

# COMMUNE de LA BARTHE DE NESTE

Hautes-Pyrénées

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REVISION

APPROBATION

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Document opposable

Révision : - 3 FEV. 1998

Document ancien

PUBLICATION : 07 Nov.1985

APPROBATION : 16 Oct.1987

Modification : 21 Fév.1994

Mise à jour :

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal

A La Barthe de Neste le - 3 FEV. 1998

*Le maire*

Pièce:

4.1



Direction Départementale  
de l'Équipement

Service d'Aide aux  
Collectivités Locales

**COMMUNE DE LA BARTHE DE NESTE**  
**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>Numéro</b>	<b>DESIGNATION</b>	<b>BENEFICIAIRE</b>	<b>SUPERFICIE EN M<sup>2</sup></b>
1	Aménagement carrefour RD 78 & RD 142	Département	300
2	Contournement de LA BARTHE par la RD 929	Département	12 000
3	Aménagement tourne à gauche RD 929	Département	300
4	Bas Mour - Place de retournement	Commune	1 269
5	Desserte zone touristique - Emprise 10 m	Commune	2 960
6	Extension du stade - Section Sud	Commune	3 450 Parcelle 60 et 100
7	Desserte cimetière - Emprise 8m	Commune	1 790
8	Desserte Zone NAa "Le Bourg" Emprise 8m	Commune	360
9	Liaison piétonne à 3m d'emprise	Commune	300
10	Desserte du Haut-Mour emprise 6m	Commune	180
11	Extension du stade- Secteur Ouest	Commune	7 300 parcelle 4
12	Desserte zone touristique Emprise 10 m	Commune	1 600
13	Aménagement carrefour RD 938 et chemin rural à la côte des Fours	Commune	1 000 parcelles n° 24,26 et 205a
14	Desserte du quartier de BUALAS	Commune	1 420
15	Elargissement VC n° 8 de la Coume - Emprise 8m	Commune	900

## NOTICE EXPLICATIVE

Si votre unité foncière est partiellement ou totalement concernée par un emplacement réservé pour une voie , un équipement ou ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert :

- localisez sur le document graphique le numéro de référence de cette réserve,
- consultez dans la liste ci-après cette référence.

Cette liste vous indique la désignation de l'opération projetée sur cette réserve et la collectivité ou le service public au profit duquel votre terrain a été réservé (bénéficiaire).

Vous restez propriétaire de votre terrain et vous pouvez :

- soit le conserver :

L'inscription en emplacement réservé ne vous empêche pas de le conserver mais limite les possibilités d'entreprendre des travaux selon les dispositions des articles L 423-1 et R 123-22 du Code de l'Urbanisme (ci-après énoncés)

- soit de le vendre :

Vous avez la possibilité de vendre soit à des tiers , soit au bénéficiaire de la réserve . Dans ce cas vous devez effectuer une démarche auprès de celui-ci selon les modalités définies aux articles L 123-9 et R 123-32 ci-après énoncés.

## REGLES RELATIVES AUX EMBLEMENS RESERVES

### 1- Effets sur l'occupation du sol et sur le C.O.S.

#### - Permis de construire à titre précaire

Article L.423-1 (L.n.76-1285, 31 décembre 1976- D.n. 81-534 , 12 mai 1981 - D.N. 82-584 29 juin 1982 - L.n. 86-984 , 19 août 1986)- Lorsqu'un emplacement est réservé par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé , ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique , une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

#### - Calcul du C.O.S.

Article R.123-22 ( D.n 76-276, 29 mars 1976 - D.n. 77-739 , 7 juillet 1977 - D.n. 83-813 9 septembre 1983 - D.n. 87-885 , 30 octobre 1987).

1°) Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2°) Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris , le cas échéant , les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R .332-15 et R. 332-16 . La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5 est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (II, 3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité . Cette autorisation est instruite et, le cas échéant accordée comme en matière de dérogations.

3°) .....

## 2 - Acquisition des terrains

Le propriétaire d'un terrain affecté par un emplacement réservé d'un P.O.S. peut procéder à une mise en demeure d'acquiescer adressée au bénéficiaire de la réserve. L'instruction de cette demande est fixée par les articles L 123-9 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme. Le tableau synoptique ci-joint résume les étapes de cette instruction.

**Article L.123.9**(L.n 76.1285 31 décembre 1976 ; L.n 85-729 18 juillet 1985 ; L.n 86-13 6 janvier 1986 ; L.n 86-1290, 23 décembre 1986 ; L.n 89-950, 02 août 1989) Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public , une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité , exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent , sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession , si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner 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 seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation , saisi soit par le propriétaire , soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix , y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation , le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable au tiers le plus récent des actes rendant public , approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

**Article R 123-32** (D.n 77-736, 7 juillet 1977; D.n 83-813 9 septembre 1983 ; D.n 86-154, 14 mars 1986). Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 , la construction est interdite sur des terrains , bâtis ou non , inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123-9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien . Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123-9.

Le maire transmet la demande , dans les huit jours qui suivent son dépôt , à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L 123-9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien , visible de la voie publique . Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractère apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire , l'usufruitier , les fermiers , les locataires , ceux qui ont des droits d'emphytéose , d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité , à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité . Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

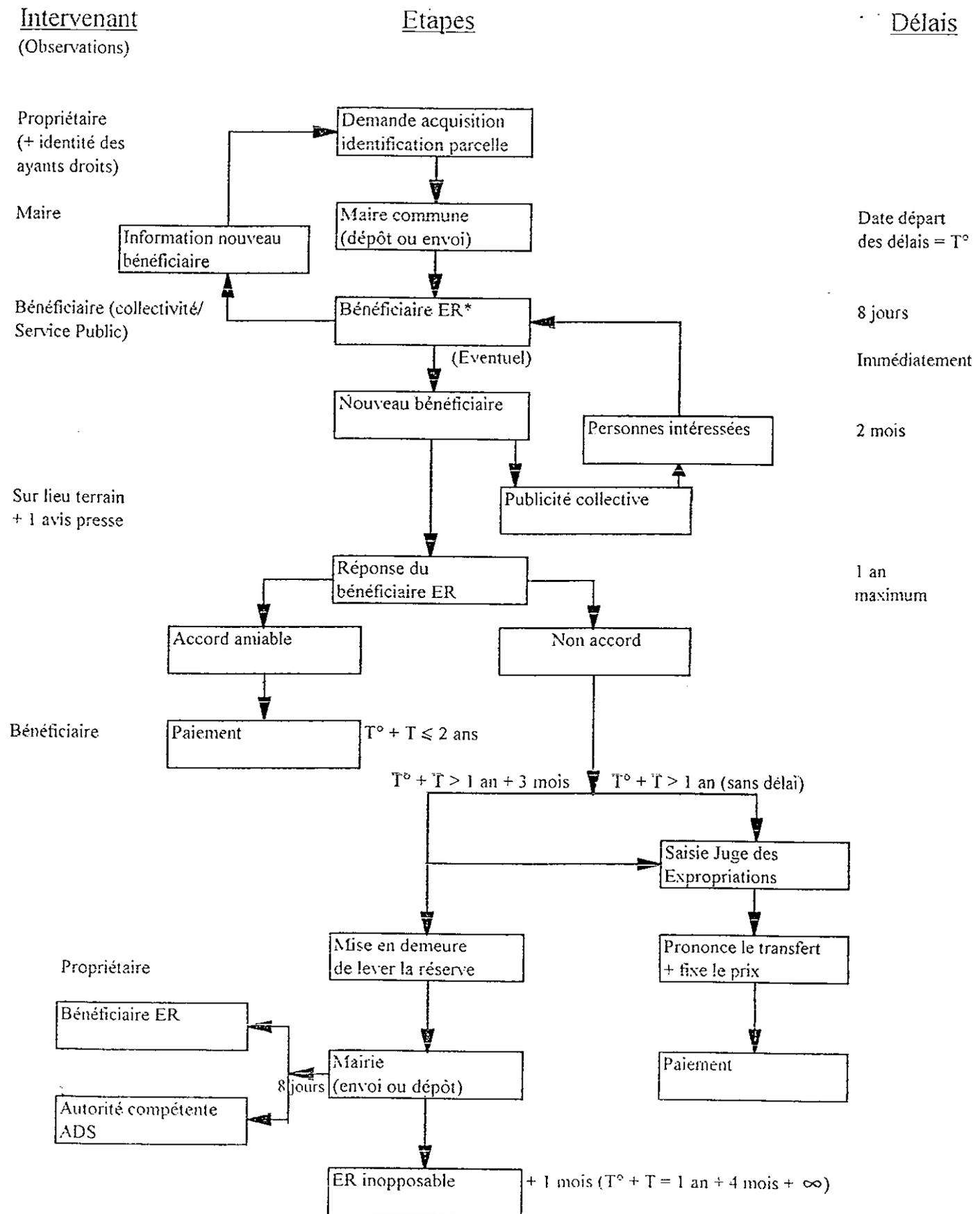
La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123-9 , est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, remet dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification , soit de la révision du plan d'occupation des sols l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

# TERRAIN SITUE EN EMPLACEMENT RESERVE D'UN POS (Articles L 123.9 et R 123.32 du CU)

## Diagramme des étapes



\* ER = Emplacement Réserve

<p style="text-align: center;"><b>AUTRES CONTRIBUTIONS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>AUX EQUIPEMENTS PUBLICS</b></p>
--

**A- CESSIONS DE TERRAINS POUR LES VOIES PUBLIQUES**

Article R 332-15 (D. n. 76-276, 29 mars 1976) - L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

**B- LOCAUX POUR LES SERVICES PUBLICS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (SPIC)**

Article R. 332-16 - Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

