

N° DP 23/834

DECISION DU PRESIDENT

EXERCICE DU DROIT DE DELAISSEMENT SUR L'EMPLACEMENT RESERVE N°109 AU PLU DE LA COMMUNE DE HYERES-LES- PALMIERS GREVANT LA PARCELLE CADASTREE SECTION ET N°121

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le décret n° 2017-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers,

VU la délibération n°23/05/075 du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU le courrier du 19 janvier 2022,

CONSIDERANT que par courrier en date du 19 janvier 2022, Maître FAURE-BONACCORSI avocat des époux FIORE propriétaires de la parcelle située à Hyères-Les-Palmiers (83400) rue des Marchands cadastrée section ET n° 28, a mis en demeure la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquiescer l'emprise grevée par l'emplacement réservé n° 109 inscrit au Plan local d'Urbanisme de la commune de Hyères-Les-Palmiers conformément aux dispositions prévues à l'article L. 230 -1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'emplacement réservé n°109 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers était destiné à l'origine à l'aménagement d'un jeu de boules,

CONSIDERANT que par courrier en date du 12 mai 2022 la Métropole Toulon Provence Méditerranée a proposé une acquisition à l'amiable d'une partie de l'emprise dudit emplacement réservé,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée n'a pas d'intérêt métropolitain à conserver d'emplacement réservé sur le reliquat de la parcelle cadastrée section ET n°28 lequel restera propriété des époux FIORE,

CONSIDERANT que la suppression du reliquat de l'emplacement réservé est subordonnée à l'officialisation de la cession de terrain nécessaire à l'aménagement de la place du jeu de boules sur la commune de Hyères-Les-Palmiers,

CONSIDERANT qu'en date du 30 juin 2023, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a acquis les parcelles cadastrées section ET n° 122 et 123 pour une superficie totale de 67 m², sises sur la commune de Hyères-les-Palmiers (83400) rue des marchands, correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n° 109 nécessaire à l'aménagement du jeu de boules,

CONSIDERANT qu'il convient dans ces conditions, de renoncer expressément à l'acquisition du foncier correspondant à l'emprise du reliquat de l'emplacement réservé n° 109 d'une surface de 206 m² situé sur la parcelle cadastrée section ET n° 121,

CONSIDÉRANT que le reliquat de l'emplacement réservé n°109 inscrit au plan local d'urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers devra être supprimé à l'occasion de la prochaine modification ou révision du PLU,

DECIDE

ARTICLE 1

DE RENONCER EXPRESSEMENT à l'acquisition de l'emprise de la parcelle située à Hyères-les-Palmiers, rue des Marchands, cadastrée section ET n° 121, grevée par le reliquat de l'emplacement réservé n° 109 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers destiné à l'aménagement du jeu de Boules.

ARTICLE 2

DE DIRE qu'en application de l'article L. 230-4 du Code de l'Urbanisme, les limitations au droit de construire et la réserve de l'emplacement réservé n° 109 sur la parcelle cadastrée section ET n° 121 objet de la demande d'acquisition, ne seront plus opposables lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 3

DE SIGNER tous les actes et documents afférents à la mise en œuvre de cette décision.

ARTICLE 4

DE DIRE que la suppression du reliquat de l'emplacement réservé interviendra lors de la prochaine modification ou révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers.

ARTICLE 5

DE DIRE que cette décision est sans incidence financière.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

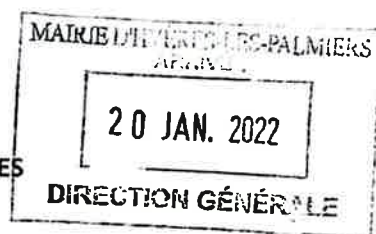
Fait à Toulon, le **08 SEP. 2023**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



PLATE 10



Monsieur le Maire
de la Commune d'HYERES
Hôtel de Ville
BP 709
83400 HYERES

A l'attention de :
Monsieur Frédéric Mari fmari@mairie-hyeres.com

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR
1A 197 724 5336 5

N/REF. A RAPPELER : Affaire : 2200005 - FIORE - DF/DF/AF

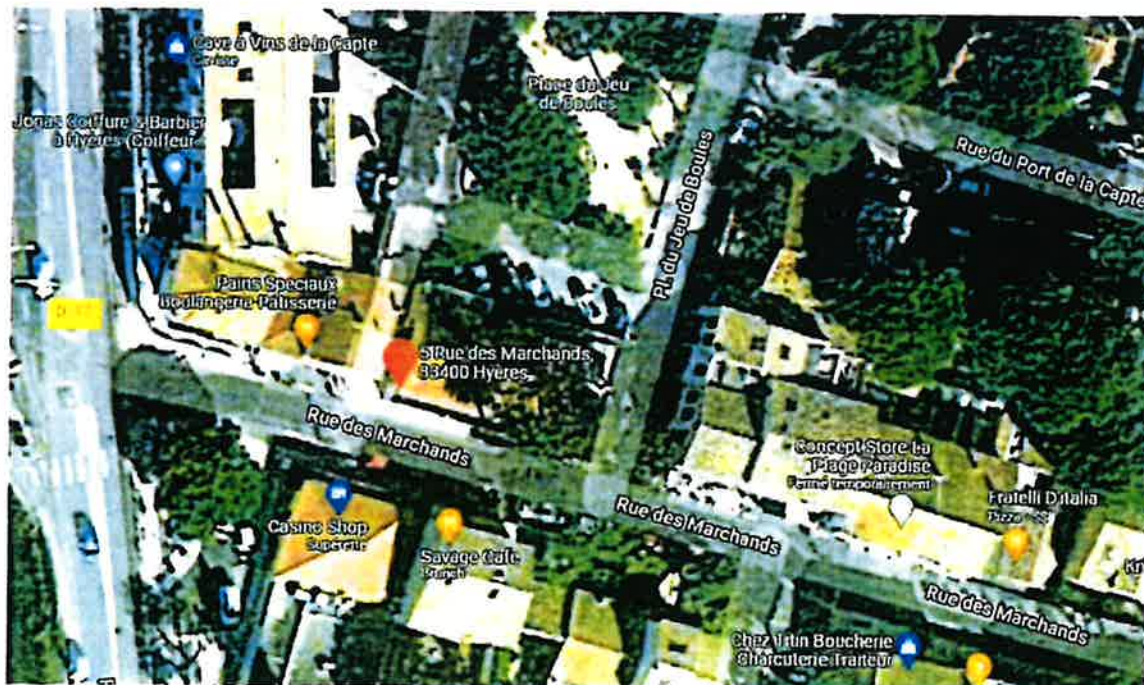
La Valette du Var, le 19 janvier 2022

MISE EN DEMEURE - ACQUISITION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 109

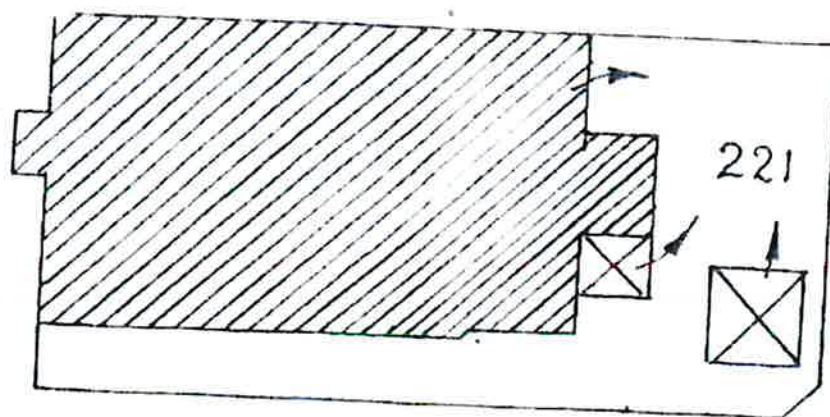
Monsieur le Maire,

Je suis le conseil de Madame Denise FIORE et de Monsieur Jean FIORE, domiciliés 1360 avenue de Lattre de Tassigny à BRIGNOLES (83170).

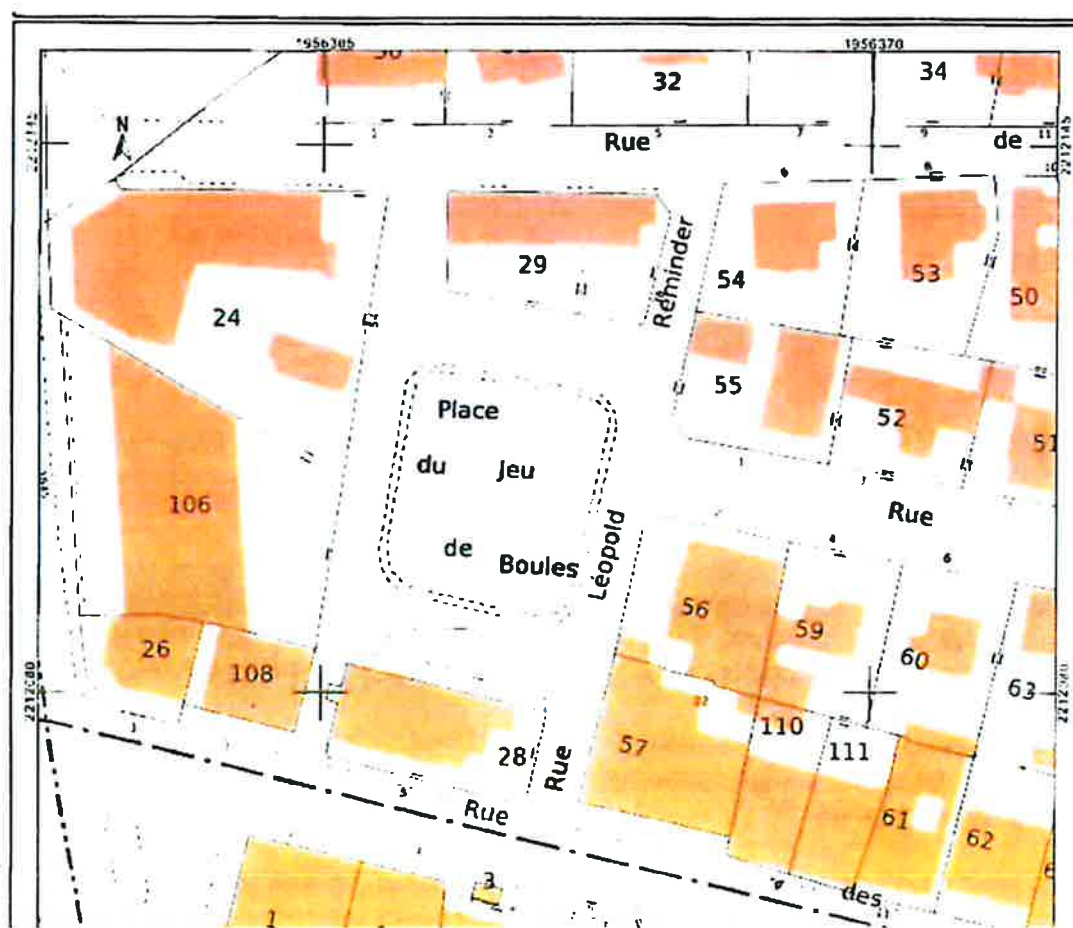
Mes clients sont propriétaires d'une parcelle bâtie sise au 5 rue des Marchands à la Capte, sur le territoire de la Commune de HYERES LES PALMIERS (parcelle cadastrée section ET n° 28 anciennement G n° 221 d'une superficie cadastrale de 280 m2), telle que représentée ci-après :



Vue aérienne



Ancien cadastre



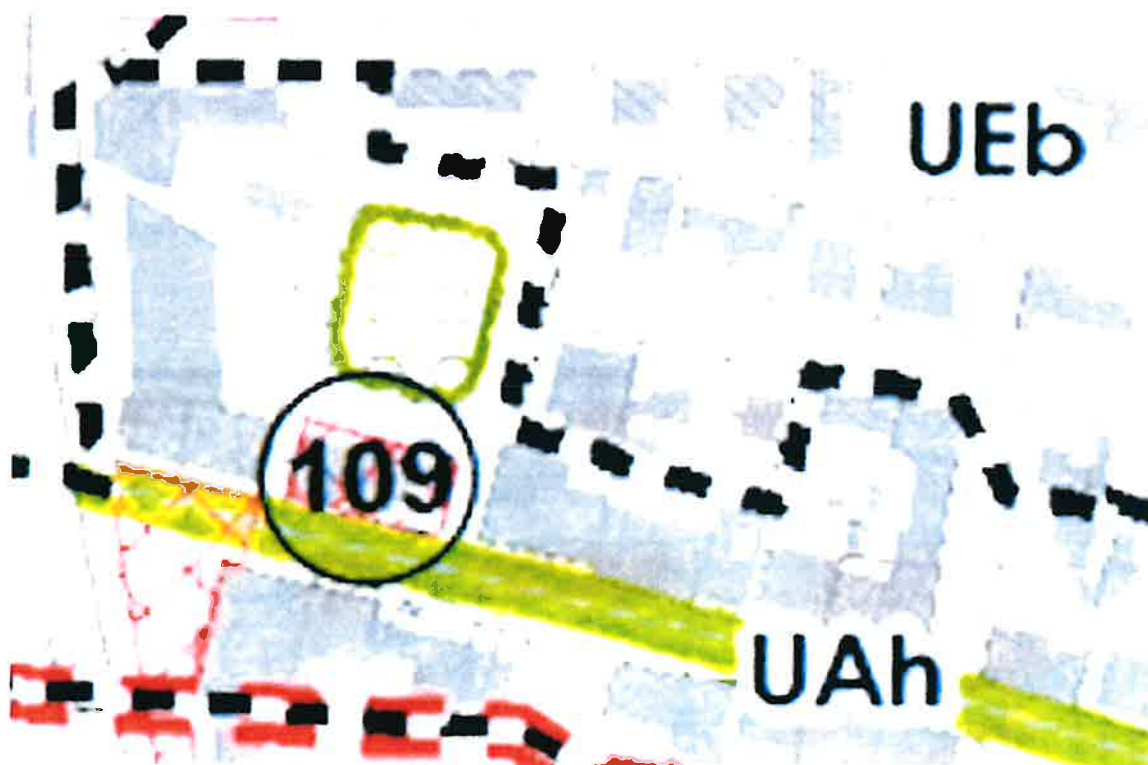
Nouveau cadastre

La Commune aurait constaté une occupation sans droit ni titre du domaine public, au Nord, côté place du Jeu de Boules.

Or, la Métropole TPM envisagerait des travaux au droit de cette place et souhaite que l'espace ainsi occupé soit libéré.

Par la présente et en premier lieu, je vous informe qu'il n'y a pas de difficulté pour restituer l'espace considéré qui serait matérialisé par un muret.

En second lieu, la lecture du document graphique du PLU en vigueur révèle que la propriété dans son ensemble est affectée par un emplacement réservé portant le N° 109.



Extrait du document graphique du PLU

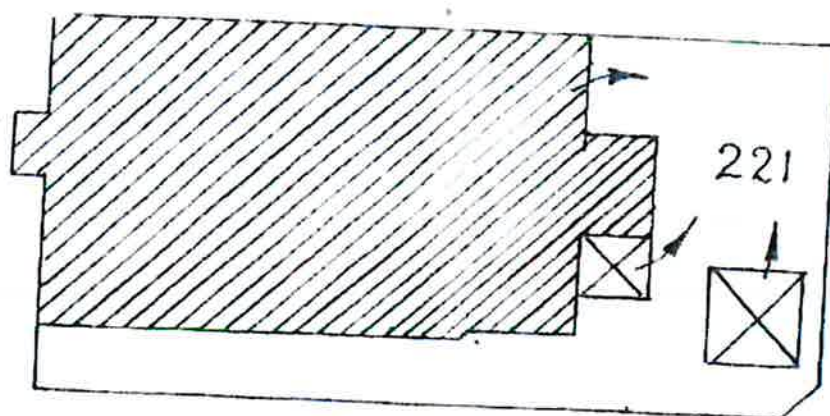
A la lecture du règlement du PLU, cet emplacement réservé a été institué au bénéfice de la Commune et porte sur l'aménagement de la place du jeu de boules pour 283 m².

Selon les informations portées à ma connaissance, la Commune n'aurait pas finalement l'intention d'acquérir le terrain bâti en cause, lequel ne s'avérerait pas nécessaire pour la mise en œuvre des travaux d'aménagement de la place concernée, travaux qui seraient menés par la Métropole TPM.

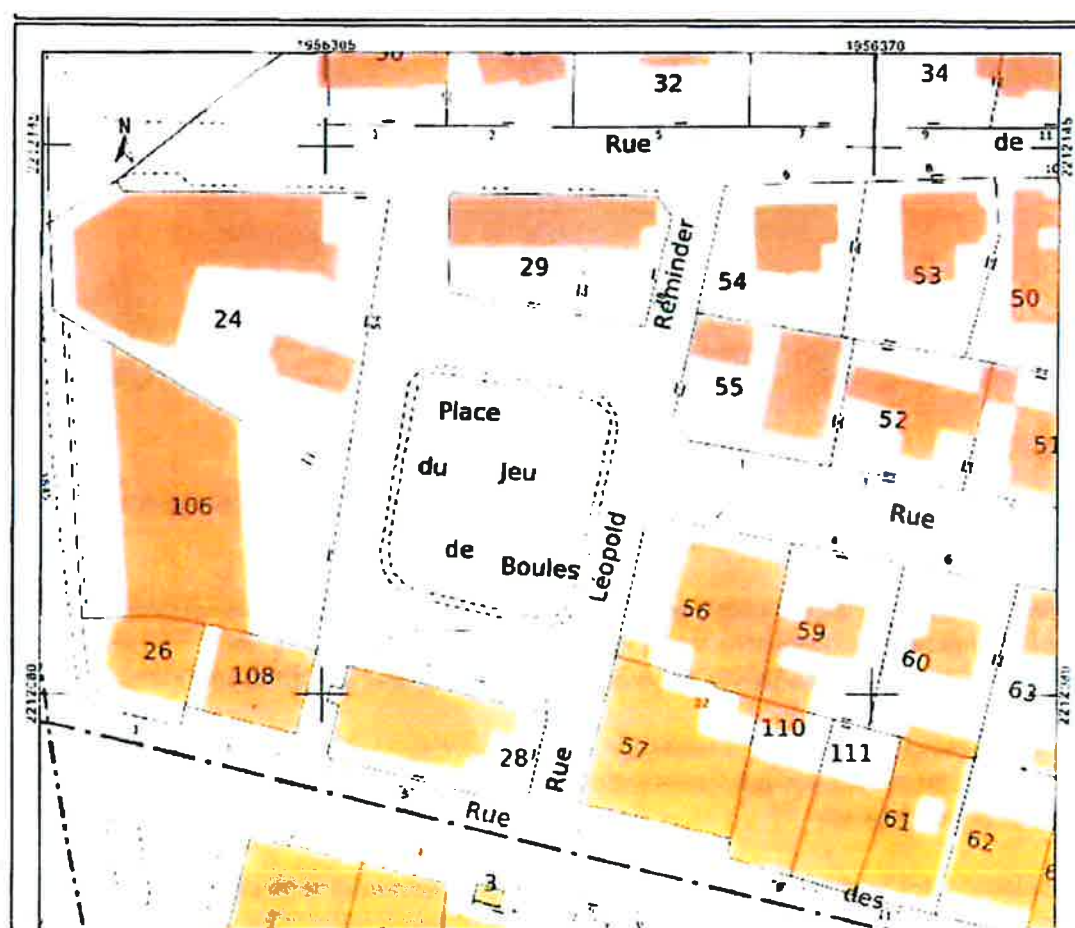
Comme vous le savez, le législateur a aménagé une prérogative particulière au profit des propriétaires – à savoir le droit de délaissement – leur permettant de mettre en demeure le bénéficiaire d'un emplacement réservé d'acquérir leur terrain.

Le droit de délaissement permet ainsi aux propriétaires d'un terrain réservé par un plan local d'urbanisme, de mettre en demeure la collectivité au profit de laquelle le terrain a été réservé, d'acquérir le terrain et, à défaut, d'obtenir l'inopposabilité de la réserve (voir en ce sens, CE, 20 juin 2016, req. n°386978).

L'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme dispose que « le propriétaire d'un terrain (...) réservé par un plan local d'urbanisme (...) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers (...) exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. (...) ».



Ancien cadastre



Nouveau cadastre

La Commune aurait constaté une occupation sans droit ni titre du domaine public, au Nord, côté place du Jeu de Boules.

Or, la Métropole TPM envisagerait des travaux au droit de cette place et souhaite que l'espace ainsi occupé soit libéré.

L'article L. 230-1 du même code précise quant à lui que « (...) 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 ».

L'article L. 230-3 du même code prévoit que « la collectivité ou le service public 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 ».

Ainsi, tout propriétaire de terrains concernés par un emplacement réservé peut user de son droit de délaissement en exigeant de la collectivité qui bénéficie de la réserve qu'elle se prononce sur l'acquisition des parcelles concernées dans le délai d'un an à compter de la notification de la mise en demeure.

L'article L. 230-4 du Code de l'urbanisme indique enfin que « dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, 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 mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3 ».

En l'espèce mes clients envisagent de vendre leur propriété à une personne privée et souhaitent dans ce cadre la confirmation par la Commune de sa volonté de renoncer à l'emplacement réservé n° 109.

Par suite, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ci-dessus rappelées, je vous demande par la présente et pour la bonne forme de bien vouloir procéder à l'acquisition de la parcelle cadastrée section ET n°28 et de vous prononcer dans les délais requis ou à défaut de bien vouloir renoncer à l'emplacement réservé en cause.

Au regard de la valeur du foncier, mes clients sollicitent une acquisition de la parcelle en cause affectée par un emplacement réservé au prix de 650.000,00 euros.

Je vous informe enfin que la propriété n'a ni fermier, ni locataire et n'est grevée d'aucune servitude, droit d'emphytéose, d'habitation ou d'usage.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente et demeure à votre entière disposition pour vous apporter tout élément complémentaire que vous estimeriez utile.

J'en adresse une copie à Monsieur le Président de la Métropole TPM pour sa parfaite information.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Pour la SELARL

David FAURE-BONACCORSI
Avocat Associé

PJ :

1. plans de la propriété
2. Attestation de propriété

Copie à Monsieur le Président de la Métropole TPM
A l'attention de Monsieur ZICA

Toulon, le 30 septembre 2022

Hubert FALCO
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à la

SELARL LLC & ASSOCIES
Représentée par Me FAURE-BONACCORSI
Avocat Associé - Bureau de Toulon
Espace Valtech - RN 98, Giratoire de la Redonne

83160 LA VALETTE DU VAR

Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services

Finances et Moyens
Claude WEISSE
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :
Catherine DEMEULIER
cdemeulier@metropoletpm.fr
04.94.00.82.85

V/REF : Affaire : 2200005 – FIORE 1283

N/Réf : HF/VP/CW/CH/MM/CD/ 662

OBJET : HYERES – ER n° 109 – Mise en demeure d'acquies – Acquisition amiable de la parcelle cadastrée section ET n° 28 sise 5 rue des Marchands

Cher Maître,

Dans le cadre de l'affaire référencée en objet, j'accuse réception d'une part de votre courriel en date du 18 août dernier par lequel vous confirmez l'acceptation par Monsieur et Madame FIORE du prix d'acquisition proposé par la Métropole en date du 4 août et d'autre part, de l'engagement de cession dûment signé par vos clients.

Dans votre correspondance, vous précisez que « *Monsieur et Madame FIORE souhaitent la confirmation officielle que l'emplacement réservé, demeurant sur le reliquat de la propriété qu'ils conservent, sera définitivement supprimé comme état dépourvu d'objet* ».

A cet égard, j'attire votre attention sur le fait que la suppression de tout emplacement réservé doit s'inscrire dans le cadre au minimum d'une modification du Plan Local d'Urbanisme dont le délai de procédure peut s'étendre sur plusieurs mois.

Cependant, au stade de nos échanges et, afin de répondre à la condition énoncée par vos clients, je suis en mesure de vous confirmer que la Métropole s'engage à vous certifier qu'il n'y a pas d'intérêt métropolitain à conserver l'emplacement réservé n° 109 demeurant sur le reliquat de la propriété de vos clients, mais ne peut cependant pas vous certifier que celui-ci

sera supprimé rapidement. En effet, seule l'approbation de la modification du document d'urbanisme peut entériner définitivement cette décision.

Je vous rappelle que la suppression du reliquat de l'emplacement réservé est subordonnée à l'officialisation de la cession du terrain nécessaire à l'aménagement de la place du jeu de boules.

Espérant avoir répondu à vos attentes,

La Direction de l'Immobilier et du Foncier reste à votre entière disposition,

Je vous prie de croire, Cher Maître, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation

Valérie PAECHT



Directeur Général des Services
Toulon Provence Méditerranée

Copie à :

M. et Mme FIORE
1360 Avenue de Lattre de Tassigny
83170 BRIGNOLES
M. Jacques BRUNO
Directeur Général des Services Techniques de l'Antenne de HYERES
M. Jean-Marc MOREAUX
Directeur de la Voirie – Antenne de HYERES
BENVENUTTO Marianne,
Chef du service aménagement, secteur de Hyères

Commune :
HYERES (069)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 11253 C

Document vérifié et numéroté le 04/05/2023
A TOULON
Par Caroline WANTIER
Géomètre
Signé

TOULON
171 Avenue de Vert Coteau
CS 20127

83071 TOULON CEDEX
Téléphone : 04 94 03 95 01

cdif.toulon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'abornement, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 6463.

A _____, le _____

Section :
Feuille(s) : 000 ET 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 04/05/2023
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé

Par GODBILLOT Thomas (2)
DocuSigned by:



(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié du fondeur espropriant, etc.).

