DEPARTEMENT de l'OISE
COMMUNE de COULOISY

7

P O S

PLAN d' OCCUPATION des SOLS

ELABORATION

ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES

APPROBATION - Dossier annexé
à la délibération municipale
du 11 MAI 2000

MAIRIE DE COULOISY (OISE)

APPROBATION du POS Dossier annexé à la délibération du	APPROBATION du POS Exécutoire à compter du

ESPACES - Atelier d'Urbanisme - P. CHASSEUR
22, rue Alexandre DUMAS - 02 600 VILLERS COTTERETS - Tél : 03 23 96 16 00 - Fax : 03 23 96 93 22

DATE
4/2000

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont des terrains ou des parties de terrains qui sont nécessaires à la collectivité pour la réalisation d'équipements publics : ouvrage public, construction, élargissement ou création de voie, création d'espace vert..., mais dont elle n'est pas propriétaire.

Pour réaliser cet équipement collectif ou cet espace vert, la collectivité se "réserve" un terrain en vue de son acquisition et en conséquence celui-ci devient inconstructible pour que l'opération ne soit pas compromise dans l'avenir.

Si cette acquisition ne s'avère plus nécessaire - suppression ou réduction de l'emplacement réservé -, elle peut y renoncer dans les conditions prévues par l'article L 123-4-al 3, dont le texte est reproduit ci-après.

En contre partie, le propriétaire et les personnes ayant des droits d'usage sur le bien ainsi réservé, disposent de droits et de garanties.

Les droits et obligations de chacune des parties sont régis par les articles L 123-9, R 123-32 et R 123-22 (2° alinéa 2) du code de l'Urbanisme, reproduits ci-après. Ces textes sont en vigueur à la date de l'approbation du P.O.S. et sont donc susceptibles d'être modifiés par de nouveaux textes législatifs et réglementaires.

Rappel des textes

Art. L123-9. - (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art. 4-1)

(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986, art. 9-1°.) " 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 à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant 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 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.

(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986, art. 9-2°.) " 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. "

(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986, art. 9-3°.) " 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.

(Loi n° 89-550 du 2 août 1989, art. 8-VI.) " 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 aux 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. "

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986, art. 9-4°.) " Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. "

(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986, art. 9-5°.) " Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus ", le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues *(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986, art. 9-6°.)* " au cinquième alinéa ci-dessus ".

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

Art. L123-4.-(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 100)

Le plan d'occupation des sols est révisé dans les formes prévues aux six premiers alinéas de l'article L. 123-3, puis soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, puis est approuvé dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 123-3-1.

Un plan d'occupation des sols approuvé peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification ne concerne pas les espaces boisés classés ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.

(Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 67.) " Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

" A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, dès lors que cette application:

" a) N'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur approuvé ou en cours d'établissement;

" b) N'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou *(Loi n° 95-115 du 4 février 1995)* " l'application des directives territoriales d'aménagement et, en leur absence, des lois d'aménagement et d'urbanisme " prévues à l'article L. 111-1-1;

" c) N'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire de façon sensible une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

" La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée. "

Art. R123-32. - (Décret n° 86-514 du 14 mars 1986, art. 9)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1, la construction est interdite sur les 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'affichage 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 caractères 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 se 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, 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 l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale 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'acquérir dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Art. R123-22.-

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.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 16-I.) " 2° Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire *(Décret n° 87-885 du 30 octobre 1987, art. 6-I.)* " 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 *(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983, art. 3-VII.)* " 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 de son terrain 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 dérogation.

3° *(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977, art. 5.)* " Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R. 112-2. "

4° Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article *(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983, art. 3-VII.)* " R. 123-21 (2°, e) ".

5° Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L. 123-1 et L. 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

6° (Abrogé par décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 16.)

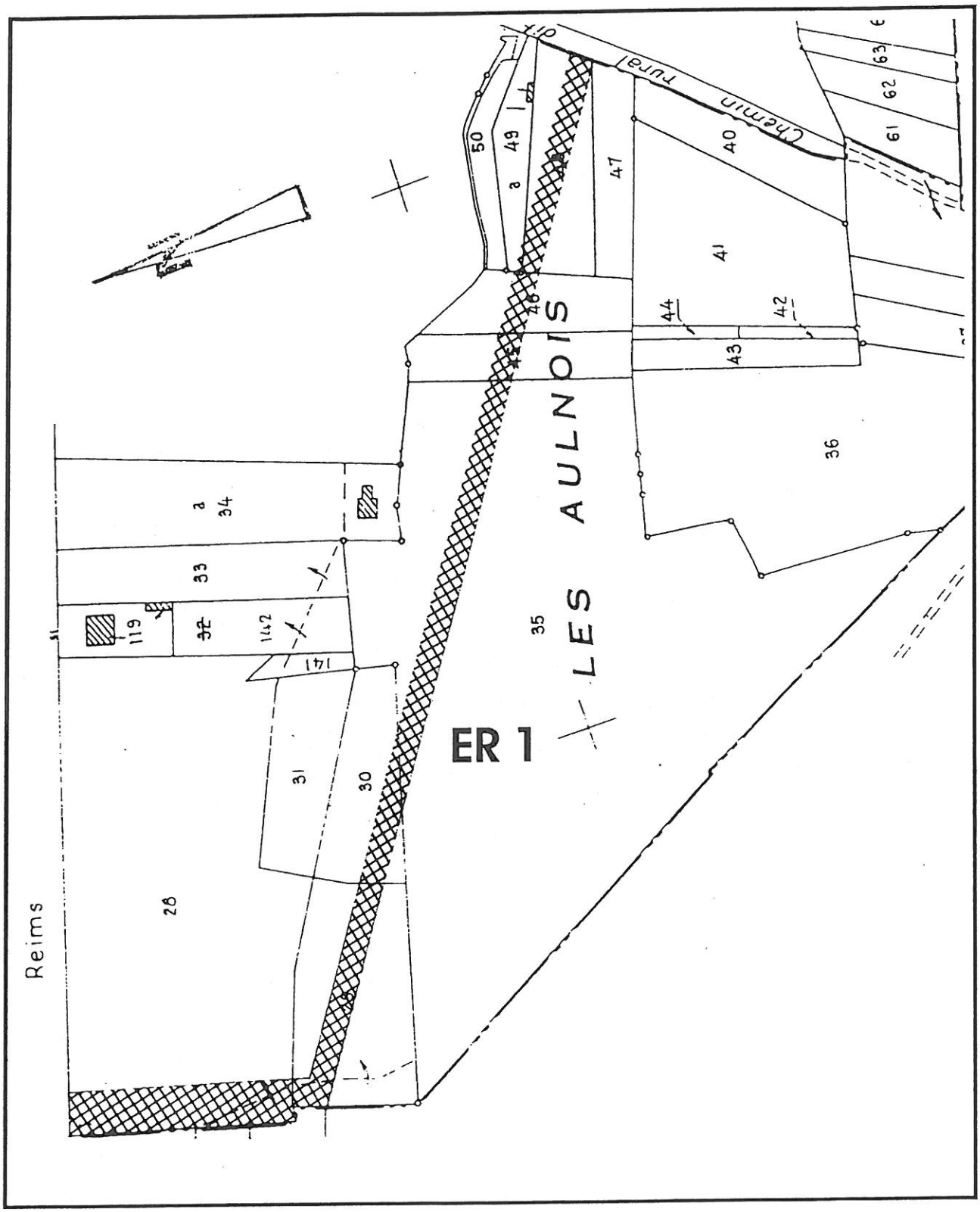
Liste des Emplacements Réservés

La liste des emplacements réservés inscrits au Plan d'Occupation des Sols de la commune et reportée sur les documents graphiques[1] - pièce N° 3 : DECOUPAGE en ZONES - est la suivante :

N°	DESTINATION	surface	bénéficiaire	parcelle	section
1	Liaison rue du BOIS du CROCQ - RN 31	4000 m2	Commune	28, 29, 30, 35 45, 46,48, 49	AH
2	Liaison nord sud - désenclavement	3980 m2	Commune	34A	AH
3	Liaison nord sud - désenclavement	1340 m2	Commune	210,211	AD
4	Extension place publique	900 m2	Commune	74	AD
5	Aménagement de voirie Zone 1 NAh	275 m2	Commune	78	AD
6	Aménagement voirie, place Zone 1NAh	615 m2	Commune		

[1] le numéro de la liste renvoi au numéro porté sur le plan

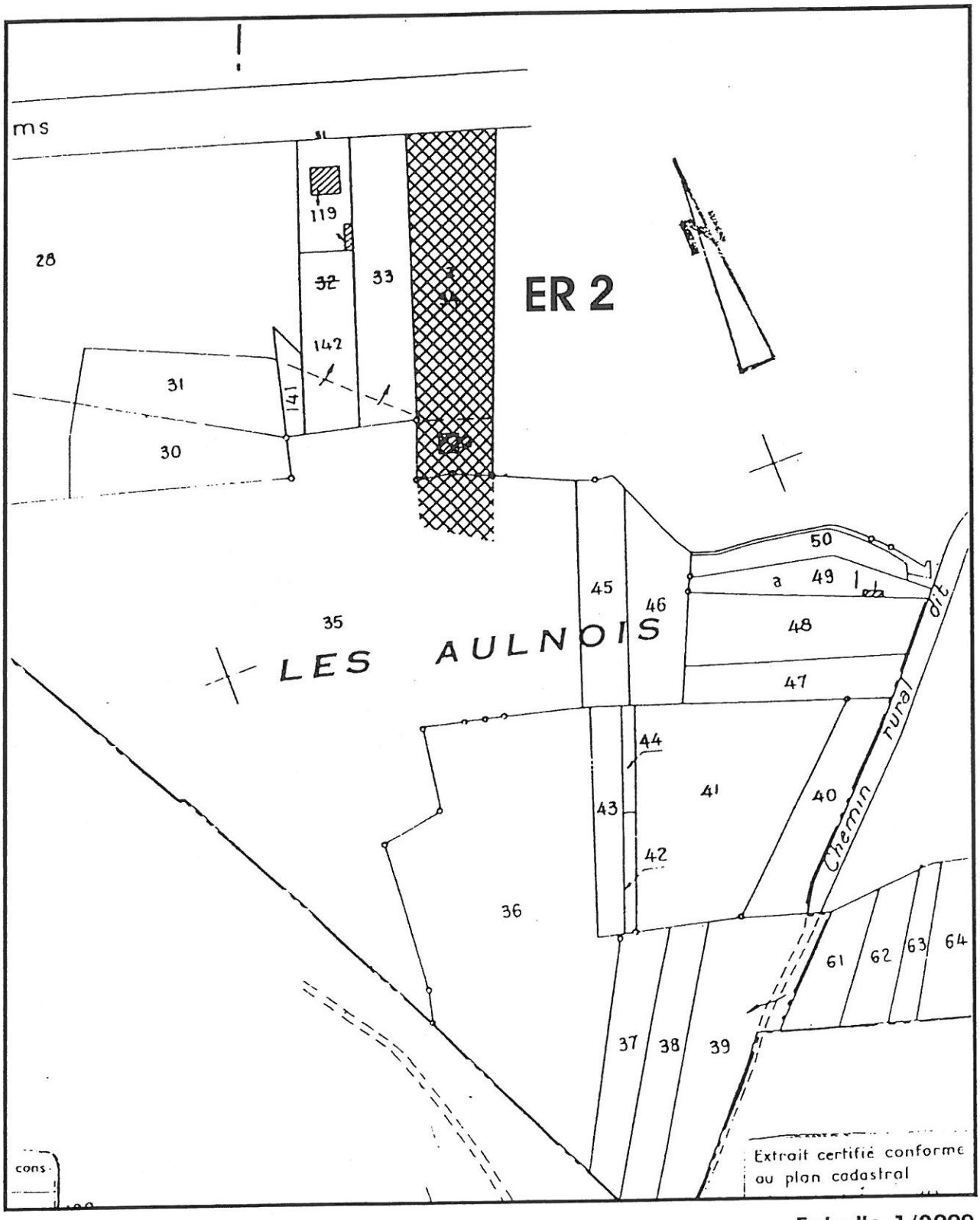
POS de COULOISY EMPLACEMENT RESERVE n° 1



Echelle 1/2000

ER1 Liaison rue du BOIS du CROCQ - RN 31
Surface environ 4000 m2 tracé de principe
Bénéficiaire - Commune de COULOISY
Parcelles AH 28, 29, 30, 35, 45, 46,48, 49

POS de COULOISY EMPLACEMENT RESERVE n° 2



Echelle 1/2000

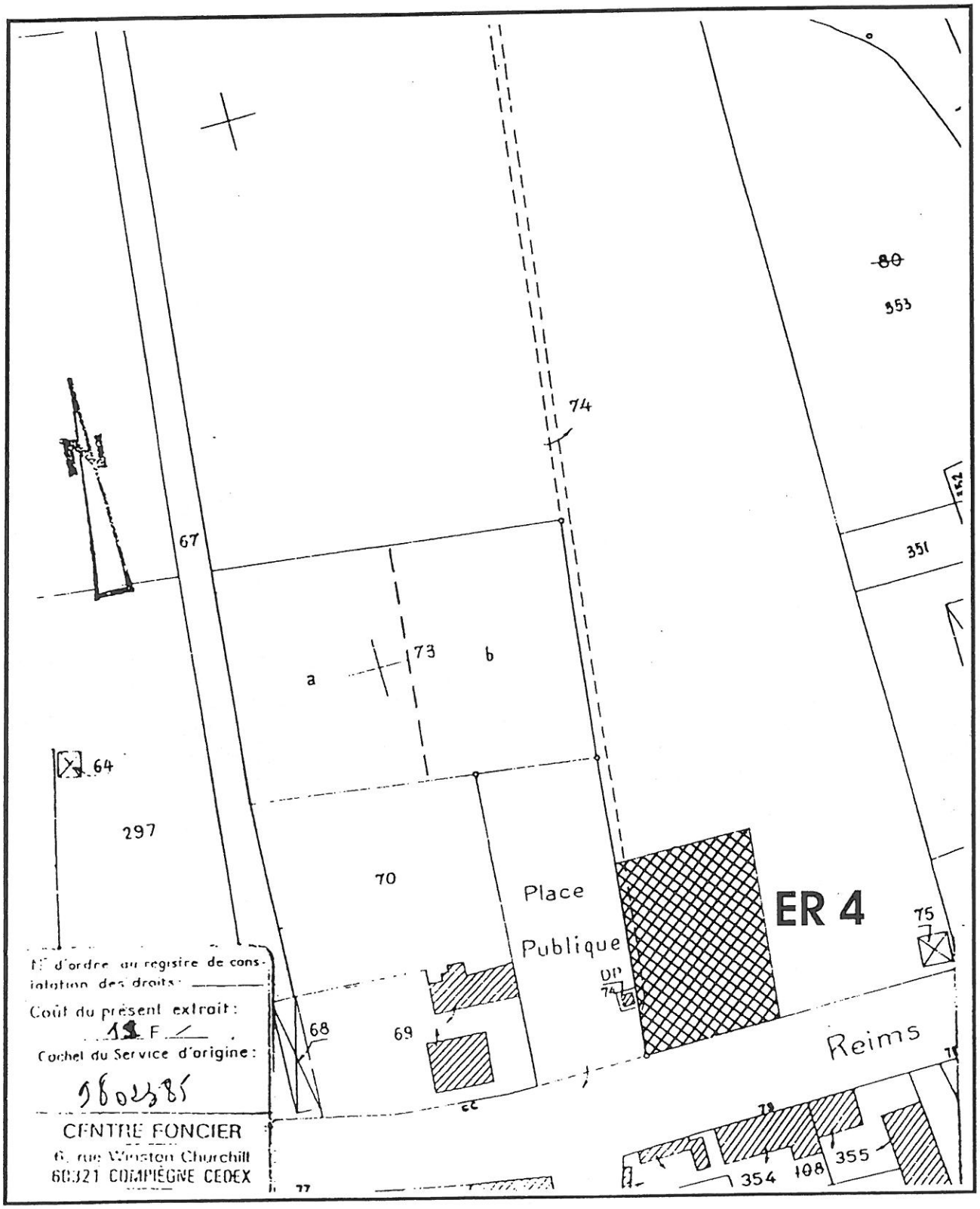
ER 2 Liaison nord sud - désenclavement
Surface environ 3980 m2
Bénéficiaire - Commune de COULOISY
Parcelle AH 34a

POS de COULOISY EMPLACEMENT RESERVE n° 3

Echelle 1/1000

ER 3 Liaison nord sur désenclavement
Surface environ 1340 m2
Bénéficiaire - Commune de COULOISY
Parcelles AD 210 et 211

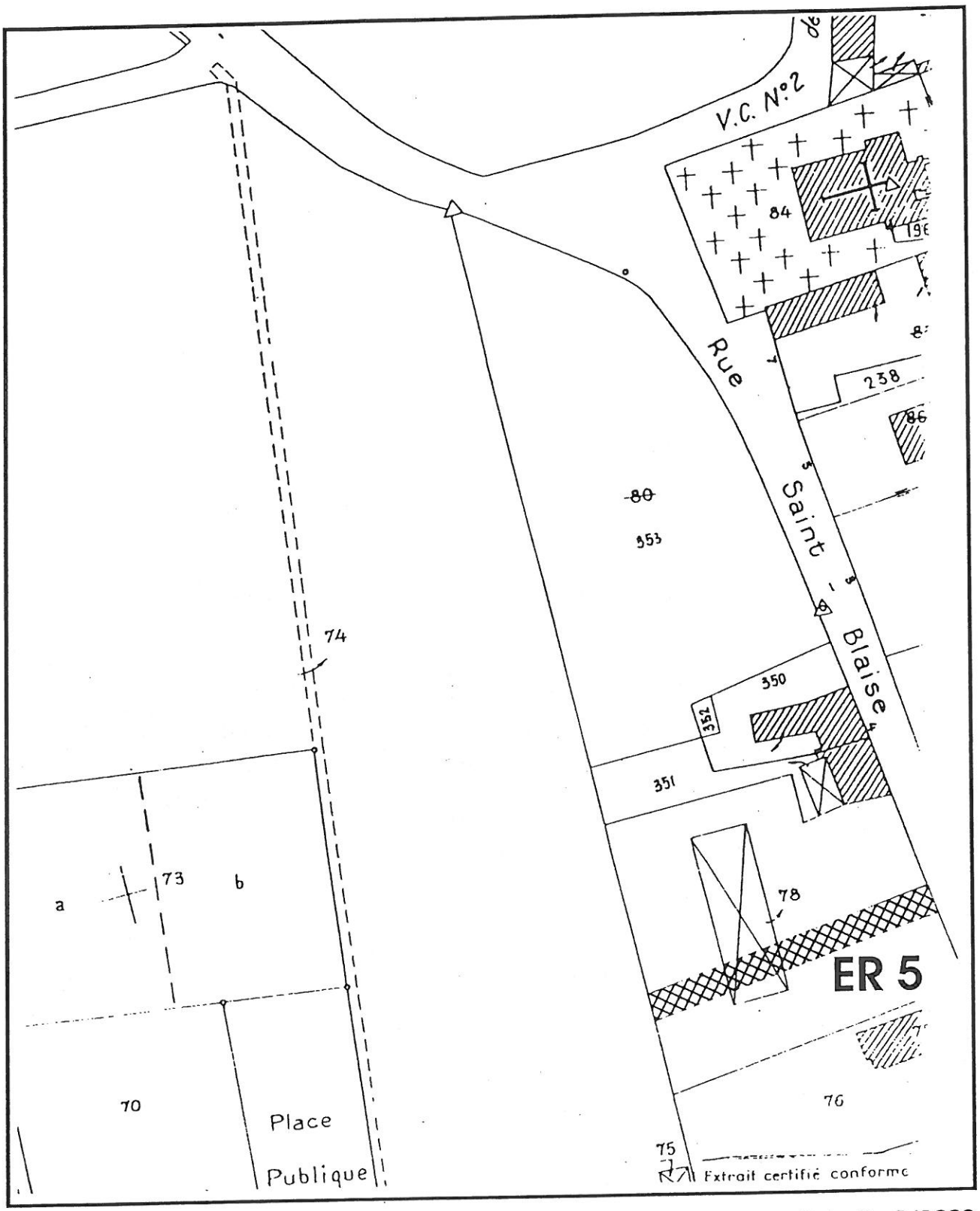
POS de COULOISY EMPLACEMENT RESERVE n° 4



Echelle 1/1000

ER 4 Extension place publique
Surface environ 900 m2
Bénéficiaire - Commune de COULOISY
Parcelles AD 74

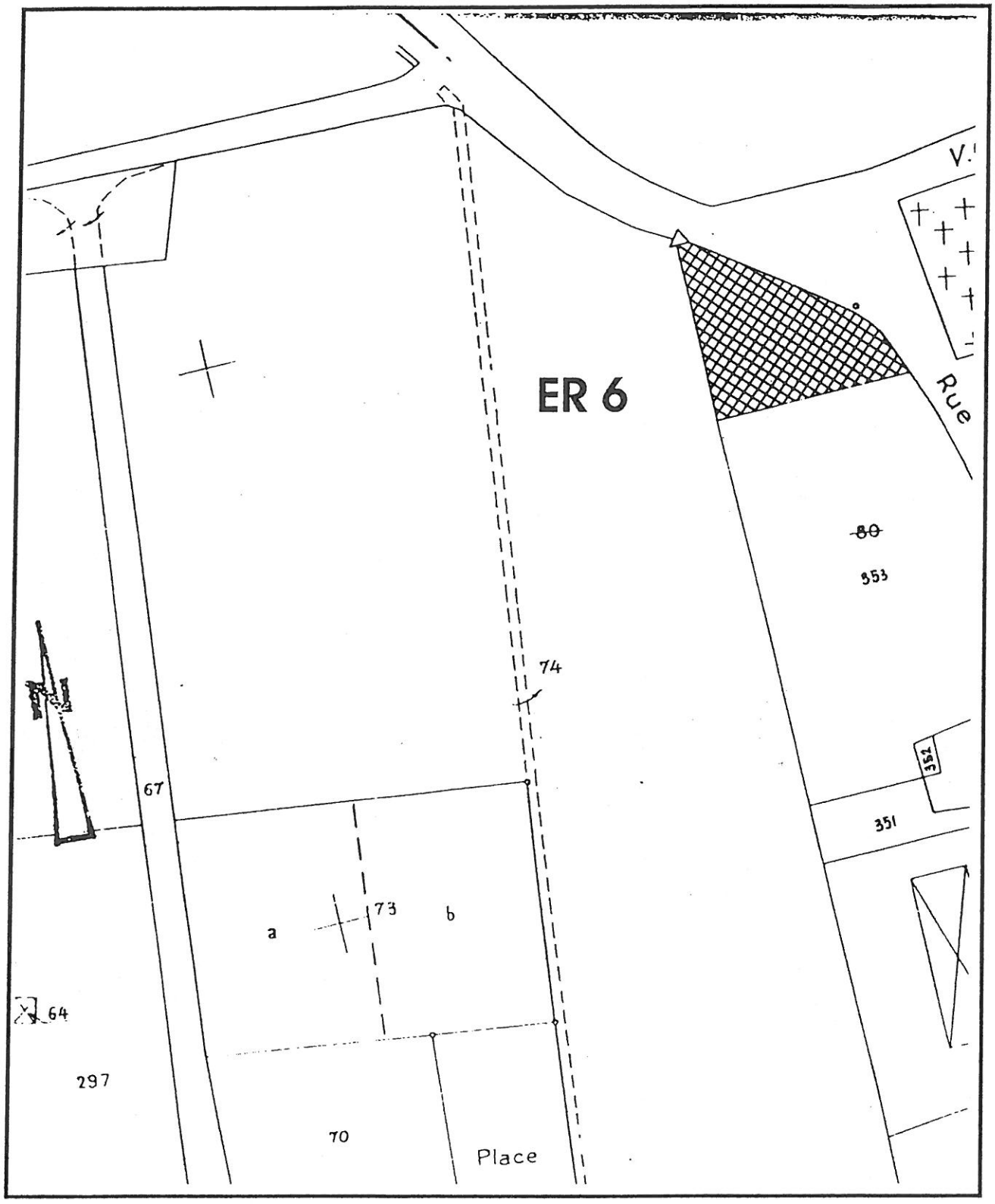
POS de COULOISY EMPLACEMENT RESERVE n° 5



Echelle 1/1000

ER 5 Aménagement de voirie Zone 1 NAh
Surface environ 275 m2
Bénéficiaire - Commune de COULOISY
Parcelles AD 78

POS de COULOISY EMPLACEMENT RESERVE n° 6



Echelle 1/1000

ER 6 Aménagement de voirie Zone 1 NAh
Surface environ 615 m2
Bénéficiaire - Commune de COULOISY
Parcelles AD 353 p