Monsieur DE MIRAS demande la parole pour faire un aparté à ce sujet.

Monsieur TAVERSON demande à finir sa présentation.

Monsieur TAVERSON termine sa présentation et laisse la parole à Monsieur DE MIRAS.

Monsieur DE MIRAS présente son projet de Maison France Services qui date du 4 novembre 2019 où il a fait la demande d'ouverture de ce dossier auprès de la DDFIP de sa demande, rencontre de la DDFIP avec Monsieur COCCHIO qui ne s'est pas montré hostile à ce projet et qu'il enregistrait cette demande.

Dans un second temps, il a demandé à un dessinateur de faire le plan de l'existant pour le bâtiment de la mairie pour la restructuration globale qui intégrerait entre autres la MFS. Ce plan a été fait le 24 janvier 2019 puis il a demandé à un architecte de produire un Avant-Projet Sommaire et un plan d'aménagement qui l'a fait en décembre 2019. Il précise qu'à l'époque ce n'était pas obligé, et c'est toujours le cas, que cela soit un projet intercommunal.

Monsieur TAVERSON s'interroge sur le fait qu'aucun maire n'ait été mis au courant.

Monsieur DE MIRAS répond que non, que ce n'était qu'un projet à l'époque et il fait remarquer que le projet présenté ce soir, il n'en était pas non plus au courant et le découvrait, qu'il ne savait pas que c'était un projet intercommunal. Monsieur TAVERSON précise que ce projet a été évoqué lors de la réunion du 25 janvier 2021 avec le Président et les Vice-présidents.

Monsieur DE MIRAS reprend sa présentation.

En novembre 2019, il a pris contact avec Madame HANNINEN des Bâtiments de France pour avoir son aval sur ce projet par rapport à la toiture. Elle a donné son accord.

Le 4 décembre 2020, il a envoyé un courrier à Madame la Sous-Préfète suite à sa visite.

Par mail à la même date, il avisait Monsieur Boidé et Madame Defoulny de ce projet avec en copie le courrier à Madame la sous-préfète.

Le 21 janvier 2021, le Conseil Municipal délibérait sur ce projet.

Le 29 janvier 2021, envoi du dossier de demande de DETR donc maintenant il attend le retour de la Sous-préfecture

Le 10 mars 2021, réception de la Préfecture d'une documentation de France Services.

Il précise que ne sachant pas que cela devait être porté par les CDC, il avait déjà lancé ce projet.

Monsieur DE MIRAS précise que sur site, il y a déjà le CMS du Département, le CMP de Vauclaire et que le bâtiment qui est sur 4 étages peut donc accueillir une MFS. Il a appelé les MFS de Gironde qui sont saturées.

Il évoque les 8 000 personnes de l'ancien canton de Vélines et que sur le Nord du territoire, rien ne nous dit qu'il n'y aura pas de MFS sur Montpon.

Monsieur TAVERSON rappelle que pour le moment c'est une MFS par canton et que le canton de Montpon en a déjà une à La Roche Chalais-Puymangou.

Monsieur DE MIRAS parle de la maison mère de la CDC, autrefois était sise à Vélines, elle a été complètement délocalisée à Villefranche de Lonchat, complètement démantelée. Donc il demande que cette MFS soit faite sur le territoire le plus peuplé.

Il pense qu'il faudrait envisager un accès à une MFS pour 8 000 personnes et une autre pour 4 000 personnes.

Il n'est pas hostile à ce qu'il y ait 2 lieux, pourquoi pas, pour une fois, essayer de jouer collectif.

Monsieur TAVERSON trouve que Monsieur DE MIRAS n'a pas trop joué collectif en montant son dossier tout seul.

Monsieur DE MIRAS précise qu'il a monté ce dossier depuis un moment, qu'il a envoyé un mail pour en parler et demande à Monsieur TAVERSON s'il faisait part à tous les maires de ces projets communaux. Monsieur TAVERSON répond que lorsque cela ne concerne que la commune, bien sûr que non mais que si cela concerne l'intercommunalité, bien sûr que oui.

Monsieur DE MIRAS précise que lors du démarrage du dossier il n'était pas question que cela soit porté par l'intercommunalité.

Monsieur DE MIRAS pense qu'il y a moyen de s'arranger avec une permanence à Vélines et une permanence à Villefranche de Lonchat, mais il se battra sur ce dossier et ne veut pas que tout soit ramené à Villefranche de Lonchat comme cela a été fait par le passé.

Monsieur TAVERSON précise qu'il y a quand même bien plus de choses à Vélines qu'à Villefranche de Lonchat comme Écopôle, la Maison de Santé.

Monsieur DE MIRAS précise que là, il n'est pas question de cela, que la Maison de Santé a été faite à la demande des médecins et que la CDC les a aidés, a été facilitatrice de cette réalisation. Il comprend tout à fait Monsieur TAVERSON mais il pense qu'au lieu de « déshabiller Paul pour habiller Jacques », il faudrait travailler ensemble afin de permettre à notre population d'accéder le plus vite possible à des services avec 2 jours à Vélines et 2 jours à Villefranche de Lonchat. Il est prêt à discuter comment, ensemble, au moins une fois, on puisse s'entendre pour mettre 2 endroits des services à la population. Ce projet, il le défendra s'il n'y a aucune solution en commun de trouvée.

Monsieur GALLOT donne son avis. Il découvre le projet et rien qu'en regardant la carte avec les différentes implantations des MFS, il trouve que cela est en effet plus judicieux d'implanter une MFS sur le Nord du territoire afin de ne pas le désertifier.

Monsieur BUIL donne également son avis et ne trouve pas logique de mettre une MFS sur le sud du territoire car l'axe de la Dordogne est déjà bien desservi alors que le Nord n'a aucune MFS. Il découvre le dossier ce soir et trouve dommage que les 4 000 personnes du Nord soient un peu oubliées alors que sur la proposition présentée par Monsieur TAVERSON, cela desservirait plus de personnes sur l'ensemble de notre territoire.

Monsieur Didier FOURCAUD pense que les distances sont certes importantes, mais qu'il aurait fallu mettre les populations de notre CDC. Il découvre les 2 projets ce soir mais il y a plus de trafic sur le bas du territoire que sur le nord.

Monsieur TAVERSON rappelle qu'il y a les 2 MFS de Castillon la Bataille et Sainte Foy la Grande pour justement drainer le bas du territoire.

Monsieur CHAUMARD précise qu'elles sont saturées.

Monsieur DE MIRAS remercie Monsieur TAVERSON de lui avoir permis d'être présent à cette commission.

Monsieur PANTAROTTO découvre ces 2 projets ce soir et il pense, comme Monsieur FOURCAUD qu'il aurait fallu avoir un document avec le ratio de la population.

Monsieur BUIL a peur que l'on oublie la population du Nord du territoire et c'est ce qui lui pose problème avec la MFS à Vélines.

Monsieur DE MIRAS répond que c'est ce qu'il souhaite proposer, pourquoi pas faire 2 antennes afin de répondre au mieux à la population car quoiqu'il arrive, son bâtiment il va le refaire.

Monsieur Didier FOURCAUD trouve cela stupéfiant qu'il n'y ait rien à Montpon, cela lui paraît être une aberration totale.

Madame SAVAT revient sur l'utilité de ces structures car à Saint Rémy, ils sont en train de voir pour créer en tiers lieu et ils s'étaient dit qu'ils pouvaient créer un tel lieu. Pour le moment, ils font cela par le biais d'une association et ils ont des personnes de Montpon qui viennent. De ce fait, elle pense que 2 maisons sur le territoire ne seraient pas de trop.

Monsieur DE MIRAS pense que l'on pourrait innover, ne pas se battre sur l'implantation et pourquoi pas aller sur plusieurs communes pour aller au plus près de la population. Nous avons des locaux désertés qui pourraient également servir à cela.

Monsieur TAVERSON conclut en disant que le mieux c'est que chacun y réfléchisse et nous ferons une autre réunion afin de faire avancer le dossier rapidement.

Il fait remarquer qu'heureusement qu'il y avait cette réunion ce soir car sinon il y aurait eu qu'une MFS à Vélines.

Monsieur Didier FOURCAUD précise qu'encore nous avons de la chance, il n'a pas amené le projet de Saint Vivien car il y aurait également eu une MFS à Saint Vivien et que Saint Vivien, en plus est centrale sur le territoire.

Monsieur MADELAINE demande si l'on a une idée du coût de ce service.

Monsieur TAVERSON répond que c'est l'emploi des agents avec une aide de 30 000 € et l'achat d'un ordinateur.

Monsieur TAVERSON rappelle qu'il faut être prêt par l'automne.

Monsieur BUIL précise que les services à la population s'éloignent de plus en plus de la population et qu'il faut veiller à ne pas trop éloigner justement cette MFS du territoire « le moins peuplé ».

Monsieur TAVERSON demande à Monsieur DE MIRAS s'il a un dossier de son projet.

Monsieur DE MIRAS répond qu'il n'a que le dossier de demande de DETR.

Monsieur DE MIRAS précise que si la DETR est acceptée, les travaux devraient débuter au dernier trimestre 2021.

Il pense qu'il faut penser à jouer collectif, comme dans tous les dossiers.

Monsieur TAVERSON conclut en disant que ce soir, il souhaitait juste présenter le dossier sans prise de décision, que chacun puisse en prendre connaissance et y réfléchir et que lors d'une prochaine réunion il faudra prendre une décision afin d'être prêt à proposer ce service à la population à l'automne 2021.

# ANNEXE 1





## Révision « allégée » du PLUi

## Projets de révisions « simplifiées »

- **La Révision telle qu'attendue par la Communauté, ne doit pas remettre en cause les orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables.**

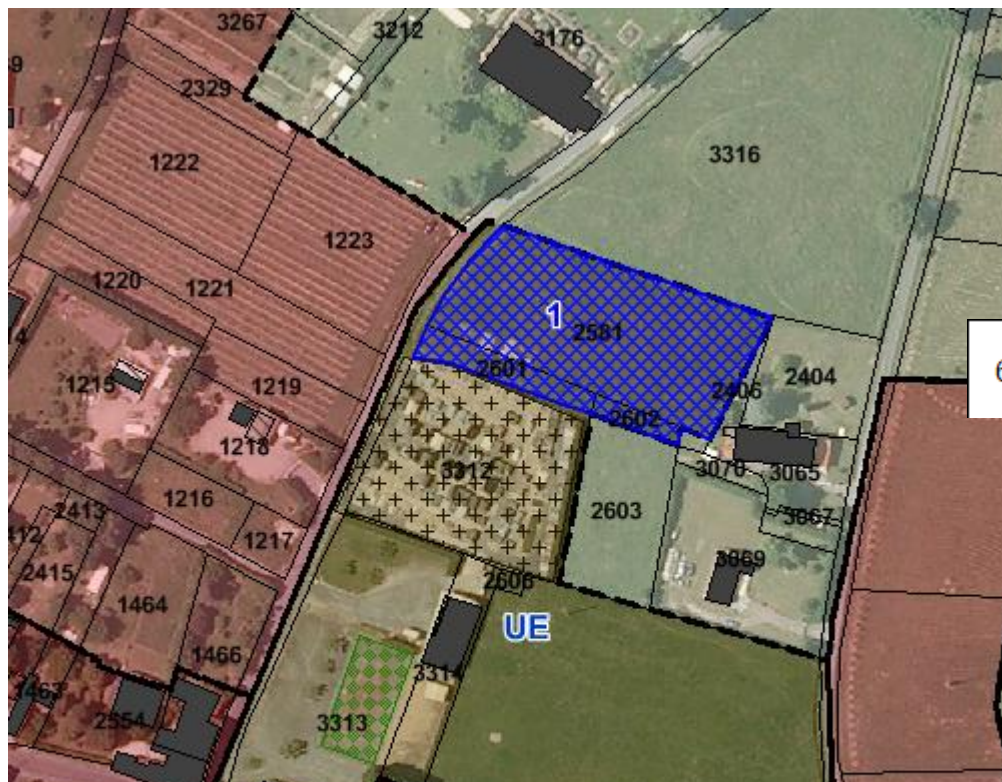
### **Les points faisant l'objet d'un projet de révision « allégée » :**

- Procéder à quelques ajustements relatifs à la définition d'Emplacements Réservés au bénéfice de la CdC ;
- Intégrer au zonage l'extension des carrières de Thiviers ayant obtenu une autorisation d'exploiter et zonée au PLUI de manière incomplète ;
- Prendre en compte divers STECAL ayant obtenu un avis favorable de la CDPENAF, mais n'ayant pu être retenus lors de l'élaboration du PLUI car ne pouvant être considérés comme consécutifs à l'enquête publique ;
- Intégrer divers points soumis à enquête publique, qui auraient nécessité un nouveau passage en Commission au titre de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme (dérogation à l'urbanisation limitée) et n'ont de ce fait pu faire l'objet d'une prise en compte ;
- Modifier le zonage de la carrière de Fougueyrolles afin d'être pouvoir y installer une zone de stockage de déchets inertes ;
- Intégrer quelques points complémentaires non pris en compte à l'élaboration du document ;
- Modifier quelques points du règlement ; erreur matérielle pour modifier les articles A2 et N2 pour autoriser la construction de piscines et distance des annexes à 25 mètres au lieu de 20).
- Intégrer les nouvelles demandes de zonage de gravières faites par les carrières de Thiviers.

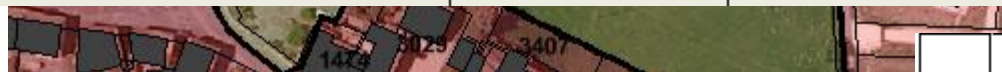


- La suppression d'emplacements réservés (ER)

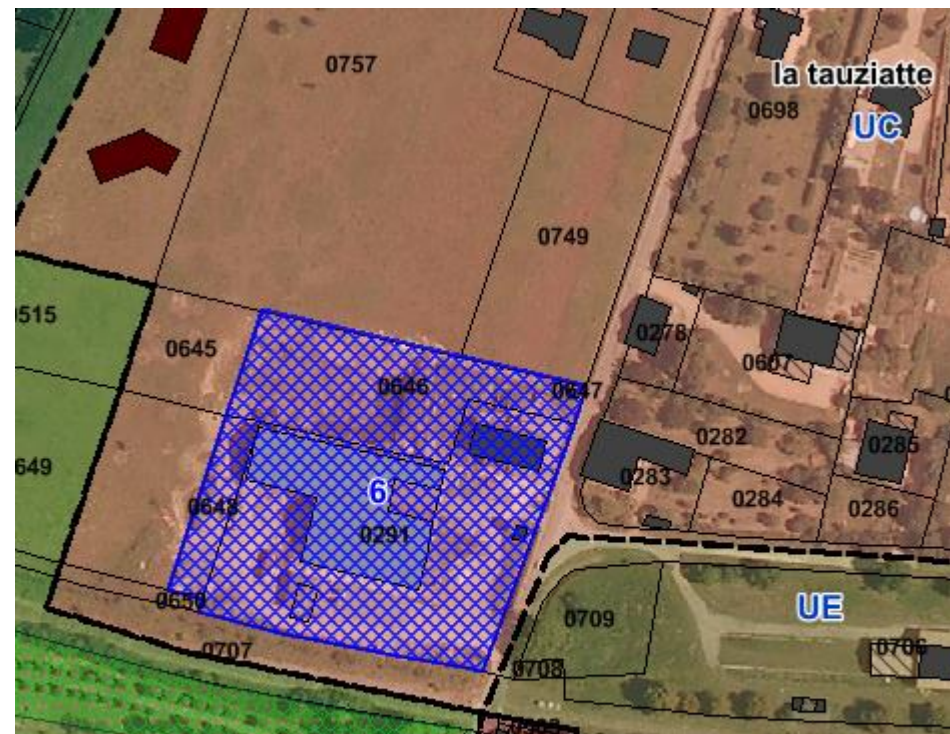
## Saint-Martin-de-Gurson - zone UE



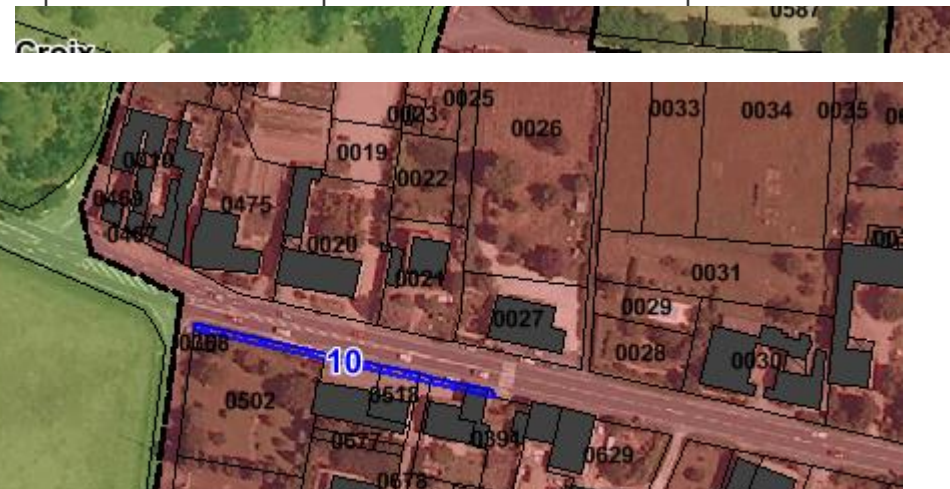
1	Agrandissement du cimetière	Commune	4359 m2	SAINT-MARTIN-DE-GURSON
---	-----------------------------	---------	---------	------------------------



10	Elargissement de la RD 936 (sécurité)	Communauté de communes	184 m2/ 2 m	LAMOTHE-MONTRAVEL
----	---------------------------------------	------------------------	-------------	-------------------



6	Intervention salubrité (ancienne coopérative)	Commune	987 m2	LAMOTHE-MONTRAVEL
---	---	---------	--------	-------------------





- Un nouvel emplacement réservés (ER)

Commune de Montcaret

Boulangerie

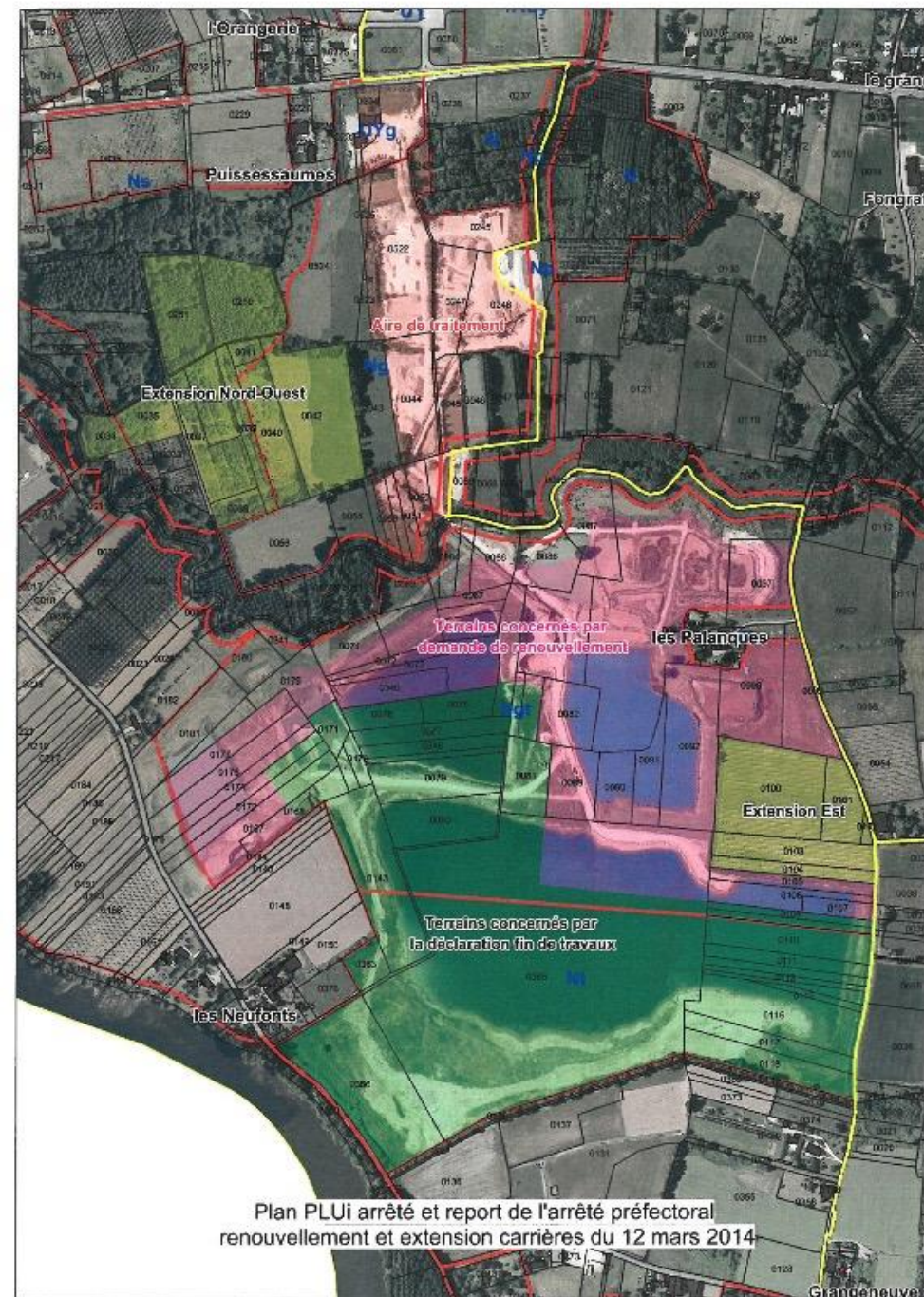
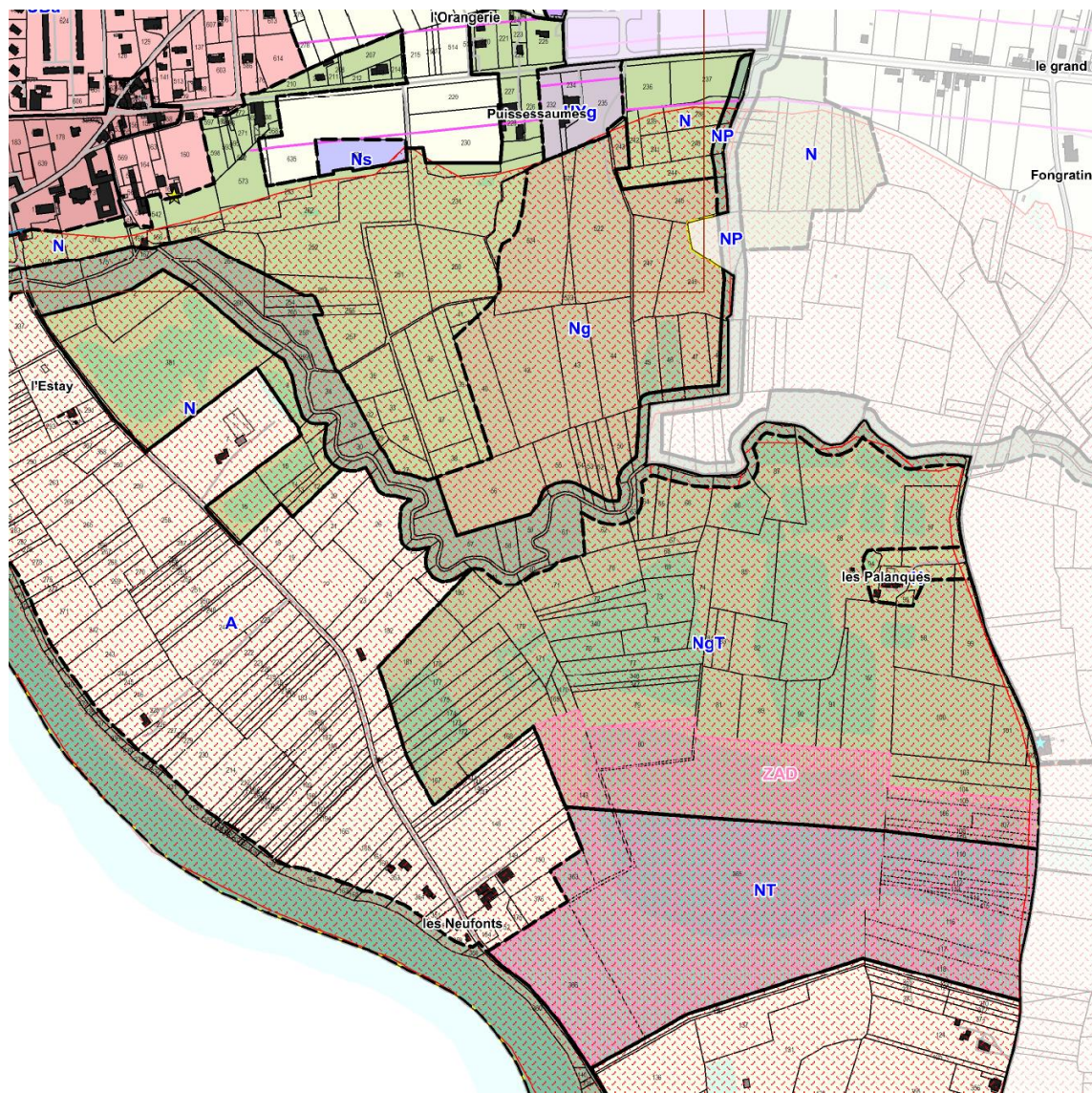
Emplacement Réservé en vue de  
la création d'un parking  
municipal





Lamothe-Montravel

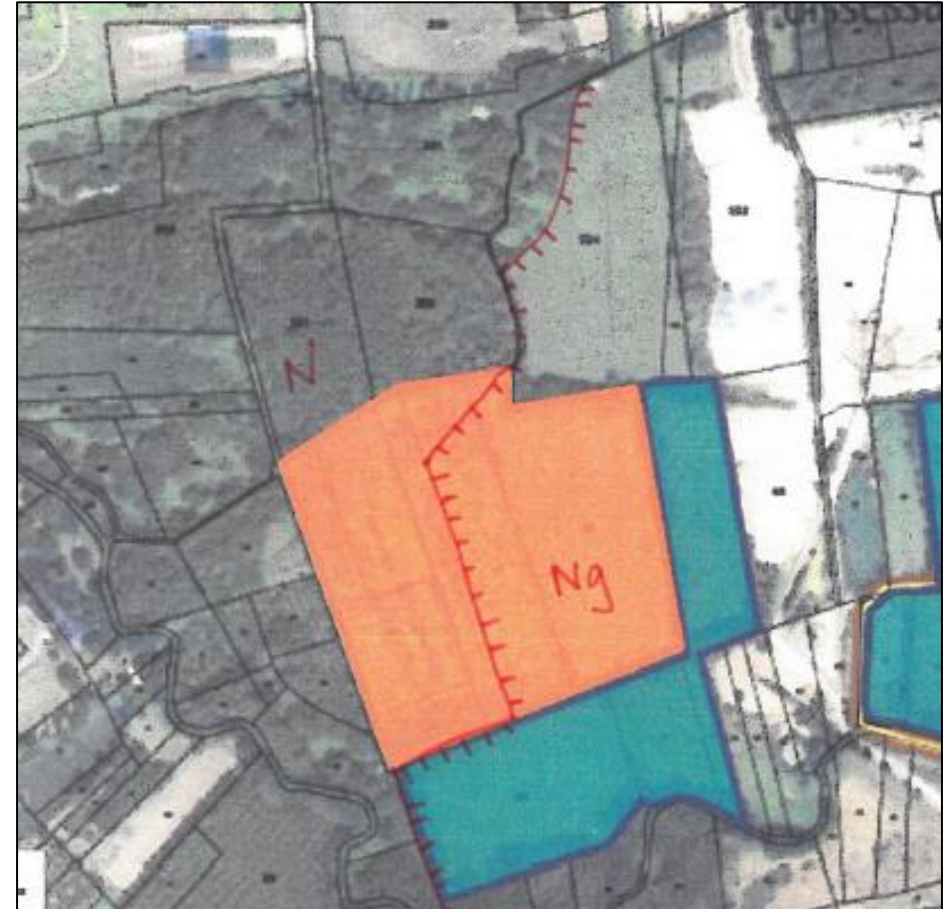
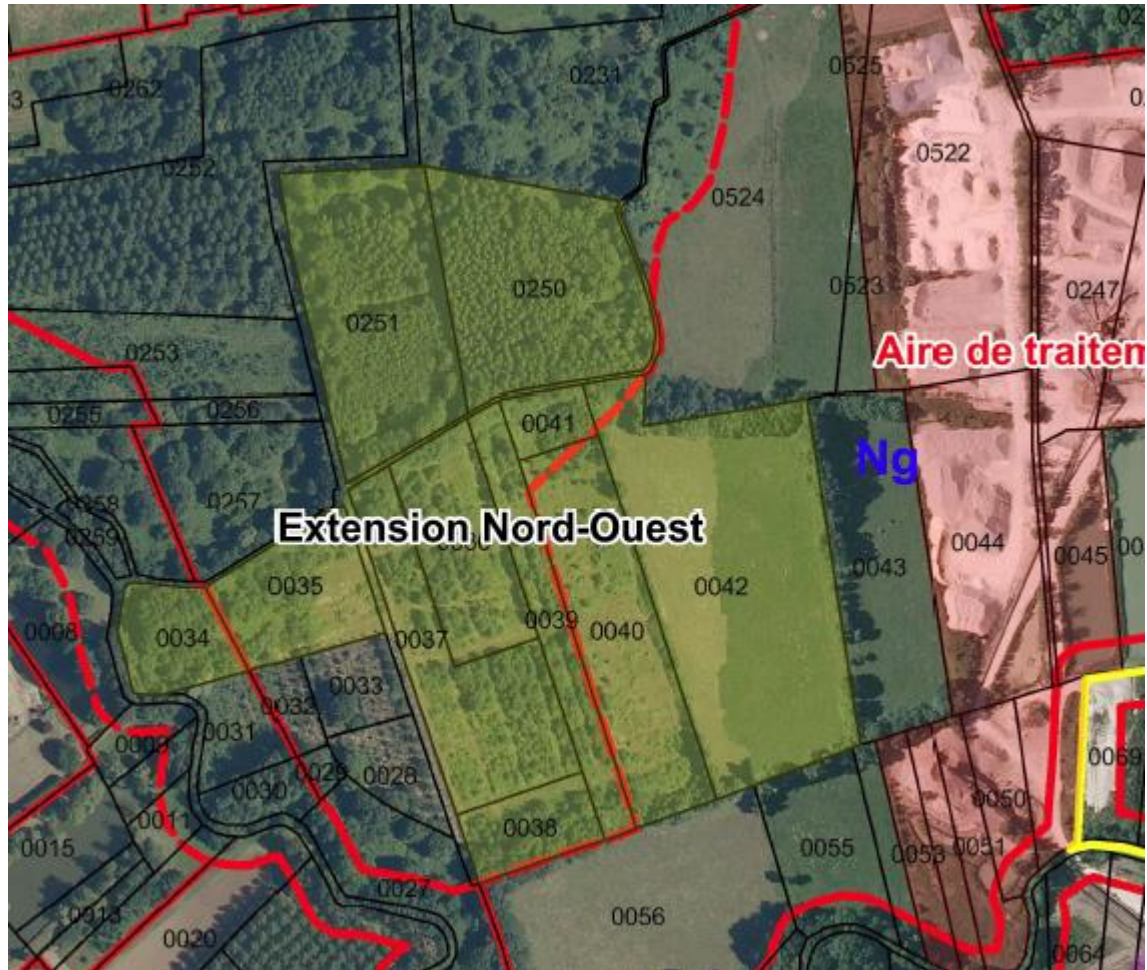
Carrières de Thiviers ayant obtenu une autorisation d'exploiter et zonée au PLUI de manière incomplète.





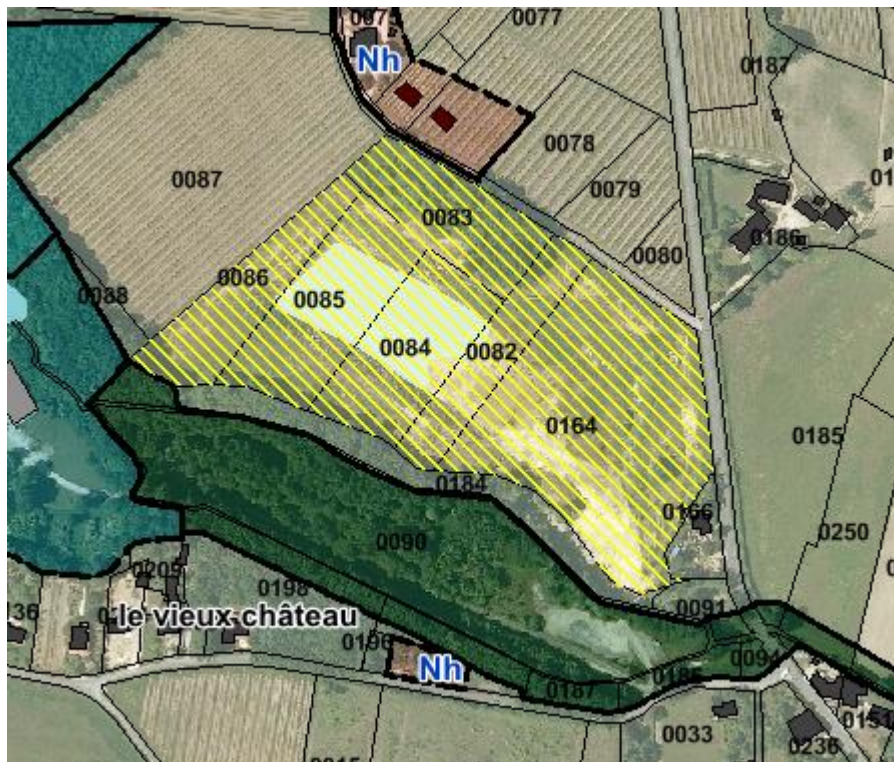
- Carrières de Thiviers ayant obtenu une autorisation d'exploiter et zonée au PLUI de manière incomplète

## Lamothe-Montravel



Périmètre à retenir ?

- Anciennes carrières de Fougueyrolles



Ancienne carrière, qui appartient à l'exploitant.  
Projet d'installation de stockage de déchets  
inertes (ICPE).

Zonage spécifique ISDI : classement proposé en  
secteur de zone Ny (Nyd).

Dossier ICPE disponible ?



- Les demandes issues de l'enquête publique

### Bonneville et St-Avit-de-Fumadières



Surface : 0,18 ha

### Lamothe-Montravel



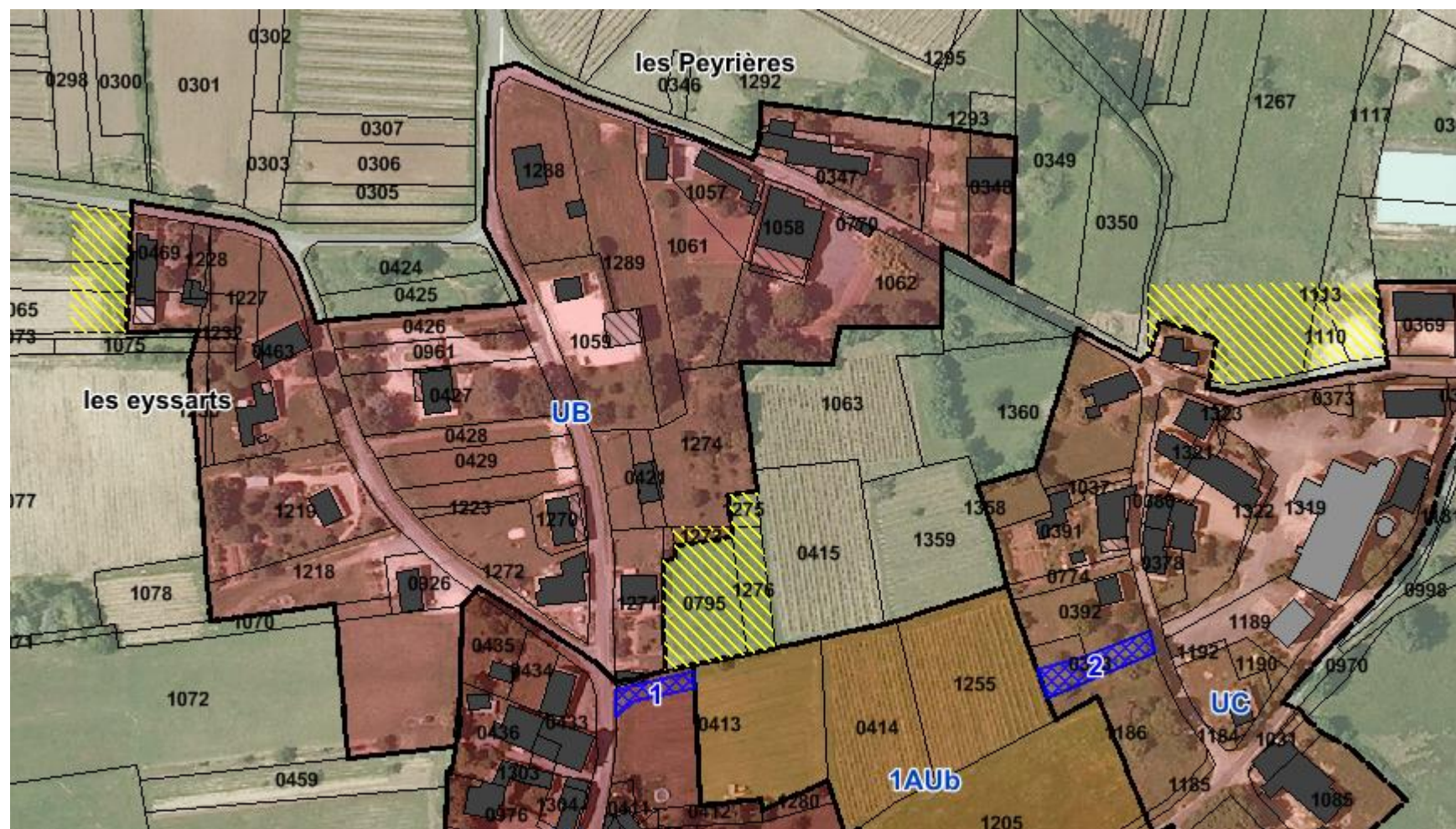
0,15 ha



- Les demandes issues de l'enquête publique

### Carsac de Gurson

0,1 ha



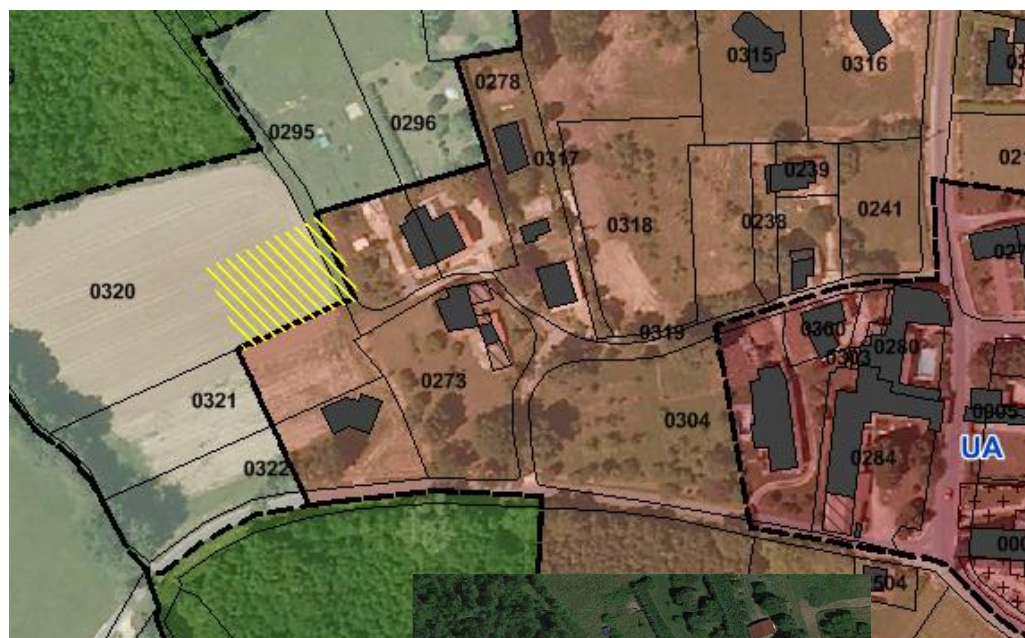
0,25 ha

0,2 ha

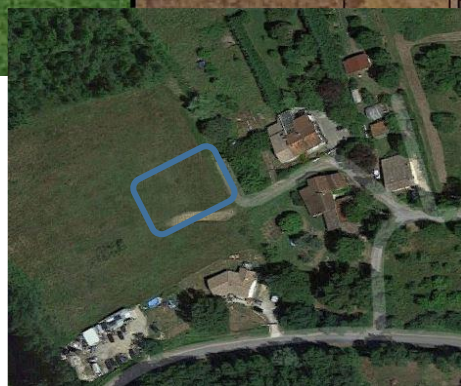


- Les demandes issues de l'enquête publique

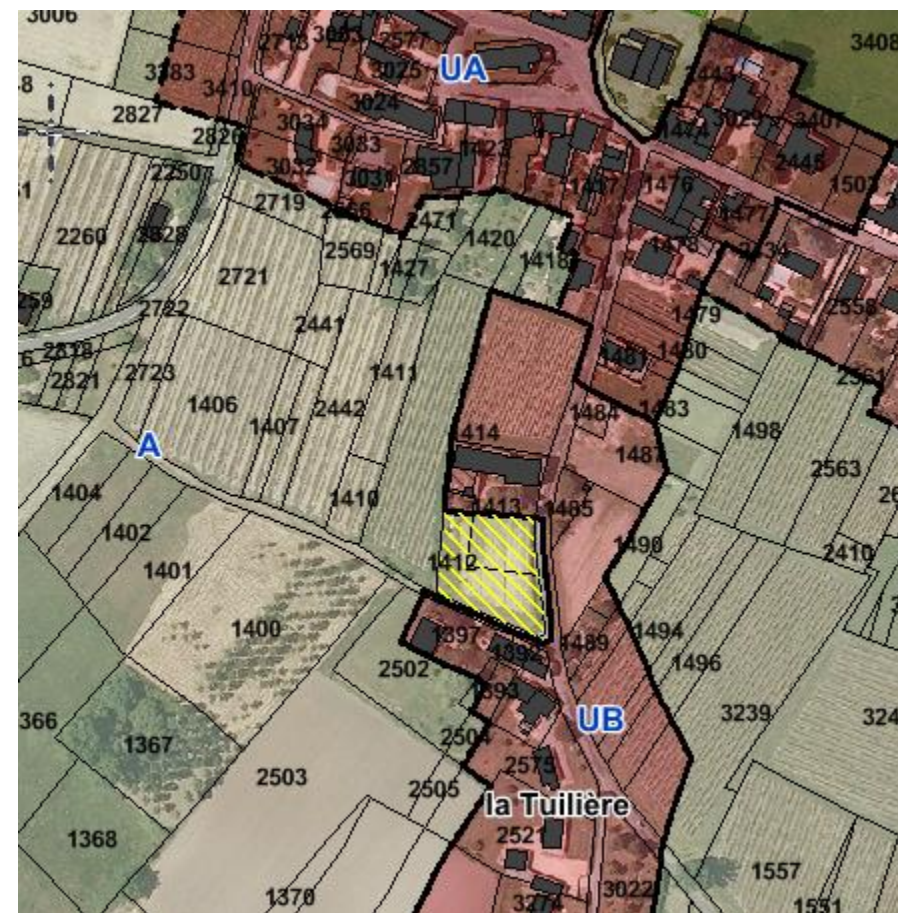
### Minzac



0,13 ha



### St Martin de Gurson



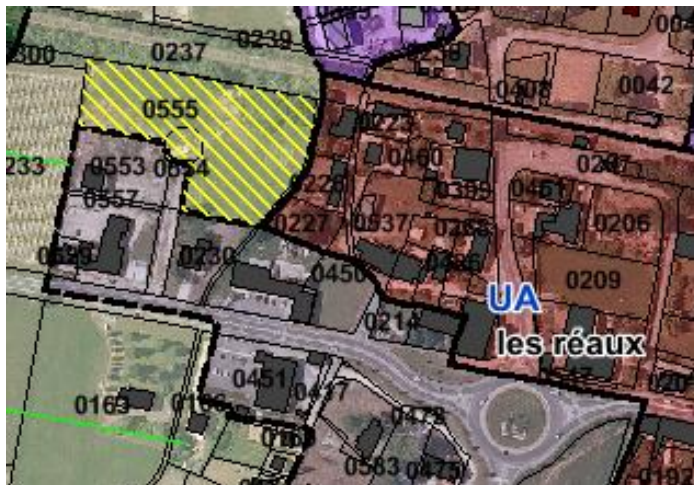
0,22 ha





- Les extensions de zones U (demandes de l'enquête publique validées par les communes)

**Vélines**



**0,77 ha**

**Villefranche de Lonchat**



**0,17 ha**

**Au total :**

- **1,09 ha de zone U (A, B ou C)**
- **0,77 ha de zone UY**
- **0,17 ha de zone UE**

Demands acceptées en CDPENAF, non acceptées initialement en zone UC

## Saint-Méard-de-Gurçon

## Zone UC?



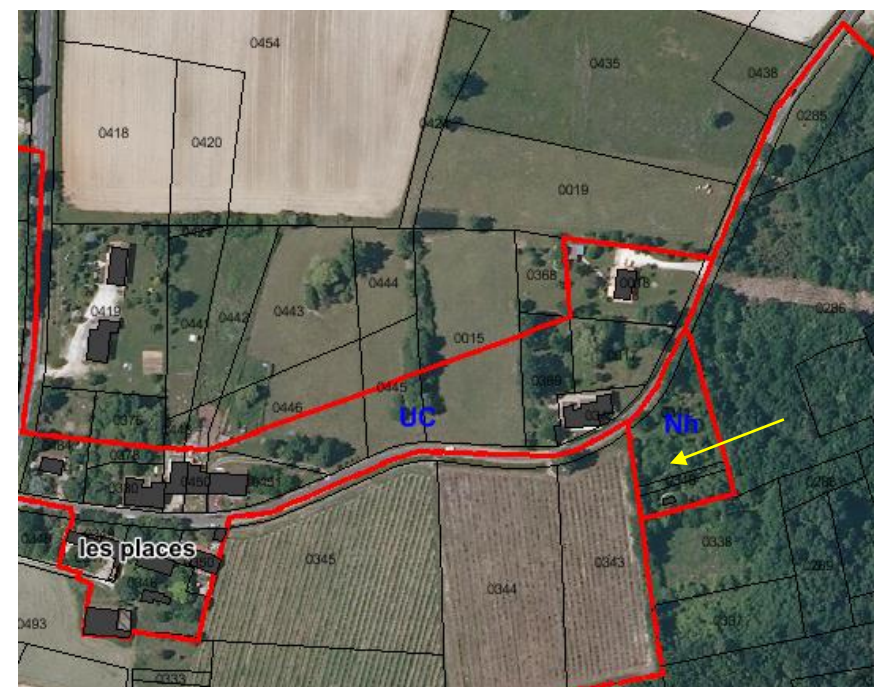
0,21 ha constructible

## Zone Nh



0,16 ha constructible

## Elargissement de la zone UC?

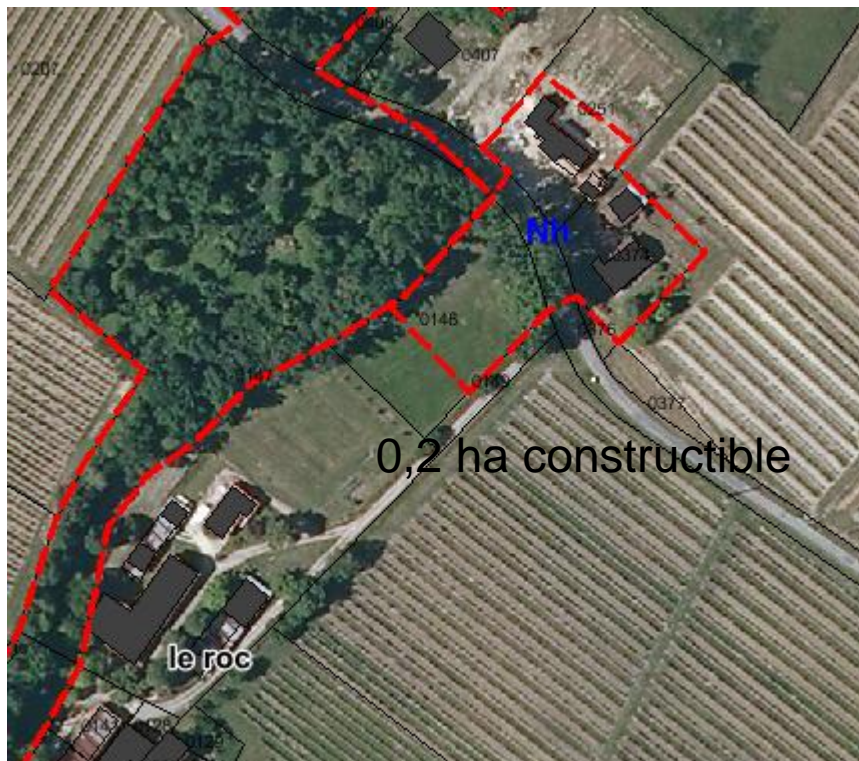


0,25 ha constructible

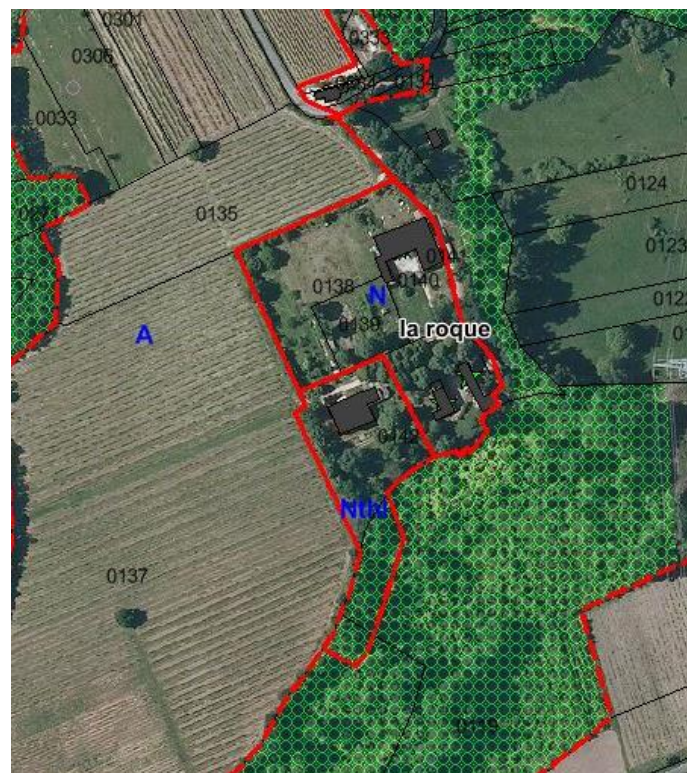


## Demandes de l'enquête publique mal enregistrées

Saint-Vivien – secteur Nh



Saint-Antoine-de-Breuilh secteur Nthl





## Demande de classement en Nh

Carsac de Gurson



Classement d'une partie de la parcelle 739 sur une surface de 3200 m<sup>2</sup>. Projet d'installation de deux roulotte avec un accès par le Nord. La protection incendie sera assurée par le biais du vaste étang situé au Sud-Ouest.

## Demande de modification de zonage

Vélines



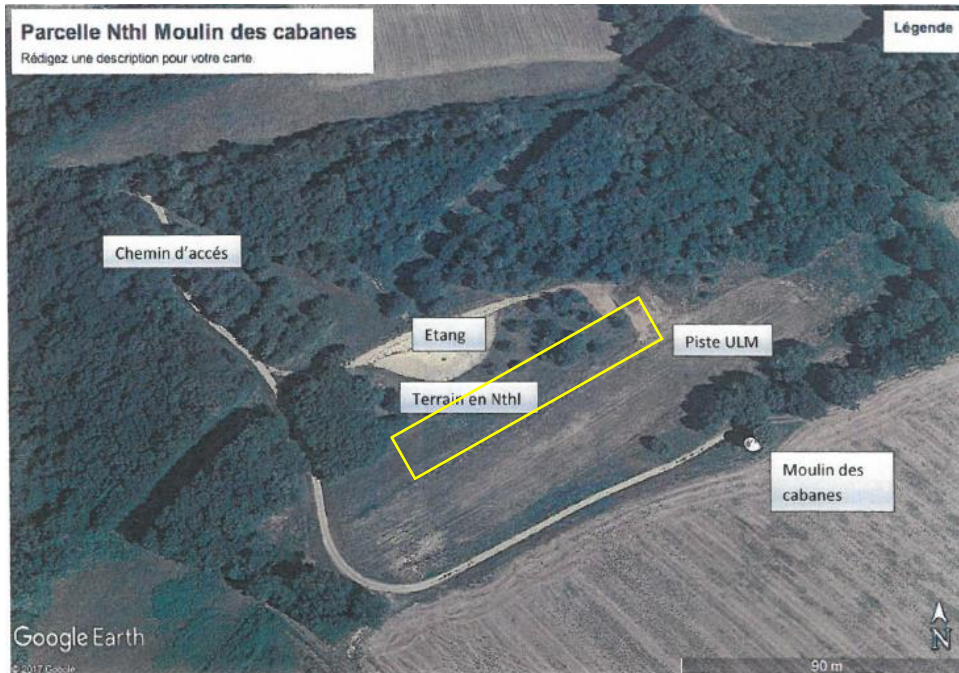
Classement actuel de la zone en zone Ah destinée à l'équithérapie (Ah, autorisées constructions et installations à vocation d'activité agricole, de bureaux, d'entrepôts).

Le porteur de projet souhaite coupler l'activité avec des HLL (cabanes dans les arbres, yourte, ...)

**Classement en secteur At1, qui autorise gîtes, Habitations Légères de Loisirs ?**

# Montazeau

Classement de la parcelle 354 en Nthl, pour construction de chalets en bois associés, à une piste ULM, sur une partie de la parcelle sur 1700 m2





- Demandes pour de nouvelles gravières, zones Ng

### Saint-Antoine-de-Breuilh



Le secteur Ouest (de 39 ha) n'est pas retenu.  
**Le projet porte sur la portion Est de 11 ha.**

### Vélines

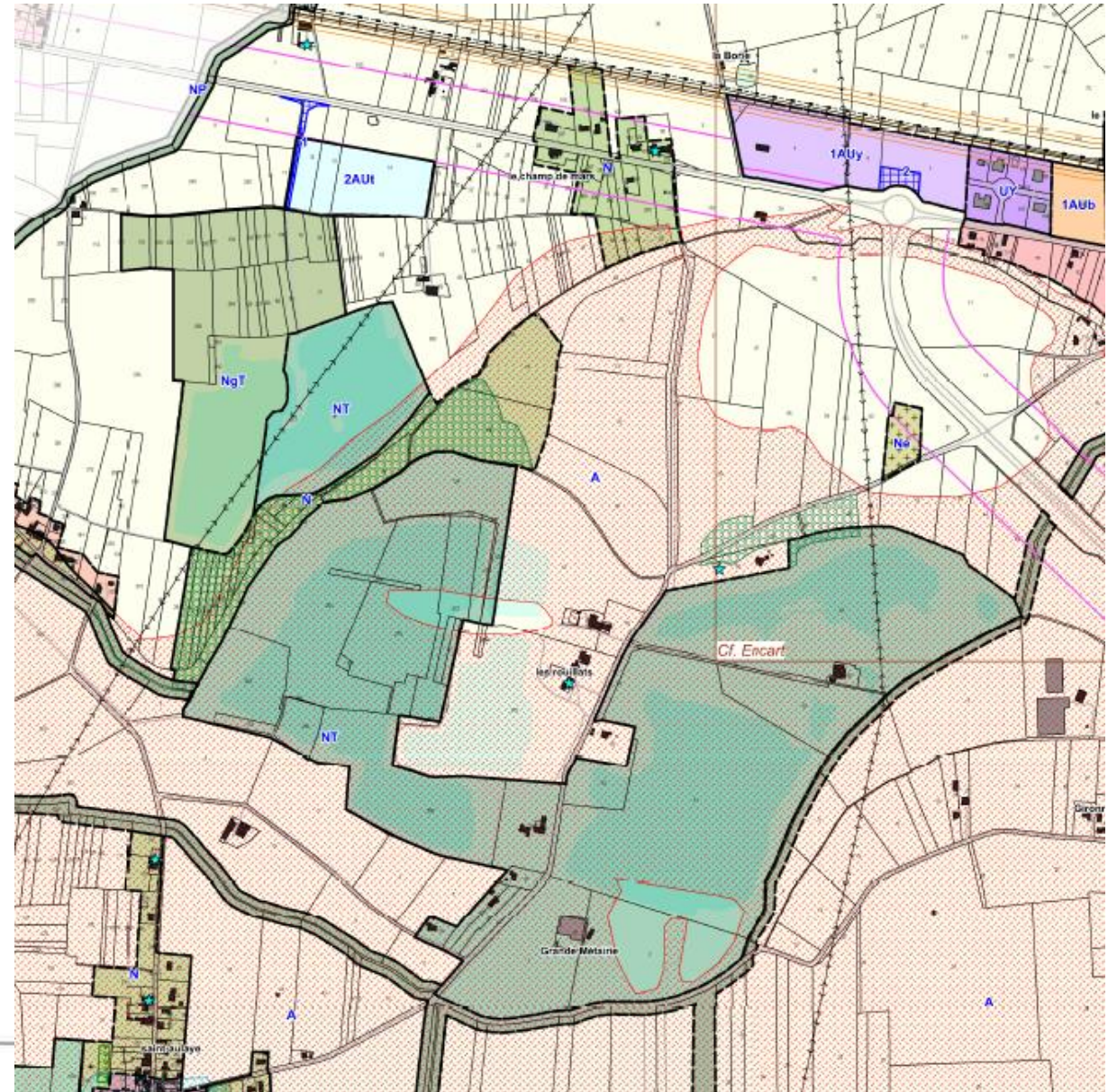
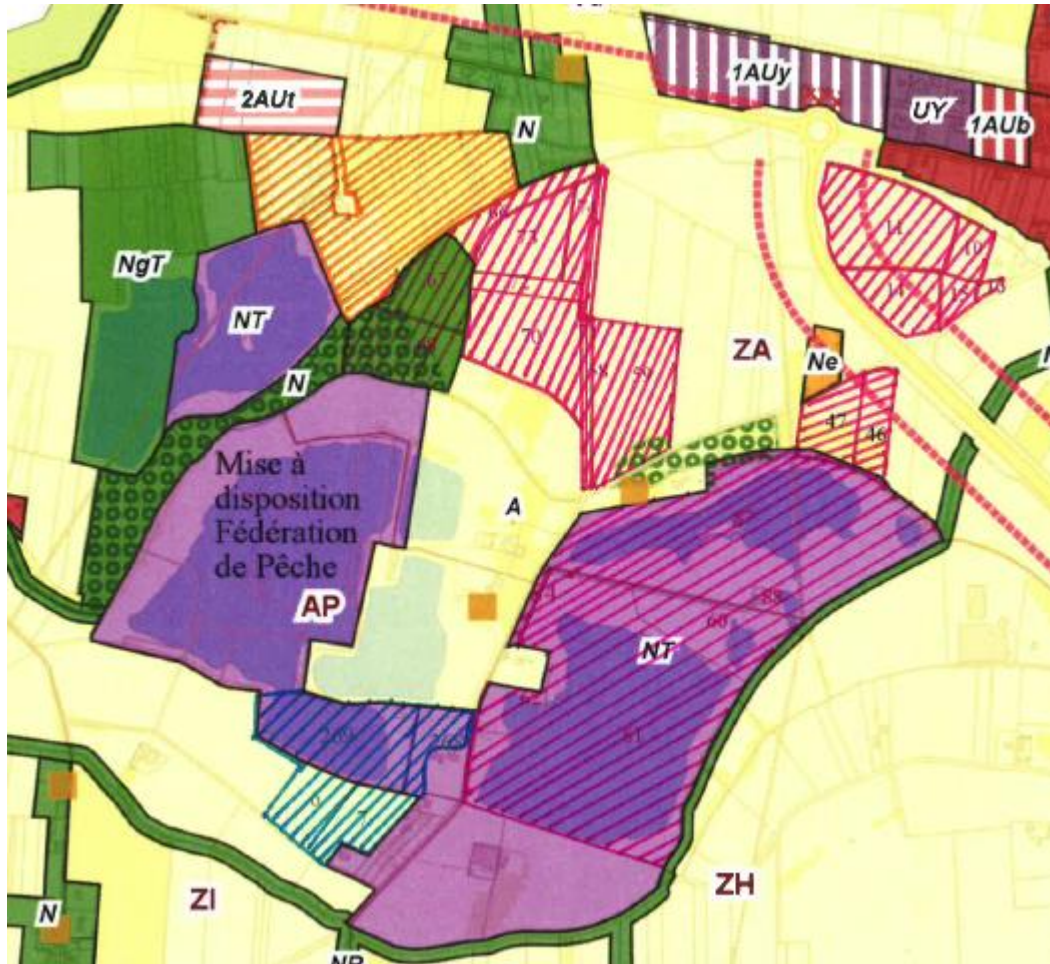


Le projet porte sur les secteurs (zonés bleus)  
- **Secteur Ouest : 30 ha**  
- **Secteur Est : 14 ha**

Classement demandé en Ng



# Saint-Antoine-de-Breuilh



PROJET D'IMPLANTATION PARC PHOTOVOLTAÏQUE 301 ET EAU

FUTURE EXTRACTION (ACCÈS + PARKING) → CHANGEMENT ZONAGE NGT

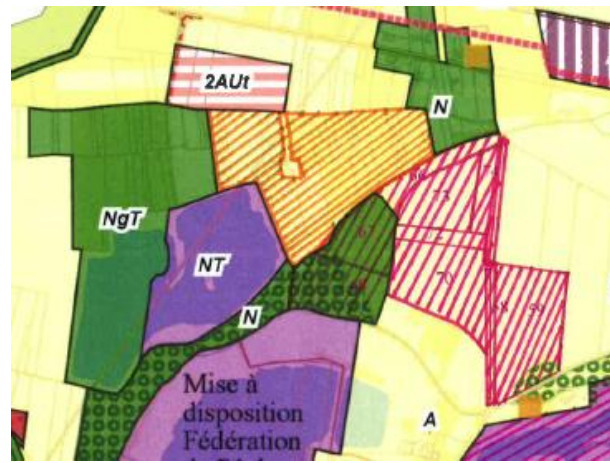
CHANGEMENT ZONAGE NGT



3 projets



# 1<sup>er</sup> projet – site Champ de Mars-Lagarde : création d'un plan d'eau, à vocation de pêche-loisirs



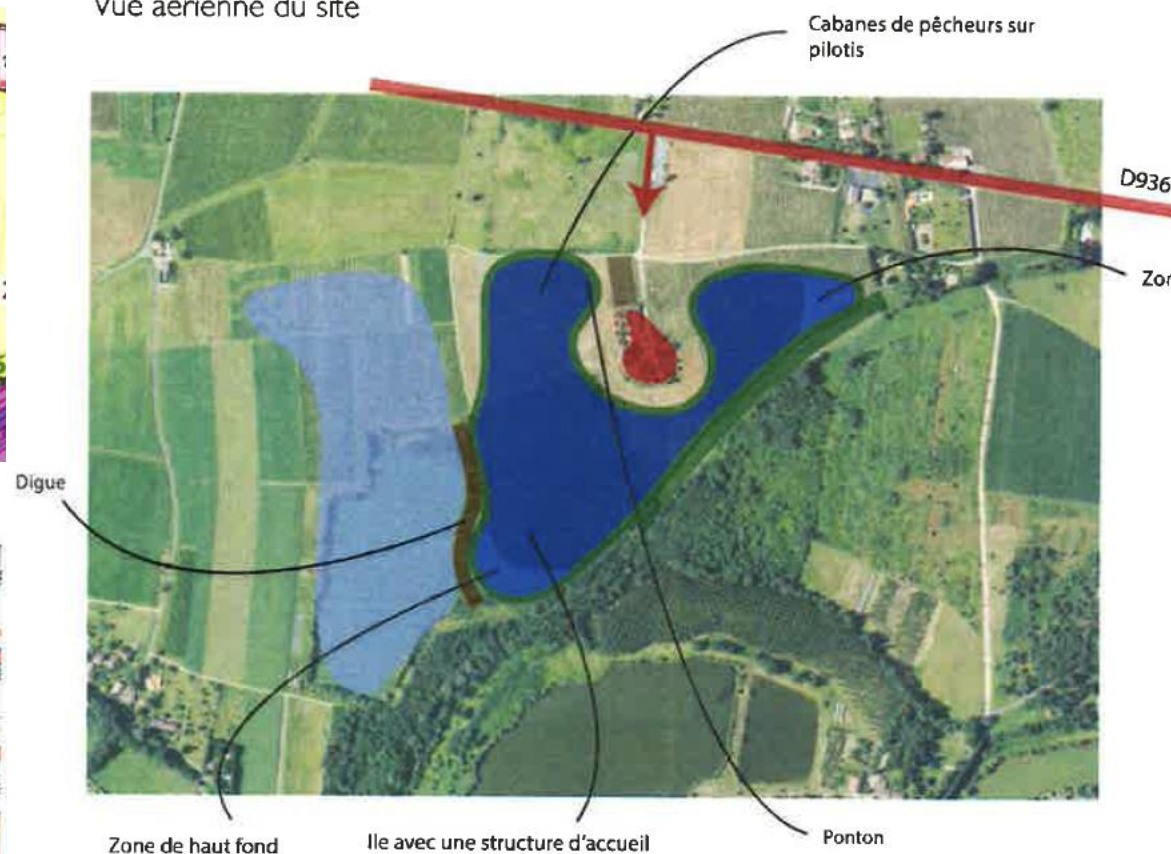
Zonage PPRI



Plan d'eau déjà présent qui fera partie du futur projet

Ruisseau de Lavergne

Vue aérienne du site



LEGENDE

-  Emprise du futur plan d'eau
-  Plan d'eau appartenant à la commune à vocation de loisir pour l'aviron
-  Zone de parking puis ponton qui part à ce niveau dans la plan d'eau et qui sert à amarrer les bateaux
-  Ripisylve autour des plans d'eau et du ruisseau de Lavergne (qui désigne l'aulne) = à renforcer ponctuellement, planter arbres, arbustes.
-  Zone d'habitation avec hangar à tabac
-  Bloc sanitaire
-  Accès au site

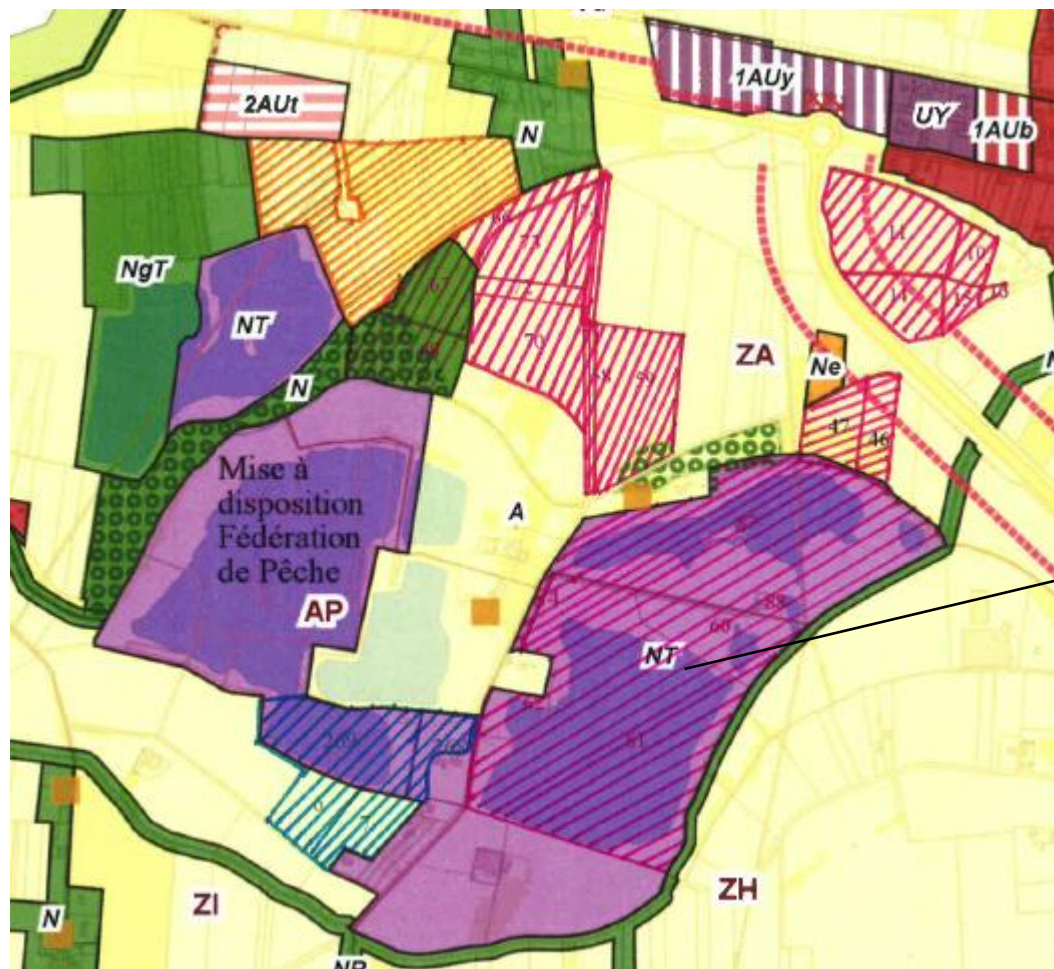
Projet porté par un viticulteur qui a déplacé son vignoble sur Nastringues, moins gélif (terres de décapage transférées sur leur terres).

Plan d'eau pour pêcheurs, hébergement de standing moyen/ haut de gamme.

**Le projet nécessite une extension (11 ha) de la zone NgT :** qui permet installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux, avec convoyage ; puis aménagements, installations et équipements liés à l'activité du plan d'eau.



## 2<sup>nd</sup> projet : projet d'implantation parc photovoltaïque sol et eau



La commune a délibéré favorablement sur le projet. Le Maire a présenté le projet au Préfet.

Projet porté par un BET spécialisé qui monte les pièces nécessaires au dossier et consulte les entreprises.

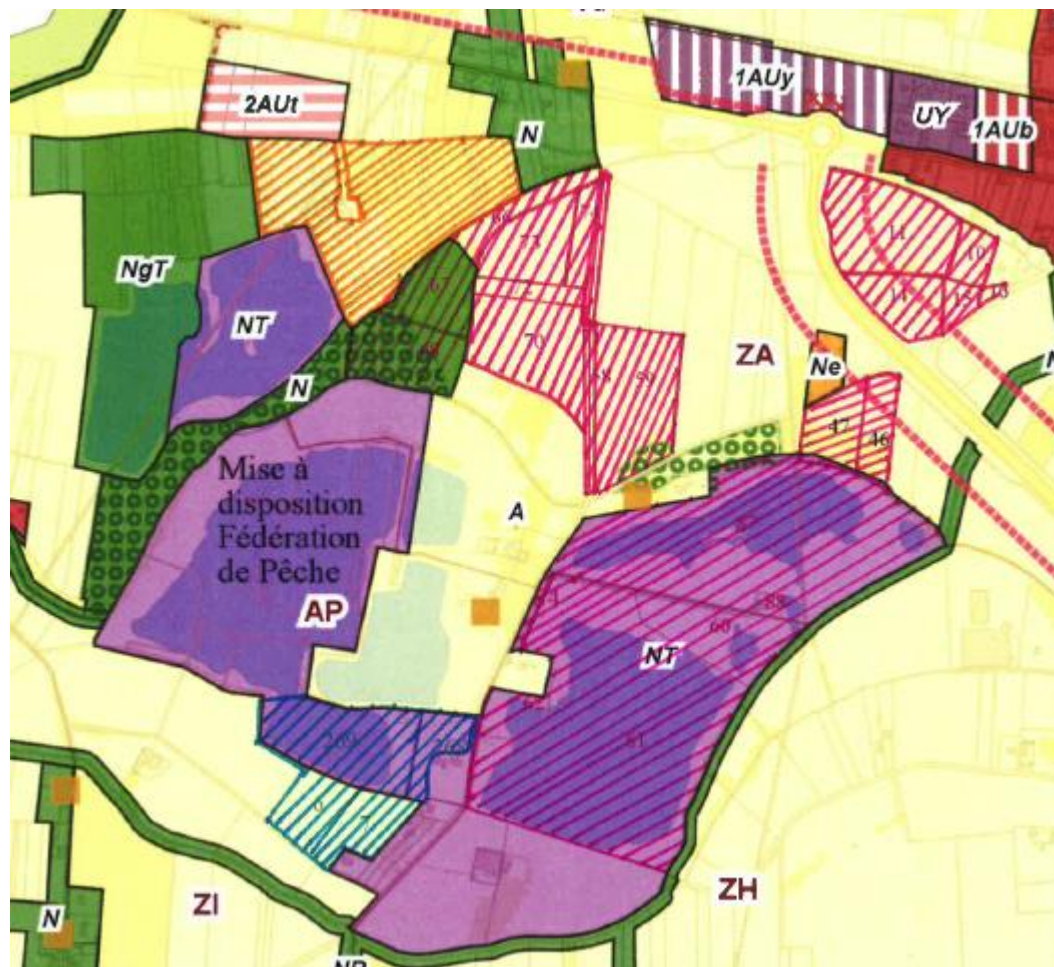


Le règlement du PLUI autorise, en zones A, N et Nt : « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.* »

**Le projet porte sur l'ensemble des secteurs striés rose . Vérifier s'il y a nécessité de faire évoluer le zonage**



### 3ième projet : extraction préalable à l'aménagement d'un accès et parking



**Classement demandé en zone NgT (exploitation avant aménagement à vocation touristique)**

Le projet porte sur le secteur sud strié bleu (8 ha dont 2,4 en eau).

Le plan d'eau mis à disposition de la Fédération de pêche (association locale dynamique) est confronté à une difficulté en matière d'accès et de stationnement.

Projet d'exploitation préalable par les carriers et mise à disposition ultérieure, après remise en état.



# ANNEXE 2

## Projet de PLUi

Phase post avis PPA et Enquête publique avant approbation

### **TABLEAU DES DEMANDES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE** **Devant passer devant la CDNPS** (après passage en CDPENAF)

Juillet 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

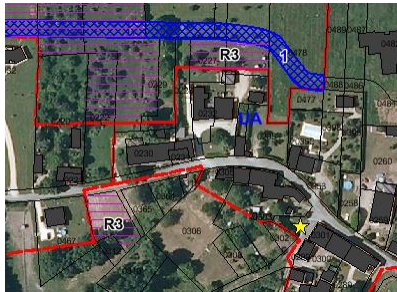




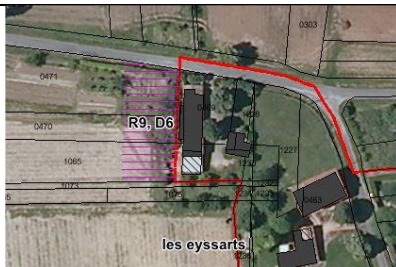

**Demandes de classement en zones urbanisables \_\_\_\_\_ 4**




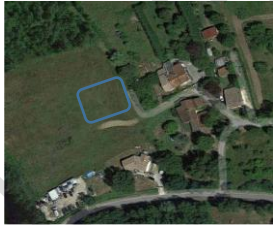
Bonneville et St-Avit-de-Fumadières _____	4
Carsac de Gurson _____	4
Lamothe-Montravel _____	5
Minzac _____	6
Montpeyroux _____	7
Montcaret _____	7
Nastringues _____	7
St Martin de Gurson _____	7
St Méard de Gurçon _____	8
St Rémy sur Lidoire _____	8
Villefranche de Lonchat _____	8
Vélines _____	9

## Demandes de classement en zones urbanisables




Uniquement les demandes de l'enquête publique ayant reçu un avis favorable et devant passer devant la CDNPS.




N° et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation et illustrations	Analyse du commissaire enquêteur	Décision de la communauté de communes
<b>Bonneville et St-Avit-de-Fumadières</b>			
112 Mme Annie PUISARNAUD et son fils	<p>Demandent une extension de la zone UA sur les parcelles, cadastrées section AH, n° 238 et n° 227, dans l'alignement de la parcelle n° 237, dans le cadre d'un projet de construction d'un garage. Ils demandent également que la parcelle cadastrée AH n° 313 soit classée en zone constructible.</p> 		<p>Le Conseil Municipal a émis un avis favorable (délibération du 06 décembre 2017)</p> <p><b>Avis favorable</b></p> <p><b><u>Surface : 0,18 ha</u></b></p>
<b>Carsac de Gurson</b>			
123 Mme André PASCOT	<p>Demande que les parcelles, section AO, n° 795 et 797, section A n° 1273 et 1276 qui forment une seule unité foncière desservie par une servitude de passage sur la parcelle section A, n° 1271, soient incluses dans la zone 1 AUb (3 documents joints).</p> 	<p>A étudier en relation avec la consommation d'espace.</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> <p>Intégrer à la zone 1AU avec suppression de la servitude d'accès existante plus au Nord au profit de l'accès prévu dans l'OAP (ER n°1).</p> <p><b><u>Surface : 0,2 ha</u></b></p>
127 SCI le Petit Moulin (M. serge MAURY)	 <p>Souhaite une bande de 25 mètres le long de voie communale sur les parcelles cadastrées section A1, n° 1110, 1115, 1267 classée en zone UC.</p>	<p>Située hors Zone U de la carte communale. Peu favorable (en interaction avec vignes et espace agricole). Voir illustration PASCOT (123)</p>	<p><b>Avis favorable</b> afin de permettre un réaménagement plus global du secteur avec notamment la reprise (destruction au profit d'un lotissement ?) de la coopérative. Parcelles qui n'étaient pas en ZU.</p> <p><b><u>Surface : 0,25 ha</u></b></p>

128 M. Michel AUGEREAU		Souhaite que la zone UC s'étende jusqu'à la clôture implantée selon le plan qu'il joint.	L'extension paraît envisageable compte tenu de l'absence d'impact sur l'agriculture (parcelle ayant perdu sa vocation agricole)	<b>Avis favorable</b> <b><u>Surface : 0,1 ha</u></b>
Lamothe-Montravel				
142 M. Eric BERRY (SARL ERIGA)	<p>Zone AUC de la Tauziatte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-1 les parcelles, section AI, n° 760 et 823, propriétaire Monsieur WAN, 2 permis de construire en date du 05/07/2015 à classer en UC - Voir plan n° 1 annexé.</li><li>-2 la DP en date du 17/06/2015 pour 4 terrains à bâtir à classer l'intégralité en zone UC (terrain de M. SAUBUSSE et Melle. NACHIT, parcelle, section AI, n° 833 - Voir plan n° 2 annexé.</li><li>-3 création de la desserte pour 4 lots et du futur projet à classer également en zone UC car le projet de voirie est validé depuis 2013 avec la mairie et les services concernés. L'ensemble de tous les réseaux avaient été également consulté en 2009 pour l'intégralité du projet avec un nombre de lots - Voir plan n°2 annexé et plan n°3 annexé.</li><li>- 4 chemin piétonnier déjà implanté sur les plans en 2013 et par la suite sur la DP du 17/06/2015. Implantation différente sans accord des propriétaires concernés - Voir plan n° 2 annexé.</li><li>- discordance entre le plan consulté ce jour et celui d'internet pour les parcelles section AI, n° 645, 649p et 651p.</li><li>- 5 Parcelle section AI, n° 645 en zone UC et faire le prolongement vers le Sud de cette zone au profit de la parcelle n° 649 et 651, soit environ 3 500 m² en zone UC.</li><li>- page 20 du document n° 3 problème sur la surface de la Tauziatte 1,6 ha pour 8 terrains, d'une part vérifier la contenance annoncée et d'autre part augmenter le nombre de lots par rapport à la contenance (1000 m² environ /lot).</li></ul> 	<p>Pour l'ensemble des requêtes (1 à 4, 6 et 7) : si les projets de constructions et de dessertes ont en effet été autorisés, il y aurait possibilité de classer toute la zone 1AUc du projet de PLUi en UC (afin d'éviter de contraindre le projet par des OAP inadéquates, en termes de desserte ou de densité).</p> <p>5 : Il semble que le projet initial (plan n°3) ne soit pas exactement intégré aux limites des zone U ou AU du PLU actuel ou du projet de PLUi. En effet, le projet, au Sud, s'étend sur une partie de la parcelle 515 et une partie plus grande de la parcelle 649 (cadre orangé sur la photo ci-dessus). La CDCMMG pourra décider de l'intégration de cette extension</p>	<b>Avis favorable :</b> Zone 1AU qui va être intégrée à la zone UC.  <b>Passage devant la CDNPS</b> nécessaire uniquement pour les parties de parcelles 515 et 649 sur un total de <b>1500 m2</b> (rectangle jaune sur la photo satellite).	

	<p>- 6 de retirer les 2 parcelles obtenues en DP du 30/03/2017 (voir documents n° 4 et n° 5) de la parcelle section AI, n° 834.</p> <p>- 7 vu l'avancée de la viabilisation sur cette parcelle et le dépôt de la DP pour 3 lots en date du 13/11/2017 (voir plan n° 6 annexé), il ne restera que 3 lots à demander (plans du projet validé avec les services). Il est demandé de classer ce projet en zone UC et non en zone 1Auc.</p> <p>* parcelles situées en ZU du PLU actuel</p>		
Minzac			
151 M. et Mme de OLIVIERA	<p>2) les parcelles, section C, n° 2020 et 2857 soient en zone UC au lieu de A (voir courrier annexé au registre)</p> <div>   </div> <p>Photo satellite 2012 avec zonage en rouge</p> <p>Photo satellite 2016</p>	<p>2) Parcelle 2020 déjà en UC.</p> <p>Parcelle 2857 qui n'était pas en Zone U de la carte communale. Favorable à l'extension de la zone UC autour de la piscine afin de permettre la construction d'une terrasse mais en évitant une nouvelle construction d'habitation.</p>	<p><b>2) Avis favorable</b> pour intégrer uniquement la piscine en UC</p> <p><b><u>Surface : 0,14 ha</u></b></p>
154 M. Didier LAMBERT	<p>Demande le classement d'une bande de 30 mètres environ conformément au plan joint dans l'alignement de la zone UA.</p> <div>   </div> <p>Photo satellite 2012 avec zonage en rouge</p> <p>Photo satellite 2016</p>	<p>La partie de parcelle demandée (320p) n'est pas en Zone U de la carte communale. L'accès pour s'y rendre semble compliqué (mais si la 321p est desservie, celle-ci peut l'être aussi).</p> <p>Sur la photo satellite 2012, occupation agricole, mais semble avoir perdu cette vocation depuis (rectangle bleu sur la photo 2016).</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> <p><b><u>Surface : 0,13 ha</u></b></p>



Montpeyroux			
181 M. Pierre BESSE		<p>Demande l'alignement de la zone constructible des parcelles voisines sur sa parcelle cadastrée, section AY, n° 479.</p> <p>* parcelle située en partie en ZU à la CC actuelle</p>	<p>Possible</p> <p><b>Avis favorable</b>  Les ¾ de la demande sont situés dans l'actuelle zone urbaine mais sur 300 m² il faudrait passer en CDNPS.  → intégration de la partie de la demande située à l'intérieur de la ZU actuelle.</p>
Montcaret Nastringues			
191 M. et Mme André de la BARDONIE		<p>Demandent, par cet envoi recommandé, qu'une partie de la parcelle cadastrée, section AB, n° 217, (voir plan joint), soit classée en zone constructible.</p>	<p>Pas d'avis  Accès à la parcelle compliqué. Située hors ZU de l'actuelle CC.  <b>Voir avis PPA</b></p> <p><b>Surface : 0,19 ha</b></p>
St Martin de Gurson			
1122 M. Pierre LAVILLE		<p>Demande que les parcelles cadastrées, lieu-dit "La Tuilière", section E, n° 1412 et 1413 partie soient classées en zone UB comme des parcelles situées de part et d'autre de celles-ci (lire correspondance annexée au présent registre).</p>	<p>L'ensemble de cette zone a une vocation agricole.</p> <p>(R2 D2 = n° 1122 LAVILLE) devant recevoir le même traitement que (R9 D8 = n° 1128 BALTAZAR)</p> <p><b>Avis favorable</b> pour 1412 et 1413p</p> <p><b>Surface : 0,22 ha</b></p>
11213 M. Bernard PRUDENCE		<p>Demande que toutes les parcelles qui se trouvent dans le hameau "Les Taules" (dents creuses) soient mises en zone constructible sur une profondeur de 35 mètres comme auparavant (POS).</p> <p>* parcelles en partie situées en ZU à la CC actuelle</p>	<p>La totalité de ce hameau a été classé en A (agricole) pour respecter la vocation du secteur. Idem 1124 (Jean-Claude BAEY).</p> <p><b>Voir 1124</b></p> <p><b>Surface : indéfinie</b></p>

St Méard de Gurçon				
1135 M. et Mme Noël FAGUE	<p>Demandent que les parcelles cadastrées, section AY n° 580, 577, et 576, soient classées en zone constructible.</p> <p>La parcelle n° 580 (369 m²) est à considérer en priorité car ils désiraient y construire un garage (voir mail joint).</p>		<p>Possible pour la parcelle 580 qui bénéficie d'un accès direct sur une voie adjacente à la RD 704.</p>	<p><b>Avis favorable pour 576, 577 et 580</b></p> <p><b><u>Surface : 0,07 ha</u></b></p>
St Rémy sur Lidoire				
1141 M. et Mme Robert GRASSEAU		<p>Demandent que la parcelle cadastrée, lieu-dit "Sallegourde", section CI, n° 7, soit classée en zone constructible.</p>	<p>Parcelle déconnectée de la zone UC, entièrement boisée avec une défense incendie trop éloignée.</p> <p>avis non valide dû à l'analyse de la mauvaise parcelle (17 au lieu de 7)</p>	<p><b>Avis favorable</b></p> <p><b><u>Surface : 0,34 ha</u></b></p>
Villefranche de Lonchat				
11815 CDCMMG	<p>Demande qu'une partie (1000 m² environ) de la parcelle cadastrée, section C, n° 2690, soit classée en zone UE afin de permettre la construction d'un bâtiment de stockage de matériel.</p>		<p>Sur NE, possibilité de mettre une partie en UB.</p>	<p><b>Avis favorable pour UE</b></p> <p><b><u>Surface : 0,17 ha</u></b></p>

Vélines				
1195  M. et Mme Jean-Pierre PENCHAUD	<b>Vélines</b> Demandent que la parcelle, section AM n° 555, lieu-dit "Les Réaux", soit classée en zone UY ou bien en zone UA.		Classement en UY envisageable. Problème de l'accès sur la RD 936 peut être résolu compte tenu de l'existence d'un chemin d'accès privé aboutissant sur un terre-plein le long de la RD. (Cf. photo visite des lieux page 24).	<b>Avis favorable</b>  <b><u>Surface : 0,77 ha</u></b>

# ANNEXE 3



# Projet de labellisation Maison France Services

sur la Communauté de Communes  
Montaigne Montravel et Gurson



Le label « France Services » permet de trouver dans **chaque guichet polyvalent**, un **socle minimum de services garantis** et un **accueil identique**.



Les Maisons de services au public (MSAP) peuvent proposer une offre de services hétérogènes. L'idée est d'harmoniser leur niveau général avec un panier commun de services. Le nouveau label « France Services » permettra de favoriser la montée en gamme des MSAP qui devrait être atteinte au 31 décembre 2021.

Une MFS vise à permettre à chaque citoyen d'accéder aux services publics au plus près de son domicile et d'être accueilli dans un lieu unique pour effectuer et être aidé dans ses démarches du quotidien : emploi, retraite, famille, social, santé, logement, énergie, accès au droit, ...

**D'ici 2022, chaque usager pourra trouver une structure France Services à moins de 30 minutes de son domicile.**  
**Une France Service dans chaque canton.**



# Les Objectifs

**Une information de premier niveau :** réponses aux questions, accompagnement des démarches administratives du quotidien comme la déclaration de revenus, la gestion du prélèvement à la source, le renouvellement des papiers d'identité, du permis de conduire et de la carte grise...

**Un accompagnement au numérique** pour en favoriser l'apprentissage et en développer les usages (création d'une adresse e-mail, impression ou scan de pièces nécessaires à la constitution de dossiers administratifs...)

**Une aide aux démarches en ligne :** navigation sur les sites des opérateurs, simulation d'allocations, demande de documents en ligne...);

**Des prestations de conseils** pour la résolution des cas complexes en s'appuyant sur un correspondant au sein des réseaux partenaires.

# Les partenaires institutionnels pour la labellisation

- ❖ Ministère de l'Intérieur
- ❖ Ministère de la Justice
- ❖ Ministère des Finances Publiques
- ❖ CAF (Caisse d'Allocations Familiales)
- ❖ Caisse Nationale d'Assurance Maladie
- ❖ CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et Santé au Travail)
  - ❖ MSA (Mutuelle Sociale Agricole)
    - ❖ Pôle Emploi
    - ❖ La Poste



## D'autres partenaires peuvent ensuite s'ajouter

- Permanence du conciliateur
- Permanence de la Communauté de Communes
  - Permanence d'huissiers
  - Permanence d'avocats
  - Permanence Mission Local
    - Permanence ADIL
- Permanence CIDFF (Centre d'Information des Droits de la Femme et de la Famille)

....



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Service-Public.fr**

Le site officiel de l'administration française



**France  
services**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## France Services et Maison de services au public - Dordogne (20)

- France Services - Belvès
- France Services - Château-L'Évêque
- France Services - Coulounieix-Chamiers
- France Services - Hautefort
- France Services - La Force
- France Services - Lanouaille
- France Services - Mareuil
- France Services - Montignac
- France Services - Mussidan
- France Services - Nontron
- France Services - Saint-Cyprien
- France Services - Sainte-Alvère
- France Services - Sorges-et-Ligueux en Périgord
- France Services - Thenon et Hautefort
- Maison de services au public (MSAP) - Carlux
- Maison de services au public (MSAP) - Javerlhac-et-la-Chapelle-Saint-Robert
- Maison de services au public (MSAP) - Monpazier
- Maison de services au public (MSAP) - Saint-Martial-de-Nabirat
- Maison de services au public (MSAP) - Saint-Pardoux-la-Rivière
- Maison de services au public (MSAP) - Villefranche-du-Périgord

### Ouverture au 2<sup>nd</sup> trimestre 2021 :

- Saint Aulaye-Puymangou
- Monpazier
- Bergerac
- Boulazac-Isle-Manoire

## France Services et Maison de services au public - Gironde (32)

- France Services - Andernos-les-Bains
- France Services - Blaye
- France Services - Captieux
- France Services - Castelnau-de-Médoc
- France Services - Castillon-la-Bataille
- France Services - Coutras
- France Services - Créon
- France Services - Cussac-Fort-Médoc
- France Services - Eysines
- France Services - Galgon
- France Services - Grignols
- France Services - Lacanau
- France Services - La Réole
- France Services - Léognan
- France Services - Le Teich
- France Services - Pessac
- France Services - Préchac
- France Services - Rauzan
- France Services - Saint-André-de-Cubzac
- France Services - Saint-Ciers-sur-Gironde
- France Services - Sainte-Eulalie
- France Services - Sainte-Foy-la-Grande
- France Services - Saint-Symphorien
- France Services - Saint-Vivien-de-Médoc
- France Services - Sauveterre-de-Guyenne
- Maison de services au public (MSAP) - Barsac
- Maison de services au public (MSAP) - Bordeaux
- Maison de services au public (MSAP) - Carcans
- Maison de services au public (MSAP) - Cavignac
- Maison de services au public (MSAP) - Le Verdon-sur-Mer
- Maison de services au public (MSAP) - Martillac
- Maison de services au public (MSAP) - Pellegrue



## **Les engagements :**

- Affectation de deux agents pour 24 heures
- Mise à disposition d'un local de confidentialité
- Mise à disposition d'un poste informatique en accès libre

## **L'accompagnement :**

- Formation CNFPT pour les deux agents + formation par chaque partenaire
- Dotation forfaitaire de 30 000 € par an pour le fonctionnement et possibilité en investissement

## LE RÔLE DU PRÉFET

**Le porteur de projet pour l'ouverture d'une France Services doit contacter le préfet de son département.** Celui-ci est le délégué territorial de l'**Agence nationale de la cohésion des territoires**, et donc du programme France Services, au niveau local.

À partir des cartes d'implantation des services au public et dans le cadre du schéma départemental d'accès aux services publics :

- ✓ le préfet vérifie que le projet est situé dans une **zone de déploiement prioritaire** et qu'il répond aux **critères du cahier des charges** ;
- ✓ s'il s'agit d'une transformation d'un lieu existant en une France Services, le préfet accompagne le porteur de projet dans la **mise à niveau** de sa structure ;
- ✓ le préfet saisit alors l'équipe France Services de l'Agence nationale de la cohésion des territoires pour engager l'**audit de qualité** ;
- ✓ une fois la conformité de l'initiative locale vérifiée, **le projet est lancé**.

Contacts pris avec Mme Claudine Verdier de la Préfecture

**Projet de Maison France  
Services  
sur le territoire de la  
Communauté de Communes  
Montaigne Montravel et  
Gurson**

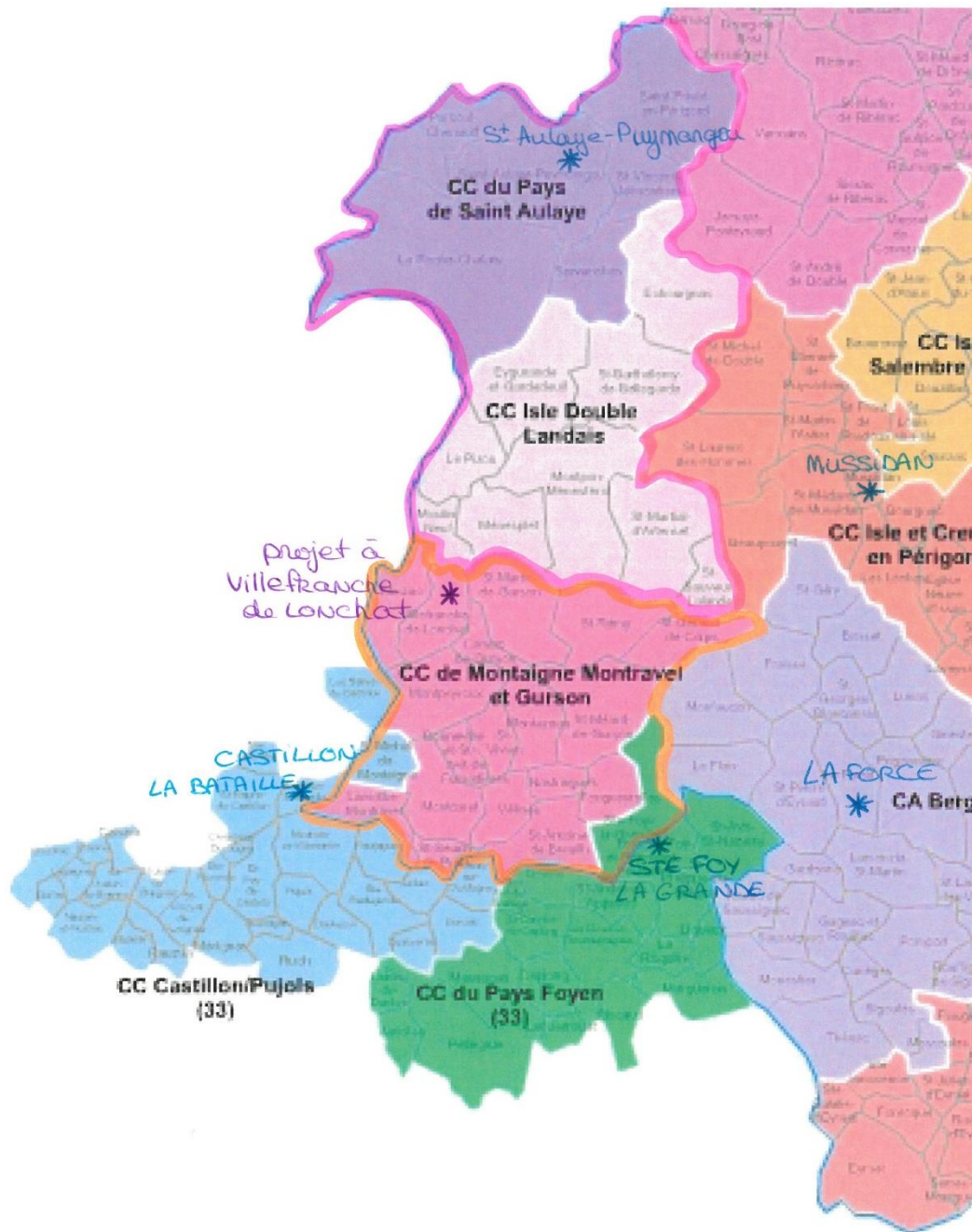


## Projet à Villefranche de Lonchat

L'objectif étant d'implanter une MFS par canton à moins de 30 minutes du domicile des administrés et afin de respecter une cohérence territoriale avec les cantons voisins, le projet d'implantation d'une MSF sur la commune de Villefranche de Lonchat paraît pertinent (voir carte).

Ces services à la population pourraient se faire dans les bureaux de la Communauté de Communes, ce qui mutualiserait cet espace où l'on retrouverait :

- ✓ Le service administratif de la CDC
- ✓ L'antenne du CIAS de Villefranche de Lonchat
- ✓ La MFS



	Ste Foy La Grande		Castillon la Bataille		Villefranche de Lonchat	
	Distance	Temps	Distance	Temps	Distance	Temps
Bonneville	16,5 kms	22 mn	13,7 kms	19 mn	8,6 kms	11 mn
Carsac de Gurson	19,7 kms	26 mn	18, kms	22 mn	5 kms	7 mn
Fougueyrolles	5,6 kms	10 mn	19,7 kms	27 mn	18,2 kms	23 mn
Lamothe-Montravel	17,1 kms	21 mn	6,6 kms	11 mn	16,2 kms	20 mn
Minzac	25,9 kms	34 mn	18,7 kms	21 mn	3,2 kms	5 mn
Montazeau	12,7 kms	17 mn	18,1 kms	25 mn	11,8 kms	15 mn
Montcaret	14,6 kms	19 mn	9,5 kms	16 mn	11,4 kms	15 mn
Montpeyroux	21,1 kms	26 mn	13, kms	15 mn	4,1 kms	6 mn
Nastringues	8,8 kms	14 mn	18,3 kms	25 mn	16,1 kms	20 mn
St Antoine de Breuilh	5,8 kms	10 mn	16,2 kms	22 mn	18,2 kms	24 mn
St Géraud de Corps	16,1 kms	23 mn	29,9 kms	36 mn	15,8 kms	20 mn
St Martin de Gurson	19, kms	25 mn	19,8 kms	25 mn	6,5 kms	9 mn
St Méard de Gurçon	10,2 kms	15 mn	25,5 kms	29 mn	12,7 kms	16 mn
St Rémy sur Lidoire	15, kms	20 mn	26,4 kms	31 mn	13,6 kms	17 mn
St Seurin de Prats	14,1 kms	17 mn	11,9 kms	15 mn	15,2 kms	21 mn
St Vivien	15,7 kms	20 mn	15,5 kms	22 mn	8,4 kms	12 mn
Vélines	11,5 kms	15 mn	13,6 kms	17 mn	13,2 kms	16 mn
Villefranche de Lonchat	22,7 kms	29 mn	14,8 kms	17 mn	0	0

Les Maisons France Services faisant partie d'une labellisation nationale, chaque habitant est libre d'aller dans la MFS de son choix et la plus proche de son domicile.

Ainsi, chaque habitant de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson aurait la possibilité de se rendre dans une MFS à moins de 30 minutes de chez lui.

Après validation par la commission de ce projet, puis par le Bureau de la CDC, il conviendra de prendre une délibération sur la compétence MSAP (Maison des Services Au Public). Puis de monter le dossier en montrant les forces et les faiblesses de notre territoire. Et enfin, prendre contact avec les différents opérateurs et les services de l'État.

*Projet d'ouverture et de labellisation à l'automne 2021.*

# ANNEXE 4

Réponses du  
Cabinet Noel aux  
questions posées  
sur les ER



Les réponses apportées s'appuient (et reprennent tout ou parties) sur la fiche sur les emplacements réservés réalisée par le Cerema (cf. pièce jointe).

1) à tout moment, le propriétaire peut demander à la collectivité d'acheter l'ER, le prix est négocié entre les deux parties, et la collectivité à un an pour l'acquérir à partir du moment où le propriétaire a fait la demande. Au bout d'un an, l'ER tombe si l'achat n'a pas été réalisé. C'est bien cela ?

→ « **Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU(i) 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 du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition**. Ce droit est dénommé « **droit de délaissement** » (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

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.**

#### Réponse du bénéficiaire de la réserve

**Le bénéficiaire de l'emplacement réservé 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.
- **À défaut d'accord amiable** à l'expiration du délai d'un an, **le juge de l'expropriation** est saisi, soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il **prononce alors le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble**. Ce prix étant fixé et payé comme en matière d'expropriation.

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 dans lequel la personne mise en demeure d'acquiescer doit se prononcer. Le juge peut néanmoins être saisi au-delà de ces trois mois à défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an. »

2) Dans le cas d'une vente d'un terrain sur lequel se trouve un ER, y a-t-il dans la procédure un moyen pour la collectivité d'acheter l'ER et uniquement l'ER et non le terrain en entier, comment en avvertir le notaire par exemple ? Il semblerait que l'ER n'oblige pas le propriétaire à le vendre à la collectivité dans le cadre de la vente d'un terrain.

→ Oui c'est le principe même de l'ER, **le bénéficiaire est en droit d'acquiescer uniquement le périmètre de l'ER** défini au plan de zonage et de réservation (il peut à l'inverse acquiescer une emprise plus importante sous conditions – voir fiche p.6).

→ **A partir du moment où il y a vente** du ou des terrains concernés par un ER, même partiellement, **le bénéficiaire (la collectivité) de l'ER est prioritaire à l'achat**. Donc le propriétaire est obligé de vendre l'emprise de l'ER à la collectivité, sauf si celle-ci décide de ne pas l'acquiescer.

Cette question est posée pour les zones U pour lesquelles nous avons instauré le DPU et aussi pour les zones A et N ou il n'y a pas de DPU. EN fait le DPU a-t-il une incidence sur l'ER ?

→ Le DPU (fiche du Cerema en pièce jointe) est un outil complémentaire à l'ER. La collectivité est en droit de n'acquérir que l'emprise de l'ER en zone U et AU.

3) Cas spécifique : Nous avons sur Villefranche une maison en zone U et un terrain rattaché à cette maison de l'autre côté de la rue en ER un jardin sur une zone non constructible (remparts). Lorsque la maison va être vendue, nous voulons acheter le jardin vu qu'il est en ER. Mais, je crois que ne l'aurons jamais si dans le cadre d'une vente il ne peut pas avoir obligation de le vendre à la commune. Si nous pouvons l'acheter, est-il possible de l'acheter sans la maison (obligation d'acheter la totalité) ?

→ Oui, lors de la vente, la collectivité peut se limiter à l'achat de l'ER uniquement.

4) Une dernière question : le prix d'un ER, c'est la négociation entre les deux parties ou on fait référence au prix moyen de la zone (U, A, N,...).

→ Voir réponse précédente « *Réponse du bénéficiaire de la réserve* »

# ANNEXE 5



## Le droit de préemption urbain

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.

**Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une personne publique, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien mis en vente ou faisant l'objet d'une donation (à l'exception de celles réalisées entre personnes d'une même famille) et de l'acquérir en priorité, afin de réaliser une opération d'aménagement ou de constituer des réserves foncières en vue d'une opération d'aménagement.**

### Définition

Le **droit de préemption urbain (DPU)** est un outil foncier stratégique de la puissance publique, puisqu'il permet à cette dernière de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions. Encore faut-il que cette opération intervienne en vue de la réalisation d'une **opération d'aménagement** dans une **zone prédéfinie**, qu'elle soit réalisée à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'elle se fonde sur **des motifs d'intérêt général**.

Une opération d'aménagement se définit par :

- La mise en œuvre d'un projet urbain.
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.
- L'organisation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques.
- Le développement des loisirs et du tourisme.
- La réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherche ou d'enseignement supérieur.
- La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.
- Le renouvellement urbain.
- La sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a étendu les motifs légaux d'exercice du DPU au relogement d'occupants définitivement évincés de locaux d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à une opération d'aménagement ainsi qu'à la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services.

Contrairement à l'expropriation, il ne s'agit pas d'une acquisition forcée réalisée à l'initiative de la collectivité, car elle **ne s'exerce que lorsque le propriétaire a l'intention d'aliéner son immeuble.**

## Champ d'application

### Territoires soumis à préemption (art. L. 211-1 code de l'urbanisme)

Le DPU peut être institué, par délibération :

- Dans les communes dotées d'un **plan d'occupation des sols (POS)** ou d'un **plan local d'urbanisme (PLU)** sur tout ou partie des zones urbaines (U) et **d'urbanisation future (AU)** délimitées par lesdits plans (zones U et NA pour les POS).
- Et sur tout ou partie de leurs territoires couverts par un **plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)**.

Ainsi, les secteurs qui n'ont pas vocation à être urbanisés sont exclus de son champ d'application.

Le DPU peut également être institué, par délibération, dans :

- Les périmètres de **protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines**.
- Les zones et secteurs définis dans les **plans de prévention des risques technologiques (PPRT)**.
- Les zones soumises aux **servitudes visant à réduire le risque inondation** prévues par l'article L 211-12 du code de l'environnement.

En revanche, afin d'assurer la primauté du droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD), le DPU ne peut être institué sur les territoires couverts par une ZAD ou un périmètre provisoire de ZAD (pré-ZAD) (Article L. 211-1 code de l'urbanisme).

Aucune durée n'étant légalement prévue, la zone instituée l'est pour une durée illimitée, sauf à ce que la réglementation d'urbanisme (POS, PLU) qui conditionne sa validité évolue et ne le permette plus (zone n'étant plus classée AU mais N par exemple), ou que l'organe délibérant décide de la supprimer (troisième alinéa de l'article L. 211-1 code de l'urbanisme).

Par ailleurs, les communes dotées d'une **carte communale** peuvent aussi instituer un droit de préemption dans un ou des périmètres délimités par la carte.

Si, pour les communes dotées d'un POS ou d'un PLU, la délibération par laquelle est institué le DPU n'a pas à être motivée, celle instituant le DPU sur le territoire d'une commune couverte par une carte communale doit, en revanche, préciser l'équipement ou l'opération projetés.

### À noter

- Bien que situés dans des territoires couverts par le DPU, l'autorité compétente peut, par une délibération valable cinq ans, décider d'exclure les ventes de terrains réalisées par l'aménageur d'une ZAC ou celle des lots issus d'un lotissement, afin de faciliter leur commercialisation (art. L. 211-1 code de l'urbanisme).
- Pour une unité foncière incluse pour partie dans le périmètre de préemption, le DPU peut être exercé sur la seule partie de la parcelle comprise dans la zone ; dans ce cas, le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire du DPU de se porter acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière (art. L. 213-2-1 code de l'urbanisme). En revanche, la préemption partielle demeure impossible lorsque la totalité de l'unité foncière est englobée à l'intérieur d'une même zone de préemption.

## Opérations soumises au droit de préemption urbain (art. L. 213-1 à L. 213-2 code de l'urbanisme)

Une opération est soumise au DPU si deux conditions cumulatives sont remplies, l'une concernant le bien en cause, l'autre le type de mutation envisagé. Ainsi, toutes les cessions de biens à titre **onéreux** ou **gratuit** (depuis la loi Alur du 24 mars 2014), qu'elles soient volontaires ou forcées, peuvent faire l'objet d'une préemption au titre du DPU, hormis les transactions exclues par l'article L. 213-1 code de l'urbanisme.

La collectivité peut instituer le **droit de préemption urbain renforcé** par une délibération motivée, sur d'autres transactions en principe exclues du DPU.

Parmi les biens concernés par le DPU, la loi Alur a ajouté au sein de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, les **immeubles construits ou acquis par un organisme HLM**, précédemment exclus.

S'agissant des aliénations visées, cette loi a également fait entrer **la cession des parts de SCI** dans le champ d'application du DPU de droit commun et non plus du DPU renforcé, dès lors qu'il est envisagé de céder la majorité des parts de la société ou lorsque la cession conduit un acquéreur à détenir la majorité des parts d'une société (les SCI familiales restant toutefois exclues du champ d'application du DPU, qu'il soit simple ou renforcé). De même, les **aliénations à titre gratuit** sont désormais soumises au DPU, à l'exception de celles réalisées entre personnes de la même famille jusqu'au 6ème degré, ou liées par mariage ou PACS. Enfin, les **ventes d'immeubles bâtis** ne sont plus exclues du champ d'application du DPU que dans un délai de quatre ans à compter de leur achèvement (contre dix ans auparavant).

En revanche, ne peuvent pas faire l'objet du DPU :

- Les immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ainsi que ceux en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession.
- Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire (Vente en l'état futur d'achèvement).
- Les parts ou actions de sociétés d'attribution qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.
- Les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier.
- Les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir ou soumis à expropriation pour cause d'utilité publique.
- Les fonciers de l'Etat.
- Les biens acquis par un établissement public foncier.

1. Article L. 211-4 du code de l'urbanisme



### Titulaires

#### ■ **Autorités compétentes**

La compétence en matière de DPU relève des **communes** ou des **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** à **fiscalité propre**, selon l'autorité compétente en matière de PLU. Il en est de même de la **Métropole de Lyon** et des **établissements publics territoriaux** (établissements situés dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris), qui disposent de plein droit de la compétence en matière de DPU, en lieu et place des communes<sup>2</sup>.

Dans les communes **carencées en logements sociaux**<sup>3</sup>, le droit de préemption est exercé par le **préfet** (art. L. 210-1 code de l'urbanisme), lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non, affecté au logement.

Le **préfet** peut également se substituer à la commune ou l'EPCI compétent pour instituer des zones de préemption renforcées (art. L. 211-4 code de l'urbanisme).

Dans les périmètres fixés par le conseil de la métropole, la métropole du Grand Paris est compétente de plein droit en matière de DPU pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain.

#### ■ **Les délégations du DPU**

##### **Les délégations entre personnes morales (art. L. 213-3 et L. 211-2 code de l'urbanisme)**

Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale (commune, département, région), à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

L'autorité titulaire du DPU peut en outre déléguer ce droit en matière de logement social à :

- Une SEM de construction et de gestion de logements sociaux.
- Un organisme d'HLM.
- Un organisme agréé concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Les biens acquis sur ce fondement ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat (PLH) ou dans le plan triennal de rattrapage.

La délégation requiert l'intervention d'une **délégation** de l'organe délibérant de l'autorité titulaire, qui précise alors son **champ d'application** et ses éventuelles **conditions**. Il est possible, dans le cas d'une commune, que le maire bénéficiant d'une délégation d'attribution en matière de DPU puisse déléguer l'exercice de ce DPU à l'occasion de l'aliénation d'un bien à une autre personne morale, dans les conditions prévues à l'article L. 2122-22 15° du code général des collectivités territoriales.

##### **Les délégations internes à la commune ou à l'EPCI**

Le conseil municipal peut, sur le fondement de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, déléguer sa compétence au **maire**. Il appartient au conseil municipal de décider, dans sa délibération, de l'étendue de cette délégation.

Le **Président de l'EPCI** peut également bénéficier de cette délégation, au titre de l'article L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales.

Cette délégation peut être **subdéléguée** à un adjoint (commune) ou vice-président (EPCI) dans le cadre d'une délégation de fonction (ou de signature)<sup>4</sup>.

### La préemption

#### ■ **La Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) (art. L. 213-2, R. 213-5 à R. 213-7 code de l'urbanisme)**

Lorsque le propriétaire de l'immeuble entend céder son bien, il doit formuler une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie de la commune où se trouve le bien (le notaire pouvant effectuer cette formalité à sa place). Lorsque la commune n'est pas titulaire du droit de préemption, elle transmet la DIA à l'autorité compétente (EPCI ou autre).

2. Article L. 211-1 du code de l'urbanisme

3. Article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat

4. CAA Nantes 12 juillet 2013, n° 11NT01186

Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du **prix** et des **conditions de l'aliénation** projetés. Depuis la loi Alur, la DIA doit également, dans certains cas, faire état de données complémentaires (informations environnementales pour les terrains supportant une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement, rapport sur la salubrité et la sécurité du bien, lorsque celui-ci est inclus dans une opération de requalification de copropriétés dégradées.

Le bénéficiaire du droit de préemption dispose, en outre, de la possibilité de demander des **informations complémentaires** dont la liste limitative est fixée par l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à **visiter le bien**.

Sauf à ce que ces mesures d'instruction soient mises en œuvre, auquel cas le délai d'instruction sera suspendu, le titulaire du droit de préemption dispose de **deux mois** à compter de la réception de la DIA pour notifier sa décision de préempter le bien au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à l'acquéreur mentionné dans la DIA. Cette décision fait également l'objet d'une publication et d'une transmission, par le notaire, aux personnes désignées dans la DIA bénéficiant de droits réels sur le bien.

À défaut de réponse dans ce délai, le silence du titulaire du droit de préemption vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

#### ■ **La décision de préemption** (art. L. 210-1 du code de l'urbanisme)

Si la collectivité décide d'exercer son droit de préemption, elle doit être en mesure de le justifier concrètement au regard des objectifs prévus à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, et établir ainsi qu'elle préempte en vue de la réalisation, dans **l'intérêt général**, des **actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme** ou pour constituer des **réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement**.

Il peut également s'agir, depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, du relogement d'occupants

définitivement évincés de locaux d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à une opération d'aménagement ou encore de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services.

Dès lors, l'auteur de la décision de préemption doit justifier, à la date de cette décision, de la **réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant auxdits objectifs** et faire apparaître la **nature de ce projet**, dont les caractéristiques précises peuvent toutefois ne pas avoir été définies à cette date, dans la décision<sup>5</sup>.

Cette justification peut intervenir **par tous moyens** : débat au sein de l'organe délibérant, commande d'une étude<sup>6</sup>... Il doit en outre être démontré que la mise en œuvre de ce droit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération (la taille du bien est-elle proportionnée au projet ?) ou à son coût prévisible (le budget de l'opération est-il compatible avec celui du titulaire du droit de préemption, au regard de son objet et des résultats attendus du projet ?), répond à un **intérêt général suffisant**<sup>7</sup>.

Enfin, le titulaire du droit de préemption peut également renoncer à préempter : soit par courrier adressé à l'auteur de la DIA (décision expresse), soit en laissant s'écouler le délai de 2 mois prévu par l'article R. 213-7 (décision implicite).

#### ■ **Le transfert de propriété** (art. L. 213-14 du code de l'urbanisme)

Le transfert de la propriété d'un bien préempté intervient, non plus dès l'accord sur la chose et sur le prix, mais à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique, lesquels ne peuvent dépasser un délai de **quatre mois** suivant l'accord sur le prix (préemption au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, acte ou jugement d'adjudication).

Au-delà de ce délai, le vendeur peut aliéner librement son bien, sans avoir à en demander la rétrocession, puisque désormais, la propriété n'est plus transférée par la décision de préempter au prix.

5. CE 7 mars 2008 Commune de Meung-sur-Loire, n° 288371

6. CE 22 novembre 2006, req. n°295003

7. CE 6 juin 2012 Société RD Machines Outils, n° 342328

## Limites au DPU : délaissement, renoncement, utilisation, rétrocession et droit de priorité

### ■ **Droit de délaissement et renoncement** (art. L. 211-5 et L. 213-8 du code de l'urbanisme)

Le droit de **délaissement** permet au propriétaire d'un bien soumis au DPU de proposer au titulaire du droit de préemption l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix demandé. Cette proposition est établie dans la forme d'une DIA, et entraîne les mêmes effets. Ainsi, lorsque le titulaire du DPU laisse le délai de deux mois s'écouler à compter de la transmission de l'offre, il est réputé avoir renoncé à l'acquisition du bien et le propriétaire pourra réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa proposition, révisé s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Insee, sans risque de préemption pendant trois ans.

Si l'autorité titulaire du DPU souhaite acquérir le bien mais qu'il y a **désaccord sur le prix** proposé par le vendeur, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme. En ce cas, si le titulaire du droit de préemption renonce à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive (sous réserve que, dans ce délai, la vente du bien intervienne au prix fixé par la juridiction, révisé s'il y a lieu, comme évoqué ci-dessus).

### ■ **Utilisation et rétrocession du bien préempté** (art. L. 213-11 du code de l'urbanisme)

En application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, les biens acquis par voie de préemption doivent être utilisés ou aliénés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, ou pour constituer des réserves foncières.

Cependant, un tel bien peut être utilisé ou aliéné pour un **motif différent** de celui figurant dans la décision de préemption, dès lors que cette nouvelle affectation est de la nature de celles auxquelles fait référence l'article L. 210-1 précité. Afin d'encadrer cette liberté, il est exigé, depuis la loi Alur, que ce changement fasse l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité.

Lorsque cette utilisation ou aliénation est faite au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou qu'une société HLM, cette délibération doit être motivée.

Dans l'hypothèse où le titulaire du DPU souhaite aliéner ou utiliser, à d'autres fins que celles définies à l'article L. 210-1, un bien acquis par préemption depuis moins de 5 ans, il est tenu d'en informer les anciens propriétaires ou ses ayants causes, et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité. Si ces derniers y renoncent, le titulaire du DPU doit proposer l'acquisition du bien à l'acquéreur évincé figurant dans la DIA.

À défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

### ■ **Droit de priorité (art. L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme)**

Le droit de priorité bénéficie de plein droit au titulaire du DPU, en imposant à l'Etat, ses établissements et entreprises publics, de lui céder en priorité les immeubles qu'ils souhaitent aliéner. Ce droit, qui se substitue au DPU, peut être exercé pour des actions ou des opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.



## Intérêts et points de vigilance

### Intérêts

- Le DPU est un **outil simple à mettre en place**, qui est institué par la commune ou l'EPCI, et lui permet de bénéficier de marges de manœuvres foncières pour ses opérations d'aménagement.
- Le DPU peut être **délégué à des tiers**, afin notamment de faciliter la mise en œuvre de leurs propres opérations d'aménagement.
- Le DPU permet d'assurer à la commune ou l'EPCI la **sauvegarde de ses intérêts**, avec en cas de désaccord sur le prix du bien une fixation juridictionnelle dudit prix.
- Utilisé en secteur déjà urbanisé, c'est un outil favorisant les opérations de renouvellement urbain ou de mixité sociale.
- La préemption, par le biais des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), est aussi un moyen de mieux **connaître les prix** et dans une certaine mesure de **constituer des références** pour certains types de biens sur le marché immobilier du secteur.
- Le recours à la préemption traduit aussi la volonté politique de la collectivité à intervenir pour maîtriser le foncier et mettre en œuvre le projet de construction qu'elle souhaite « porter ».

### Points de vigilance

- Le DPU implique que le titulaire du droit de préemption dispose des **fonds nécessaires à cet achat**. Il n'est cependant pas tenu d'acquérir le bien.
- La collectivité ne peut acquérir le bien **que lorsque le propriétaire décide de le vendre**. Le DPU ne donne pas la possibilité à la commune de choisir le moment de l'acquisition, contrairement à la procédure d'expropriation. Il donne lieu à **des acquisitions éparées**, au gré des mises en vente sur le marché. Il est souvent nécessaire de faire des études préalables sur les prévisions de ventes.
- Son recours impose d'avoir anticipé la vente du foncier et d'avoir défini un projet fondé sur des motifs d'intérêt général sur la parcelle faisant l'objet d'une DIA. A défaut, le délai de 2 mois est souvent court pour s'organiser.
- En cas d'acquisition, la collectivité devra, dans l'attente de la réalisation du projet, s'organiser pour gérer dans son patrimoine privé de nouveaux biens bâtis et non bâtis (mise en location temporaire, entretien, mesures anti-intrusion en cas de vacance du bien).

## Textes de référence

- Code de l'urbanisme : L. 210 et suivants, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 240-1 et suivants ; L. 300-1 ; R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants.
- Code général des collectivités territoriales : L. 2122-22 et L. 5211-9.
- Loi N° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.
- Loi N° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.
- Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).
- Loi N° 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat ».
- Loi N°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (dite loi LME).
- Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR.
- Loi N°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite loi ACTPE).
- Loi N° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.
- Loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

## Pour aller plus loin ●●●

Site outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr>

Rubrique foncier :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html>

## Rédacteurs ●●●

Audrey Lebeau, Adden avocats • Auvergne-Rhône-Alpes pour le Cerema

## Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaële Ratto, Guillaume Fauvet

Foncier - Guillaume Fauvet

### Maquettage

[www.laurentmathieu.fr](http://www.laurentmathieu.fr)

### Date de publication

Mai 2020

© 2020 - Cerema

*La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.*

Commander ou télécharger nos ouvrages sur  
**[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)**

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment

# ANNEXE 6



## Les emplacements réservés

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.

**L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.**

**Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contribuant, par exemple, à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité, l'amélioration du cadre de vie, la biodiversité...**

### Définition

Les emplacements réservés sont des servitudes institués par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une **servitude limitant le droit à construire**, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un **droit de délaissement** lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

### Caractéristiques du terrain et bénéficiaires

Les emplacements réservés peuvent porter sur un terrain **bâti ou non bâti**.

Ils peuvent être créés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France.

### Destination, localisation

Le règlement du PLU(i) peut délimiter des emplacements réservés pour :

- Des **voies publiques** : autoroutes, routes, rues, places, sentiers piétonniers, pistes cyclables, voies et espaces réservés aux transports en commun, parcs de stationnement, etc.

Ce type d'emplacements peut-être institué tant en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) qu'en zone agricole (A) ou naturelle et forestières (N) du plan local d'urbanisme. Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces voies, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme) ;

- Des **ouvrages publics** : canaux, voies ferrées, aéroports, ouvrage d'écrêtement des crues, stations d'épuration, équipements scolaires, sanitaires, sociaux ou administratifs, etc.

Comme pour les voies publiques, ce type d'emplacements peut-être institué en zones U et AU comme en zones A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces ouvrages, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-50 du code de l'urbanisme) ;

- Créer ou modifier des **installations d'intérêt général**. Selon la doctrine et la jurisprudence, cette catégorie se rapporte à des installations ou équipements satisfaisant un besoin collectif, par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative<sup>2</sup>. A titre d'exemples, un emplacement a pu être réservé pour un édifice culturel<sup>3</sup>, un camping municipal ou pour une aire d'accueil pour nomades mais pas pour un lotissement.

Ce type d'emplacements réservés peut-être institué en zones U, AU, A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-34 du code de l'urbanisme) ;

- Créer ou modifier des **espaces verts** ; parcs, jardins, bois...

Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du code de l'urbanisme) ;

- Des **espaces nécessaires aux continuités écologiques** : renaturation d'espaces artificialisés constituant une rupture de continuité écologique, etc.

Le règlement du PLU(i) doit préciser la destination de ces emplacements, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du code de l'urbanisme) ;

- Réaliser des **programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale**. Ce type d'emplacements réservés ne peut-être institué qu'en zones U et AU du PLU(i), pas en zone agricole (A) ni en naturelle ou forestière (N). Le règlement du PLU(i) doit définir ce programme, en préciser la nature (articles L. 151-41 et R. 141-38 du code de l'urbanisme).

1. Références : articles L. 152-2, R. 151-34, R. 151-43, R. 151-48 et R. 151-50 du code de l'urbanisme, article R. 1241-32 du code des transports.

2. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 30 mars 1981, *Belquiod et autres* (excluant l'utilisation de la procédure pour l'édification d'immeubles HLM), circulaire n° 78-14 du 14 janvier 1978, MTP, 6 mars 1978 (exclusion des lotissements)

3. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 25 septembre 1996, *Syndicat des propriétaires de l'immeuble*, n° 109754 : le Conseil d'État considère que « compte tenu des caractéristiques de [l']opération [prévue sur le secteur de l'emplacement réservé], l'édifice culturel projeté présente le caractère d'une installation d'intérêt général ». Cf. Arrêt du Conseil d'État du 25 mars 1988, *Ville de Lille*, n° 54411 : le Conseil d'État considère que, « les terrains d'accueil pour nomades constituant un équipement d'intérêt général, le [plan d'occupation des sols] de la communauté urbaine de Lille a pu légalement prévoir de réserver des emplacements nécessaires pour la réalisation de tels terrains ».

Les différentes destinations possibles pour les emplacements réservés sont donc assez largement entendues par le code de l'urbanisme, puisque celui-ci emploie des termes génériques (« installations d'intérêt général »...). Quelques précisions peuvent cependant être apportées concernant le choix des destinations :

- Il est illégal de créer un emplacement réservé pour une destination insusceptible de se rattacher à celles prévues par les textes.
- En revanche, un même emplacement réservé peut correspondre à plusieurs destinations prévues par les textes. Un même emplacement réservé peut par exemple en prévoir la réalisation d'un parc de stationnement en sous-sol et d'un jardin public ou d'une installation d'intérêt général en surface<sup>5</sup>.

• Enfin, le code de l'urbanisme ne fait pas obstacle à ce que ce dispositif soit utilisé pour fixer une destination qui correspond déjà à l'état actuel ou à l'usage actuel du terrain concerné (espace vert, accès sécurisé à une école...)<sup>6</sup>.

## 2.3 Durée

Les emplacements réservés ne sont **pas limités dans le temps** par le code de l'urbanisme. Toutefois, le maintien d'un emplacement réservé resté non aménagé pendant un délai anormalement long est illégal si l'intention de réaliser l'aménagement n'est plus réelle.

## Création

### Procédure

L'initiative de l'institution d'un emplacement réservé peut être prise aussi bien :

- par la collectivité compétente en matière de PLU(i) -commune ou établissement public de coopération intercommunale ;
- que par la personne susceptible d'en être bénéficiaire (voir point 2 ci-avant), en sollicitant la création d'un tel emplacement auprès de la collectivité compétente en matière de PLU(i).

Les emplacements réservés peuvent être créés **dans le cadre de l'élaboration du PLU(i) ou, par la suite, à l'occasion de son évolution** -à l'occasion d'une révision, modification, modification simplifiée ou d'une autre procédure d'évolution du plan local d'urbanisme.

### Précisions à intégrer au PLU(i)

A cette occasion, les emplacements réservés sont inscrits **dans le règlement du PLU(i)**, c'est-à-dire dans le règlement écrit du PLU(i) et ses documents graphiques, **en y apportant les précisions mentionnées au point 2** (ci-avant).

Si la superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, le règlement doit néanmoins permettre de déterminer précisément leur localisation ou position et leurs superficie et limites.

On rappellera également que, tout comme les autres règles du PLU(i), la création d'un emplacement réservé doit être cohérente avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU(i).

5. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 30 juillet 1997, *Association "Comité de défense et de protection du site de Cordes"*, n° 160007 : le Conseil d'État considère que les dispositions du code de l'urbanisme sur les destinations possibles pour les emplacements réservés « ne font pas obstacle à ce que, s'agissant [...] de la réalisation de deux aires de stationnement destinées à être implantées en sous-sol et aménagées en surface comme jardins publics ou autres installations d'intérêt général, les deux emplacements réservés à cet effet correspondent à cette dualité de destination ».

6. Cf. arrêt du Conseil d'État du 19 juillet 2017, *Commune d'Ansouis*, n° 397944 : « s'il est généralement recouru à ce dispositif [c'est-à-dire aux emplacements réservés] pour fixer la destination future des terrains en cause, aucune disposition ne fait obstacle à ce qu'il soit utilisé pour fixer une destination qui correspond déjà à l'usage actuel du terrain concerné, »



## Précisions complémentaires pour les emplacements réservés à la création de logements

Comme indiqué au point 2 (ci-avant), le règlement du PLU(i) peut délimiter, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit, en précisant la nature de ces programmes. Dans ces zones, le PLU(i) peut ainsi :

- Définir des programmes de logements répondant à des préoccupations de mixité sociale ;
- Constituer des réserves foncières afin de permettre la mise en œuvre de ces programmes.

Et, à cette fin, le PLU peut imposer des contraintes précises à ces terrains et fixer notamment :

- Un pourcentage minimum de surface de plancher affecté à la réalisation des logements prévus par ces programmes ;

- Ou un nombre minimum de logements à édifier, éventuellement en indiquant les catégories de logements concernés<sup>7</sup>.

Cette faculté doit toutefois être mise en œuvre en prenant en compte ce que peut prévoir le programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il en existe un. En effet, le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, lequel indique pour chaque commune ou secteur les orientations relatives à la création d'emplacements réservés pour des programmes de logements (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation).

La demande d'un permis de construire portant sur un tel emplacement doit comporter un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée (article R. 431-16-1 du code de l'urbanisme).

## Effets

Les effets de l'emplacement réservé démarrent dès que l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou de son évolution qui prévoit cet emplacement entre en vigueur, autrement dit **dès que le PLU(i) ou son évolution devient opposable aux tiers**.

### Information

L'instauration d'un emplacement réservé dans le PLU(i) a notamment pour effet d'**informer de manière large**, puisque le plan local d'urbanisme est largement disponible et a notamment vocation à être visible sur le Géoportail de l'urbanisme<sup>8</sup>. Il permet à la collectivité d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet concerné par l'emplacement, tout en désignant le bénéficiaire.

### Sujétions résultant de la réserve

Les permis de construire et d'aménager ainsi que les déclarations préalables doivent être conformes aux règles du PLU(i) et, notamment, à celles relatives à l'utilisation des sols et à la destination des constructions. Par ailleurs, même s'il n'énonce pas expressément qu'un emplacement réservé par le PLU(i) est inconstructible, le code de l'urbanisme évoque « **des limitations au droit de construire** » (L. 230-4 du code de l'urbanisme).

En conséquence, le juge administratif a clairement précisé que « l'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de cet emplacement, tant qu'aucune modification du PLU emportant changement de [cette] destination n'est intervenue »<sup>9</sup>.

7. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 26 juin 2013, *M. B...A...*, n° 353408.

8. <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

9. Cf. Arrêts du Conseil d'État du 14 octobre 1991, *Association association «Cadre de vie des résidents de Courbevoie-Becon»*, n° 92532 ; et du 20 juin 2016, *société Nawak et Ventilo et autres*, n° 386978

Lorsqu'un emplacement réservé est créé pour fixer une destination qui correspond déjà à l'usage actuel du terrain concerné, le propriétaire reste libre de l'utilisation de son terrain sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de rendre ce dernier incompatible avec la destination prévue par la réservation. Ce qui, notamment, l'empêche également de modifier l'état du terrain pour y réaliser une construction non compatible avec la destination fixée.

## Possibilités de constructions offertes au propriétaire du terrain

### ■ Constructions précaires

**Des constructions présentant un caractère précaire peuvent être autorisées** par un permis de construire sur un emplacement réservé (articles L. 433-1 et L. 433-3 du code de l'urbanisme). Le demandeur devant toutefois préciser expressément qu'il n'entend solliciter qu'un permis délivré à titre précaire afin que sa demande ne soit pas refusée.

Les constructions ainsi autorisées ont un caractère provisoire. Par suite, le titulaire du permis de construire doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état à la date fixée par le permis ou à la première demande du bénéficiaire de la réserve.

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 du bénéficiaire de la réserve avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée au titulaire du permis.

### ■ Édification de clôtures

Un emplacement réservé ne peut, **à lui seul**, justifier légalement une opposition à l'édification d'une clôture<sup>10</sup>.

### ■ Construction englobant l'ouvrage prévu par la réserve

Un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé.

Par exemple, un emplacement réservé pour la création d'un poste électrique lié à un tramway n'interdit pas la délivrance d'un permis de construire autorisant la construction d'un immeuble comprenant le poste électrique et des logements<sup>11</sup>.

### ■ Construction postérieure à la réalisation de l'ouvrage prévu

De même, et *a fortiori*, lorsque l'ouvrage pour la réalisation duquel l'emplacement a été réservé a été entièrement réalisé, un permis de construire peut autoriser de nouvelles constructions, tout au moins sur la partie de l'emplacement réservé devenue inutile.

## Droit de délaissement du propriétaire

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU(i) 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 du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Ce droit est dénommé « droit de délaissement » (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

### ■ Mise en œuvre et publicité

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.

### ■ Réponse du bénéficiaire de la réserve

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé 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 :

10. Cf. Plusieurs arrêts du Conseil d'État donc ceux du 3 novembre 2004, commune de Berchères-sur-Vesgre, n° 257874 ; du 20 mars 2013, SCI Césanne, n° 335765 ; etc.

11. Cf. Arrêt du Conseil d'État du 20 juin 2016, société Nawak et Ventilo et autres, n° 386978

- 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.
- À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation est saisi, soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il prononce alors le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix étant fixé et payé comme en matière d'expropriation.

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 dans lequel la personne mise en demeure d'acquiescer doit se prononcer. Le juge peut néanmoins être saisi au-delà de ces trois mois à défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an.

#### ■ **Acquisition par une autre personne**

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord du bénéficiaire de l'emplacement réservé, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement. En pareille hypothèse, la destination de l'emplacement réservé reste toutefois inchangée.

#### ■ **Réquisition d'emprise totale**

Le propriétaire peut requérir qu'il soit procédé à l'acquisition d'une **emprise plus importante** (en principe la totalité de son terrain) que celle concernée par l'emplacement réservé dans plusieurs cas :

- Lorsque la réserve ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales.
- Lorsque la réserve porte sur une parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la surface du terrain ainsi réduit est inférieure à dix ares.
- Lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de cette parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès (dans cette hypothèse, le propriétaire peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait).
- Lorsqu'une emprise partielle résultant de la réserve compromet la structure d'une exploitation agricole de nature à provoquer sa disparition ou à lui occasionner un grave déséquilibre.

## Intérêts de l'outil et points de vigilance

### Intérêts

- Ce dispositif permet d'avoir une **vision à long terme** en matière d'aménagement **sans que le bénéficiaire de la réserve ne soit pour autant obligé d'acquérir dans l'immédiat** (sauf si le propriétaire exerce son droit de délaissement, le bénéficiaire devant alors choisir entre acquérir l'emprise réservée ou renoncer à la réserve).
- Les **destinations** permettant de justifier l'institution d'un emplacement réservé sont **largement entendues**.
- En cas de contentieux, le juge administratif n'exerce qu'un **contrôle limité** puisqu'il ne censure essentiellement l'institution d'une réserve qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, de détournement de pouvoir ou si la destination retenue ne correspond pas à un motif admis par les textes.
- La procédure de création d'un emplacement réservé reste **relativement simple** et peut le plus souvent intervenir à l'occasion d'une procédure d'évolution rapide du PLU(i).

### Points de vigilance

- Même si la réalisation du projet justifiant la réserve n'est pas prévue à court terme, **l'emplacement réservé doit correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin**.
- Si le propriétaire use de son droit de délaissement, **le bénéficiaire doit être prêt à acquérir** (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).

## Textes de référence

- Sur les emplacements réservés : articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48, R. 151-50 du code de l'urbanisme et L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Sur le droit de délaissement : articles L. 152-2 et L. 230-1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme et L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.



## Pour aller plus loin ●●●

Site outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr>

Rubrique foncier :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html>

## Rédacteurs ●●●

Audrey Lebeau, Adden avocats · Auvergne-Rhône-Alpes pour le Cerema

## Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaële Ratto, Guillaume Fauvet

Foncier - Guillaume Fauvet

### Maquettage

[www.laurentmathieu.fr](http://www.laurentmathieu.fr)

### Date de publication

Avril 2020

© 2020 - Cerema

*La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.*

Commander ou télécharger nos ouvrages sur  
**[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)**

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment