

Organisée par



Association des Communes
Forestières de l'Isère



Parc
naturel
régional
de Chartreuse



En partenariat avec



Avec le soutien
financier de



Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural :
l'Europe investit dans les zones rurales



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural



SOIRÉE D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES FONCIER FORESTIER

LES ÉLUS FACE AU MORCELLEMENT DE LA FORÊT : LES NOUVEAUX MOYENS D' ACTIONS DE LA LOI D' Avenir

*Rôle et place des collectivités
Outils à leur disposition pour agir sur le foncier forestier*

Entre-Deux-Guiers

15 octobre 2015

PLAN DE L'INTERVENTION

PARTIE 1 : Le projet foncier

Pourquoi, comment ?

Quels sont les freins et les atouts à la réussite d'un projet ?

PARTIE 2 : Mise en œuvre d'un projet foncier

Exemples d'outils de mobilisation foncière
et conditions de mise en œuvre

PARTIE 1 : Le Projet Foncier

- ✦ Pourquoi élaborer un projet foncier ?
- ✦ Les conditions de la mise œuvre du projet
- ✦ Etude pré-opérationnelle de faisabilité foncière
- ✦ Définition de la stratégie foncière
- ✦ Accompagnement et partenariats
- ✦ Suivi et évaluation

PARTIE 1 : LE PROJET FONCIER

Pourquoi élaborer un projet foncier

❖ Un élément de réponse à un ENJEU

- Le foncier n'est pas en enjeu en soi
- L'action sur le foncier = préalable à la mise en œuvre d'un projet – lever une contrainte
- L'enjeu peut être
 - # **Economique** : faciliter la gestion durable, la mobilisation de bois, la création de dessertes, ...
 - # **Environnemental** préserver les paysages, mettre en valeur des milieux naturels remarquables, protéger les ressources ...
 - # **Social** création d'aires d'accueil, d'itinéraires ...

PARTIE 1 : LE PROJET FONCIER

Conditions de la mise en œuvre du projet

❖ 3 éléments indispensables à la réussite d'une action foncière :

1- Un porteur de projet et un territoire engagés, avec des élus volontaires pour :

- définir le projet
- mettre en œuvre ou piloter les actions
- garantir le financement
- assurer le suivi et l'évaluation

2- Un enjeu clairement identifié et des acteurs impliqués

- S'assurer de l'utilité de l'action foncière
- Garantir la réalisation du projet après l'action foncière

3- Des opportunités foncières / garanties minimales de réussite

- S'assurer que les conditions techniques de la réussite de l'action sont réunies
= Identifier le potentiel de biens « appréhendables » avant d'engager l'action

PARTIE 1 : LE PROJET FONCIER

Etude pré-opérationnelle de faisabilité foncière

❖ Connaître la réalité foncière du territoire

- Qui sont les propriétaires ?
- Quel niveau de morcellement foncier / de la propriété ?
- Quel taux d'indivision / démembrement de la propriété ...

❖ Identifier le potentiel de biens « appréhendables » avant d'engager l'action

→ Suppose d'avoir une idée des actions à engager et des outils à mobiliser

- Identifier le potentiel de biens vacants et sans maître
- Identifier le marché forestier appréhendable par les droits prioritaires
- Recueillir l'avis des propriétaires sur leur participation au projet (achat, vente, échange ...)

❖ Le résultat de l'étude foncière doit permettre de :

- **Adapter** et de **calibrer** les outils à mettre en œuvre
- **Concentrer** l'action là où elle aura le plus de chance de réussite
- **Réorienter** ou **abandonner** le projet si les conditions de sa réussite ne sont pas réunies



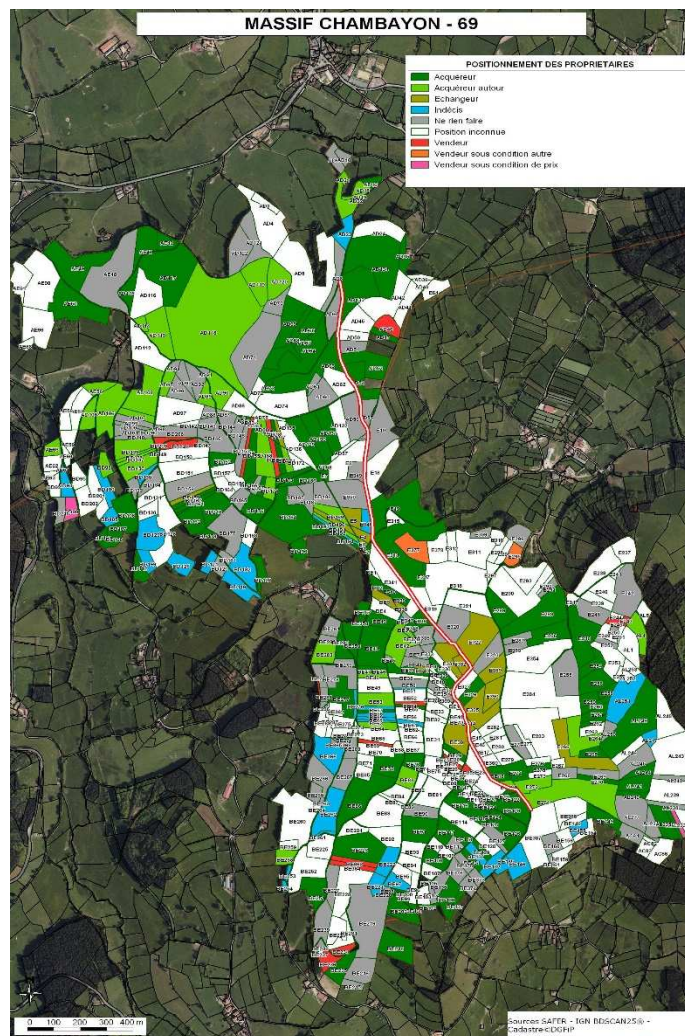
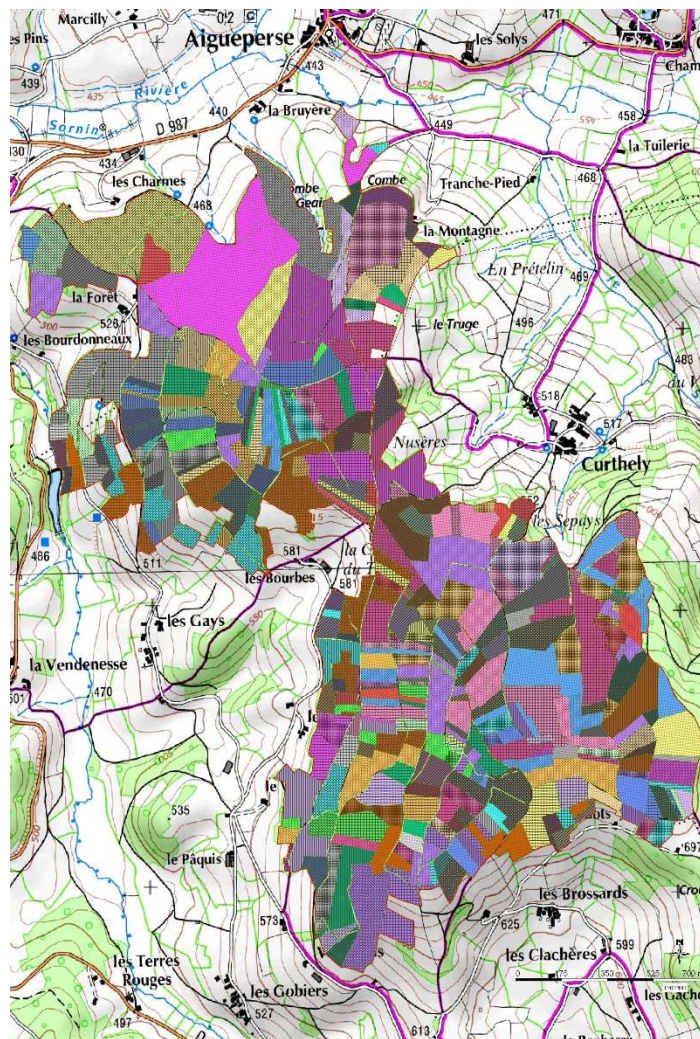
15 octobre 2015

Les élus face au morcellement de la forêt : les nouveaux moyens d'action de la loi d'avenir

PARTIE 1 : LE PROJET FONCIER

Etude pré-opérationnelle de faisabilité foncière

Carte des propriétaires



Carte positionnement des propriétaires

PARTIE 1 : LE PROJET FONCIER

Définition de la stratégie foncière

❖ Définition du territoire où sera portée l'action

▲ Enjeux / Chances de réussite optimales

❖ Choix des outils à mobiliser

▲ En fonction du contexte et des objectifs (maîtrise privée, publique, d'usage ...)

❖ Partenariats

▲ Qui à la compétence, la légitimité, l'expérience pour conduire l'action ?

❖ Moyens humains et financiers

❖ Planning de mise en œuvre – coordination entre les outils

❖ Indicateurs de réussite et de suivi



15 octobre 2015

Les élus face au morcellement de la forêt : les nouveaux moyens d'action de la loi d'avenir

PARTIE 1 : LE PROJET FONCIER

Accompagnement et partenariats

- ❖ **Association d'acteurs et partenariats à envisager à plusieurs niveaux**
- ❖ **Partenariats financiers**
 - Co-financements publics
 - Eligibilité du projet à des aides ou subvention
 - Co-financement des bénéficiaires
- ❖ **Partenariats institutionnels : mobiliser les outils des collectivités / acteurs**
 - Conseils départementaux (Aménagement foncier)
 - Communes (BVSM, droits prioritaires)
 - ...
- ❖ **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**
 - Accompagnement du porteur de projet
 - Assistante technique et juridique dans la mobilisation des outils
- ❖ **Maîtrise d'Œuvre**
 - Déléguer certaines actions (contact, négociation, rédaction d'actes ...)

PARTIE 1 : LE PROJET FONCIER

Suivi et évaluation

- ❖ **Fixer un/des objectifs = savoir pourquoi on met en place une action**
- ❖ **Indicateurs de suivi**
 - Evaluation en « temps réel » de la réussite du projet
 - Se donner la possibilité de réorienter l'action
- ❖ **Indicateurs de réussite**
 - Le projet a-t-il pu être mis en œuvre (ex : maîtrise d'un périmètre) ?
 - Des objectifs quantifiables : nb d'hectares, de propriétaires ...
- ❖ **Bilans**
 - Technique (cf indicateurs)
 - Financier : quels moyens investis pour quels résultats
 - Une dimension qualitative : perception du projet, initiation d'autres actions ...
- ❖ **Reproductibilité**
 - Atouts / facteurs de réussite
 - Identification des points de blocage / solutions mises en place

PARTIE 2 : Mise en œuvre du projet foncier

Exemples d'outils de mobilisation foncières et conditions de mise en œuvre

- ✦ La négociation amiable
- ✦ Les procédures de biens vacants et sans maître
- ✦ Les droits prioritaires de la commune : droits de préférence et de préemption
- ✦ Les outils de l'aménagement foncier
- ✦ La déclaration d'intérêt général
- ✦ La déclaration d'utilité publique et l'expropriation

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La négociation amiable

❖ **Accord de gré à gré obtenu avec un propriétaire ou un ayant-droit**

❖ **Actes portant sur la pleine propriété**

- Vente
- Achat, échange de biens
- Baux emphytéotiques

❖ **Actes portant sur une cession partielle de droits**

- Nue-propriété ou usufruit
- Parts d'indivision

❖ **Actes portant sur un usage, temporaire ou non**

- Négociation de servitudes
- Location
- Conventions d'usage, d'entretien ...
- Cahier des charges

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les procédures des biens vacants et sans maître

❖ 4 types de biens concernés par ces procédures

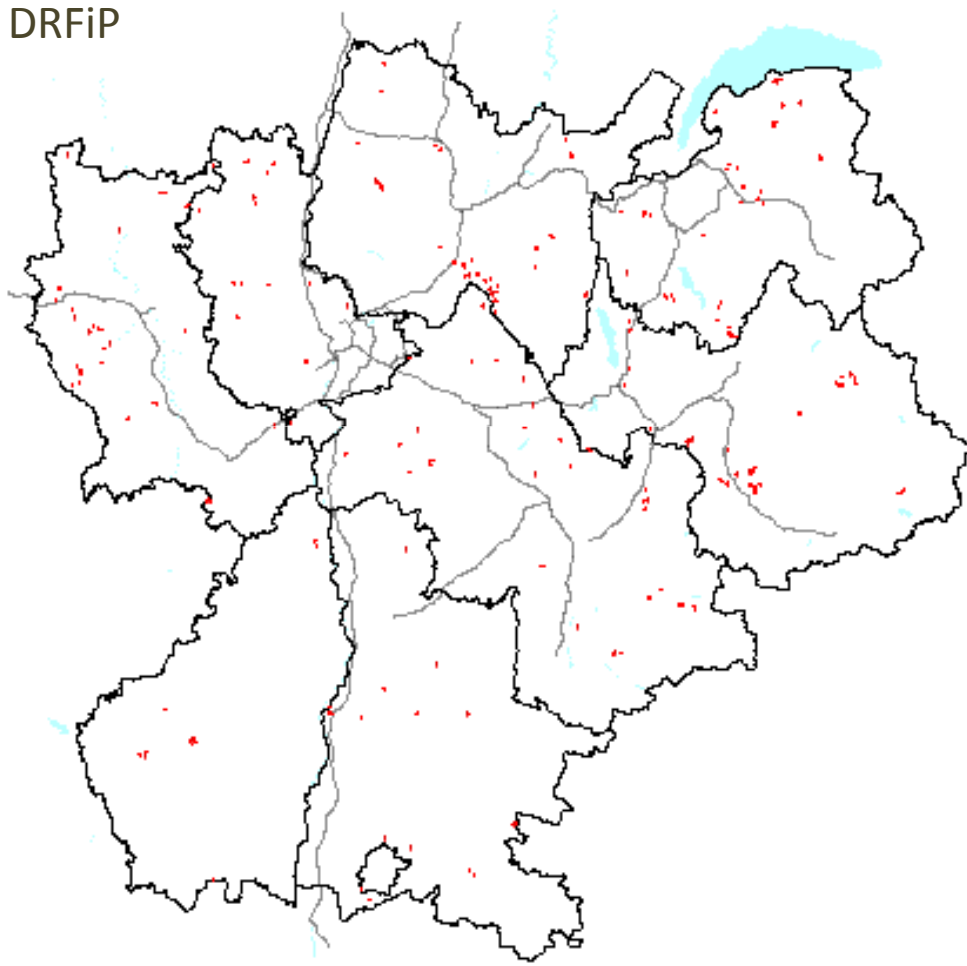
- Successions en déshérence, sans héritiers ou abandonnées (Etat)
- Successions ouvertes depuis 30 ans – aucun successible ne s'est présenté
- Taxe foncière sur les **Propriétés Bâties** (TFPB) non acquittée , ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans
- Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les **Propriétés Non Bâties** non acquittée, ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les procédures des biens vacants et sans maître

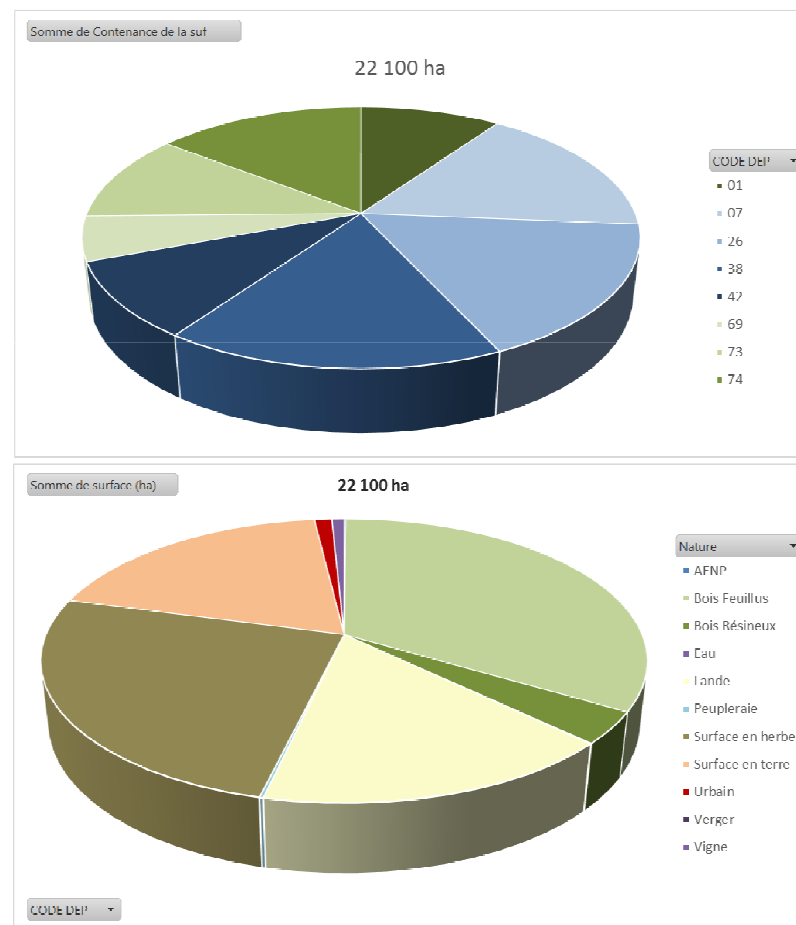
Successions Vacantes

DRFiP



Propriétaire âgé, ADM > 30 ans

Cadastre2013 - DGFIP



PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Successions ouvertes depuis 30 ans

❖ Définition

- 1° de l' Art. L 1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P)

❖ Procédure

- Aucune
- « **Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés** » (Art. 713 du Code Civil)

❖ Bénéficiaires

- Communes
- EPCI si la commune renonce explicitement à son droit sur tout ou partie de son territoire au profit de l'EPCI
- L'Etat si renoncement (y.c. tacite) de la commune et de l'EPCI

❖ Conseils

- Enquêter sur la réalité de la vacance (date du décès, absence de démarche des héritiers, demande d'envoi en possession de l'Etat...)
- Délibération du Conseil Municipal pour incorporer le bien au patrimoine de la collectivité / Arrêté du Maire constatant l'incorporation

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée,
ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

❖ Définition

- 3° de l'Art. L 1123-1 du CG3P – créé par la LAAAF
- Y compris les biens pour lesquels l'impôt n'est pas prélevé (seuil, exonération...)

❖ Procédure (L 1123-4 du CG3P)

- Animée par le centre des impôts, le Préfet et le Maire
- Démarche : voir page suivante

❖ Bénéficiaires

- Communes
- L'Etat si renoncement (y.c. tacite) de la commune

❖ Conseils

- Justifier d'une véritable enquête sur l'absence de propriétaire (cadastre, hypothèques, Etat Civil, voisinage, notaires ...)

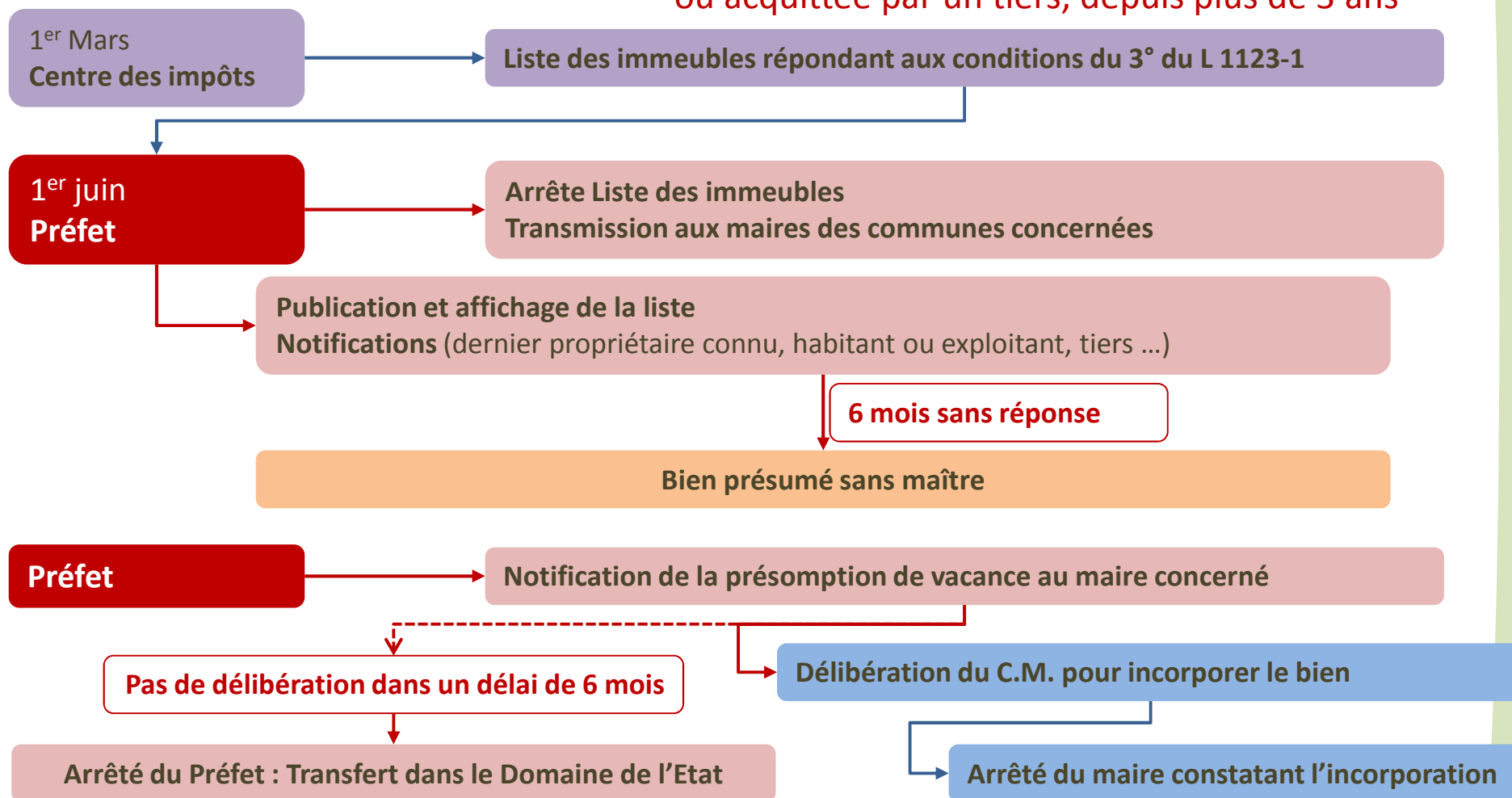
❖ Remarques

- Possibilité de recours des ayants-droit (jusqu'à la prescription trentenaire)
- Bois et forêts acquis par cette procédure soumis au RF dans les 5 ans
- Possibilité de procéder à toute opération foncière pendant ces 5 ans

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les procédures des biens vacants et sans maître :

Non assujetti à la TFPB, Taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties non acquittée,
ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans



PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les droits prioritaires : **Droit de préférence des communes**

❖ Décrit dans le Code Forestier (Art. L. 331-24)

créé par la LAAAF - en vigueur au 15/10/2014

❖ Objectifs

- Informer les communes sur les ventes de petites parcelles boisées
- **Acquisitions de petites parcelles boisées par les communes**

❖ Biens concernés

- ➔ Propriété boisée, **cadastrée en nature de bois**, inférieure à 4 ha
- ➔ Y compris droits indivis ou de jouissance réelle
- ➔ Où qu'elle soit sur le territoire communal
 - 9 exemptions au droit de préférence (L. 331-21)

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les droits prioritaires : **Droit de préférence des communes**

❖ Fonctionnement

- Notification des conditions de la vente au maire par Lettre Recommandée - AR
- Délai de 2 mois pour répondre (pas de réponse => renoncement)
- Si plusieurs candidats au titre d'un droit de préférence : le vendeur choisit l'acquéreur

❖ Autres

- Le droit n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente ~~résultant d'une défaillance de l'acheteur~~ dans un délai de **2 mois** à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit
- Nullité de la vente d'une parcelle en violation du droit de préférence (prescription 5ans)
- Biens acquis soumis au Régime Forestier dans un délai de 5 ans

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les droits prioritaires : **Droit de préférence des communes**

❖ Exemptions décrites dans le Code Forestier (Art. L. 331-21) en vigueur au 15/10/2014

Sont exemptées les ventes

- Au profit d'un propriétaire contigu
- Dans le cadre d'un aménagement foncier
- Au profit d'un parent jusqu'au 4^{ème} degré inclus
- Entre co-indivisaires
- Au profit du nu-propriétaire pour la vente de l'usufruit (et vice et versa)
- Parcelle cadastrée en nature de bois mais boisée à moins de 50%
- Biens mixtes (parcelles de bois + une ou plusieurs parcelles non boisées)
- Au profit d'un carrier dans ou en contigüité d'un périmètre d'exploitation

❖ Le droit de préférence s'exerce sous réserve de l'exercice des droits de préemption et des rétrocessions qui en découlent.

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les droits prioritaires : Droit de préemption des communes

❖ Décrit dans le Code Forestier (Art. L. 331-22)

créé par la LAAAF - en vigueur au 15/10/2014

❖ Objectifs

➤ Acquisition de parcelles contigües aux forêts communales

❖ Biens concernés

→ Propriété boisée privée, cadastrée en nature de bois, inférieure à 4 ha
Ou Toute propriété d'une personne publique soumise au Régime Forestier

→ Contiguë à une parcelle boisée appartenant à la commune
ET bénéficiant d'un aménagement

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les droits prioritaires : Droit de préemption des communes

❖ Fonctionnement

- Notification des conditions de la vente au maire par Lettre Recommandée - AR
- Délai de 2 mois pour répondre (pas de réponse => renoncement)
- Droit de préemption prioritaire sur le droit de préférence
- *Quid en cas de non réalisation de la vente ?*

❖ Droits prioritaires

- Création d'un droit de préemption au profit de l'Etat (vente d'une parcelle jouxtant une forêt domaniale). Droit de préemption de l'Etat > Commune
- *Quid des autres droits de préemption (Safer, Département ...)*

❖ Autres

- Pas d'exemptions
- Pas d'obligation (spécifique) de soumettre au régime forestier



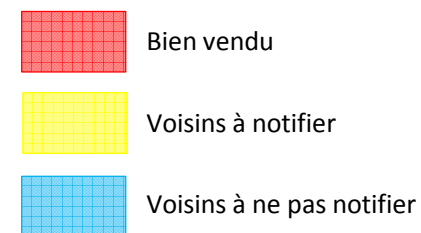
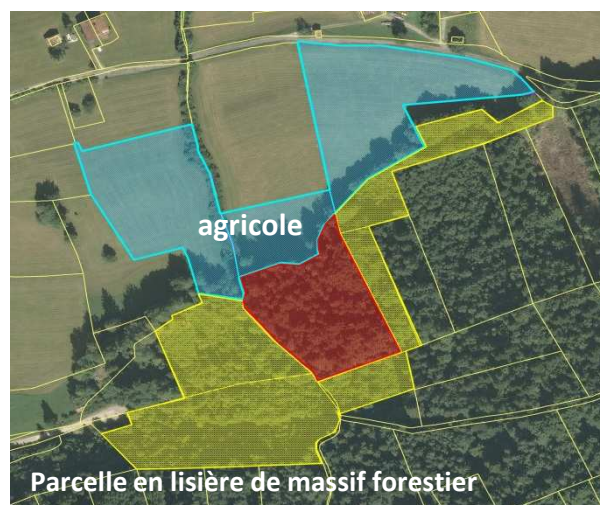
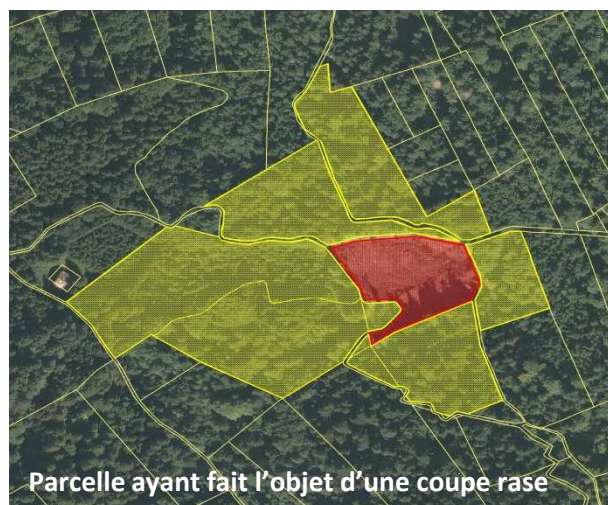
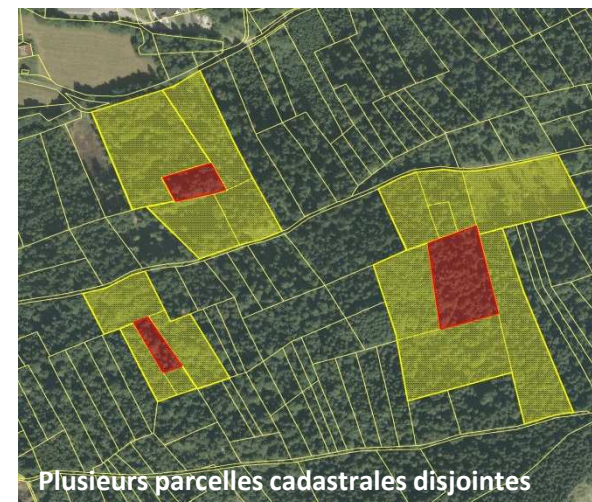
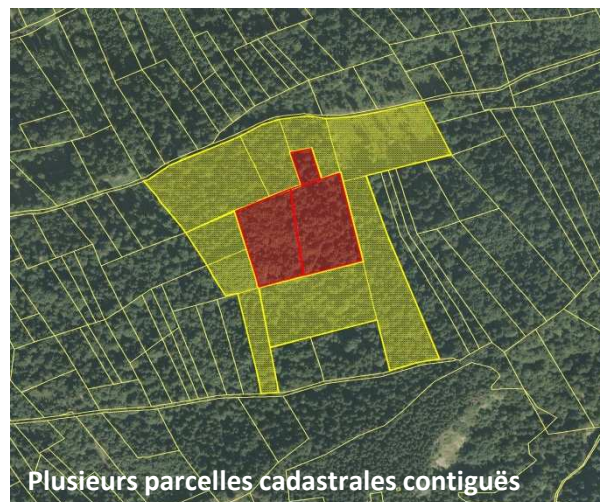
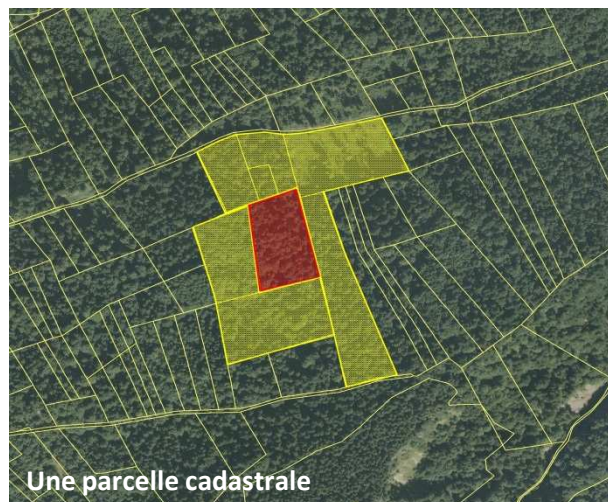
15 octobre 2015

Les élus face au morcellement de la forêt : les nouveaux moyens d'action de la loi d'avenir

22



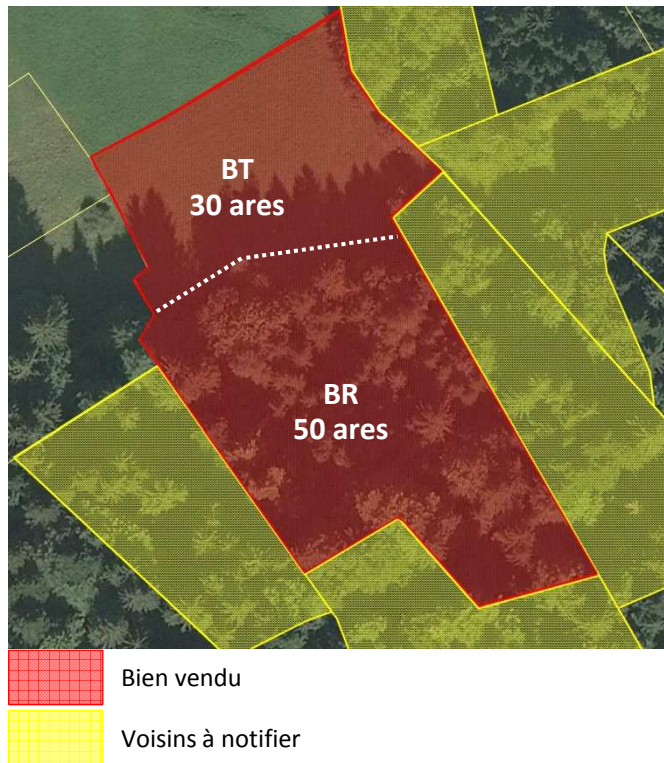
Propriété vendue < 4ha, cadastrée en bois, en nature réelle de bois



- **Droit de préemption de l'Etat** si le bien vendu jouxte une Forêt Domaniale
- **Droit de préemption de la commune** sur le territoire de laquelle est vendue la propriété, si elle est propriétaire d'une parcelle boisée contiguë soumise au Régime forestier et bénéficiant d'un document d'aménagement
- **Droit de préférence des propriétaires** de parcelles boisées contiguës
- **Droit de préférence de la commune** sur le territoire de laquelle est vendue la propriété

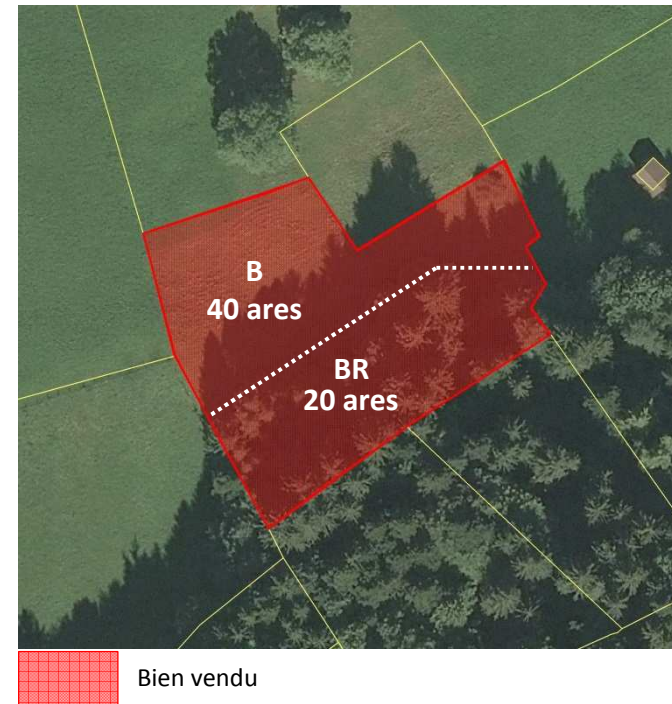
Propriété vendue < 4ha, cadastrée en bois, PARTIELLEMENT BOISÉE

→ La partie boisée représente
PLUS de 50% de la surface totale



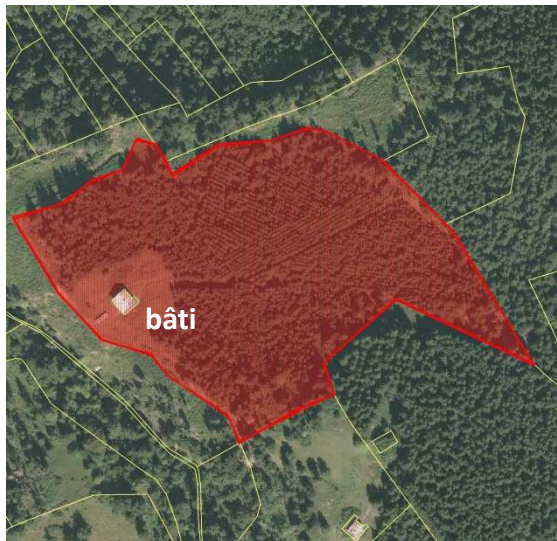
- **Droit de préemption de l'Etat**
- **Droit de préemption de la commune**
- **Droit de préférence des propriétaires** de parcelles boisées contigües
- **Droit de préférence de la commune** sur le territoire de laquelle est vendue la propriété

→ La partie boisée représente
MOINS de 50% de la surface totale

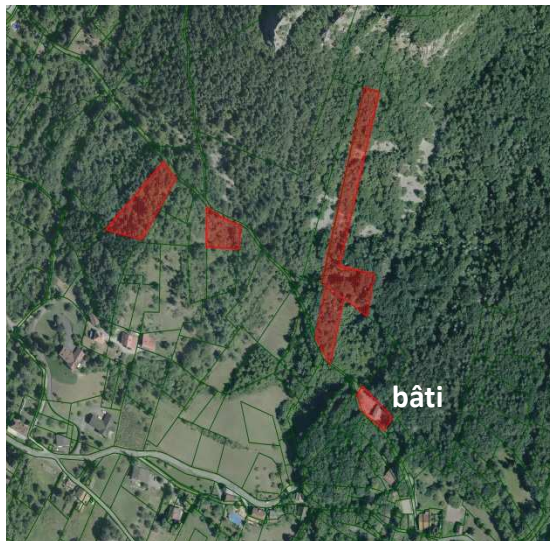


- **Droit de préemption de l'Etat ?**
- **Droit de préemption de la commune ?**
- **Pas de droit de préférence des propriétaires de parcelles boisées contigües**
- **Pas de droit de préférence de la commune** sur le territoire de laquelle est vendue la propriété

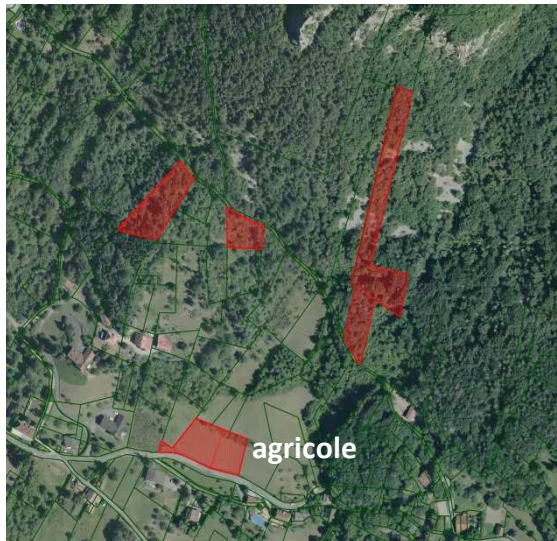
**Propriété vendue
< 4ha, cadastrée en bois
Avec un ou plusieurs autres biens, bâtis ou non**



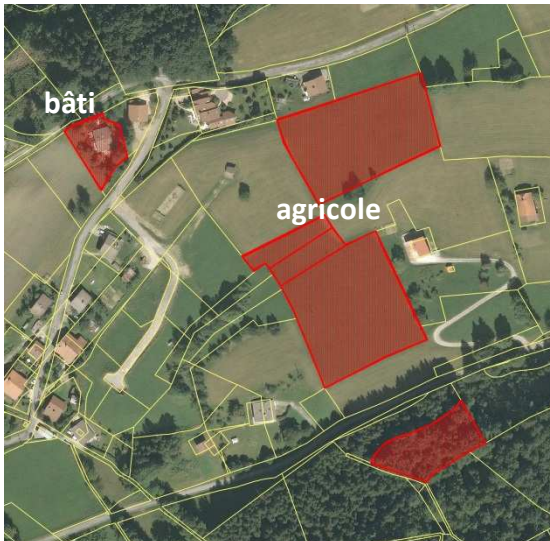
Propriété boisée + bâti attenant



Propriété boisée + bâti non attenant



**Propriété boisée + parcelles agricoles
NON prépondérantes en surface**



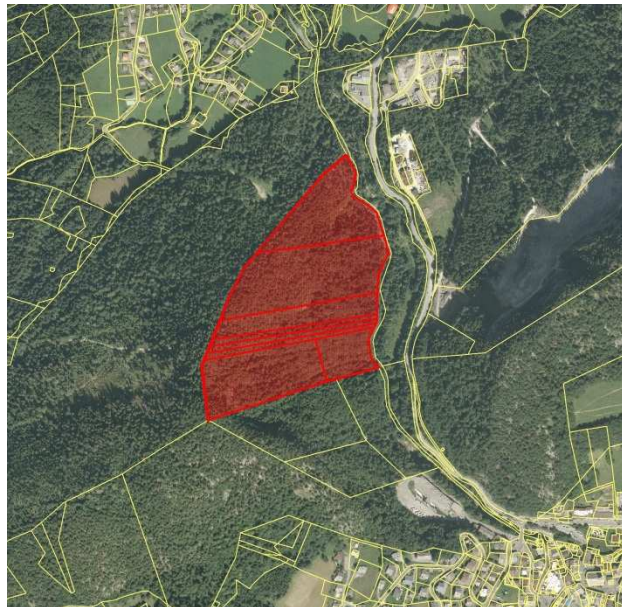
**Propriété boisée + parcelles agricoles
prépondérantes en surface**

- Pas de droit de préemption de l'Etat
- Pas de droit de préemption de la commune
- Pas de droit de préférence des propriétaires de parcelles boisées contigües
- Pas de Droit de préférence de la commune sur le territoire de laquelle est vendue la propriété

Propriété vendue ≥ 4 ha, entièrement cadastrée en bois



Une parcelle cadastrale



Plusieurs parcelles cadastrales contiguës



Plusieurs parcelles cadastrales disjointes

- Pas de droit de préemption de l'Etat
- **Droit de préemption de la commune**
 - Sur le territoire de laquelle est vendue la propriété,
 - Si elle est propriétaire d'une parcelle boisée contiguë soumise au Régime forestier et bénéficiant d'un document d'aménagement
 - Si le vendeur est une personne publique et que le bien vendu est soumis au Régime forestier
- Pas de droit de préférence des propriétaires de parcelles boisées contiguës
- Pas de Droit de préférence de la commune sur le territoire de laquelle est vendue la propriété

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les outils de l'aménagement foncier

Dispositions communes

- ❖ **Décrites dans le Code Rural et de la Pêche Maritime (Art. L121-1 et suiv.)**
- ❖ **Objectifs**
 - Améliorer les conditions d'exploitations des propriétés rurales, agricoles ou forestières
 - Assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux
 - Contribuer à l'aménagement du territoire
- ❖ **Conduites par les Commissions Communales ou Intercommunales d'Aménagement Foncier**
- ❖ **A la demande des communes**
- ❖ **Sous la responsabilité et financées par le Département**
- ❖ **Possibilité de céder les petites parcelles pendant les procédures d'aménagement**

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les outils de l'aménagement foncier

Les procédures

❖ L'aménagement foncier agricole et forestier (ex-remembrement)

- Redistribution parcellaire – travaux connexes

❖ Les Echanges et Cessions d'Immeubles Ruraux

- 2 procédures : avec ou sans périmètre

❖ Les terres incultes ou manifestement sous-exploitées

- 2 procédures : individuelle ou collective

❖ La réglementation de boisement

- Organiser la répartition de l'espace entre les boisements et les autres usages
- Interdiction ou réglementation du boisement ou de reboisement

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les outils de l'aménagement foncier

Exemple d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier



❖ Exemple de Treffort-Cuisiat (01)

Superficie du projet :

1 400 hectares dont 900 hectares de bois

9 264 parcelles

855 propriétaires impliqués

Biens communaux : 150 hectares

Opération très efficace mais aussi longue.

Travail pour l'avenir

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

Les outils de l'aménagement foncier

Synthèse des procédures

	AFAF	ECIR avec périmètre	ECIR sans périmètre	Terres Incultes	Règlement° de boisement
Efficacité vis-à-vis du morcellement	+++	++	++	-	-
Efficience (résultat / moyens)	-	+	++	-	-
Avantages	• Très efficace • Travaux connexes	• Amiable • Mobilisation systématique des propriétaires • Vente petits comptes	• Amiable • Souplesse • Vente petits comptes	• Mobilisation foncière (y.c. potentiel boisement)	• Répartition de l'espace
Inconvénients	• Coût élevé • Complexité • Procédure contraignante	• Formalisme • Coût (animation, géomètre) • Résultat incertain	• Forte implication Financière (aides) Animation • Résultat incertain	• Procédure contraignante • Formalisme	• Durée de la procédure • Formalisme
Commentaires	A réserver aux procédures de compensation des grands ouvrages ?	• Nécessité de disposer d'un stock foncier initial (public, opérateur, privé...)		• Procédure au bénéfice principal de l'agriculture => en accompagnement ou suite à la mise en œuvre d'autres procédures	

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

❖ **Art. L151-36 et suiv. du Code Rural et de la Pêche Maritime**

❖ **Bénéficiaires**

▲ Départements, Communes, groupements de communes et syndicats mixtes

❖ **Objectifs :**

▲ Prescrire ou réaliser, sur des fonds privés, des travaux qui présentent, d'un point de vue agricole ou forestier, un caractère d'intérêt général ou d'urgence :

1. Lutte contre l'érosion et les avalanches, reboisement et aménagement des versants, défense contre les incendies et réalisation de travaux de desserte forestière, pastorale ou permettant l'accès aux équipements répondant aux objectifs de protection précités ;
2. Travaux de débroussaillage des terrains mentionnés à l'article L. 126-2 du présent code ;
3. Entretien des canaux et fossés ;
4. Irrigation, épandage, colmatage et limonage ;
5. Les travaux de débardage par câble et les travaux nécessaires à la constitution d'aires intermédiaires de stockage de bois

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

❖ Financement des Travaux

- A la charge de la collectivité qui les a prescrits ou exécutés
- Participation possible des bénéficiaires privés
- Si participation > 1/3 de la valeur de la propriété avant travaux : possibilité pour le propriétaire de mettre en demeure la collectivité d'acquérir son bien
- Le financement de travaux par une collectivité sur des propriétés privées, en l'absence de DIG, est interdit

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

❖ Procédure

- La collectivité qui projette les travaux saisit le Préfet
- Le Préfet vérifie les conditions de la DIG
publie un arrêté ordonnant l'enquête publique (dates, commissaire)
- Publicité : Affichage de l'arrêté (certifié par Maire) + tout autre procédé
Publication de l'arrêté dans un journal départemental
- Tenue de l'enquête publique :
 - mise à disposition du dossier d'enquête + registre
 - en mairie
 - 15 à 30 jours – dont 3 jours de permanence du commissaire enquêteur
 - peut être menée simultanément à l'EP pour DUP
- Clôture de l'enquête – rapport du commissaire enquêteur
- Le Préfet statue par arrêté sur l'Intérêt Général

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

❖ Le dossier d'enquête publique

- Le plan
- Avant-projet sommaire – notice explicative
- Evaluation sommaire des dépenses par catégorie de travaux
- Modalités d'exploitation et d'entretien de l'aménagement
- Evaluation environnementale (si nécessaire)

Si la participation des intéressés est prévue, il contient en plus :

- Mémoire explicatif indiquant, par catégorie de travaux, la répartition et le mode de calcul et le mode de répartition des dépenses
- La liste des propriétaires

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Intérêt Général (DIG)

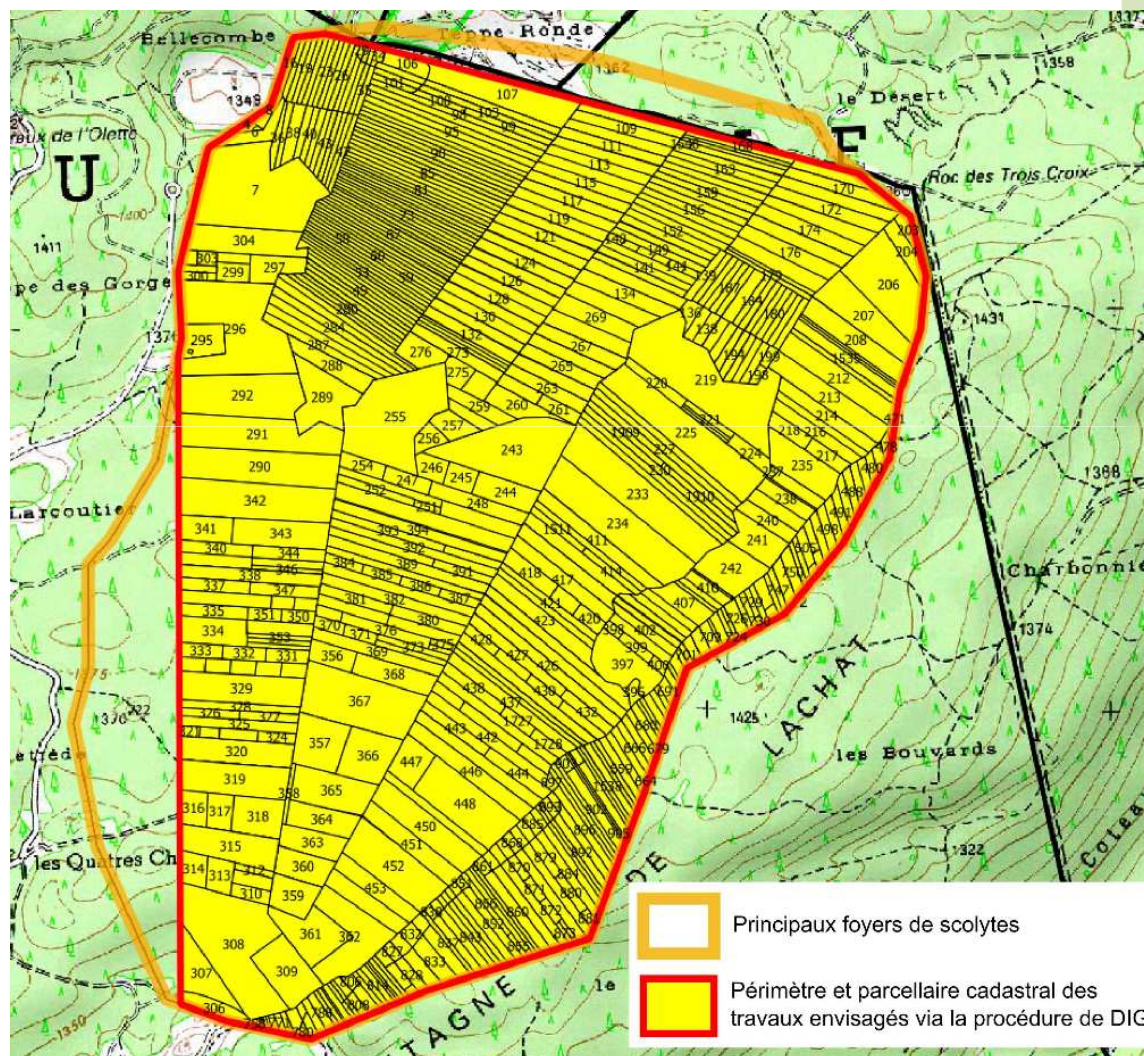
❖ Exemple de DIG sur la commune Des Déserts en Savoie

Maître d'ouvrage : Commune

Projet d'évacuation des chablis,
des arbres secs et des arbres
scolytés

Propriétaires privés ne pouvant
être identifiés ou ne pouvant pas
réaliser les travaux

DIG prononcée au motif du risque
incendie



PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Utilité Publique et l'Expropriation

❖ Objectif

- Réaliser une opération d'aménagement, sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique

❖ Bénéficiaires

- Personnes publiques : Etat, collectivités

❖ Mise en œuvre : 2 phases – 4 temps :

- Phase administrative
 - Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
 - Enquête parcellaire

Ces deux enquêtes peuvent se tenir simultanément

- Phase judiciaire
 - Transfert de propriété
 - Fixation des indemnités

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Utilité Publique et l'Expropriation

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- ❖ **Objectif** : Informer largement le public – **Durée minimale de 15 jours**
- ❖ **Ouverture de l'enquête publique**
 - ▲ La personne publique transmet au Préfet le dossier contenant :
 - une notice explicative du projet,
 - son plan de situation,
 - le périmètre délimitant les immeubles à exproprier et l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.
 - ▲ Arrêté du Préfet : ouverture de l'Enquête Publique
 - Commissaire enquêteur désigné par Président du TA
 - Publicité dans 1 journal, affichage en mairie au moins 8 jours avant
= heures et lieux de consultations / recueil des remarques
- ❖ **Prononcé de l'acte déclarant l'utilité publique (DUP)**
 - ❖ Le commissaire enquêteur déclare l'Intérêt Public
 - ❖ Le Préfet prend un acte déclaratif d'Utilité Publique
 - ❖ Affiche de l'acte en mairie (point de départ du délai de recours devant le TA)

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Utilité Publique et l'Expropriation

Enquête parcellaire

- ❖ **Objectif** : identifier le propriétaire concerné et lui permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné par l'expropriation
– **Durée minimale de 15 jours**
- ❖ **Ouverture de l'enquête parcellaire**
 - La personne publique transmet au Préfet le dossier contenant :
 - Plan précis des parcelles à exproprier
 - Le préfet ouvre l'enquête et désigne le commissaire enquêteur
 - La personne publique informe chaque propriétaire de cette EP par lettre R-AR
- ❖ **Prononcé de l'acte transférant la propriété**
 - Rapport du commissaire enquêteur sur l'EP : le Préfet prononce le transfert de propriété par un acte de cessibilité
 - La propriété peut être transférée à la personne publique
 - Publication de l'arrêté au recueil départemental des actes administratifs
– notification au propriétaire du bien à exproprier par R-AR

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Utilité Publique et l'Expropriation

Transfert de propriété

- ❖ **Accord amiable entre propriétaire et personnes publique**
- ❖ **Saisine du juge de l'expropriation du TGI**
 - Le juge a 15 jours à compter de l'arrêté de cessibilité pour prendre une ordonnance d'expropriation
 - Publication (par la personne publique) de l'ordonnance au fichier immobilier
=> opposabilité aux tiers
- notification au propriétaire (R-AR)
- ❖ **Conséquences de l'ordonnance d'expropriation**
 - Transfert de la propriété et des droits réels à la personne publique
 - Plus de vente, donation ou constitution d'hypothèque possible sur le bien
 - Fin des baux en cours
(possibilité de verser une indemnité au propriétaire jusqu'au départ effectif)

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PROJET FONCIER

La Déclaration d'Utilité Publique et l'Expropriation

Fixation des indemnités

- ❖ **Obligation à la personnes publique de proposer une indemnité**
 - Par lettre R-AR
 - L'exproprié dispose d'un délai d'un mois pour répondre (R-AR) :
 - **Accepter la proposition**
 - **Faire connaître le montant détaillé de sa demande**
- ❖ **A défaut d'accord amiable : saisine du juge du TGI par l'une des parties**
 - Fixe l'indemnité par ordonnance, en fonction du préjudice
- ❖ **L'indemnité comprend :**
 - Une indemnité principale = la valeur du bien à la date de l'ordonnance (doit permettre d'acquérir un bin équivalent)
 - Des indemnités accessoires selon le préjudice
- ❖ **Après le paiement : la personne publique a 1 mois pour prendre possession du bien**