

GUIDE PRATIQUE

pour la constitution des dossiers d'enquête dans le cadre d'une procédure d'expropriation au profit des collectivités territoriales ou de leurs groupements

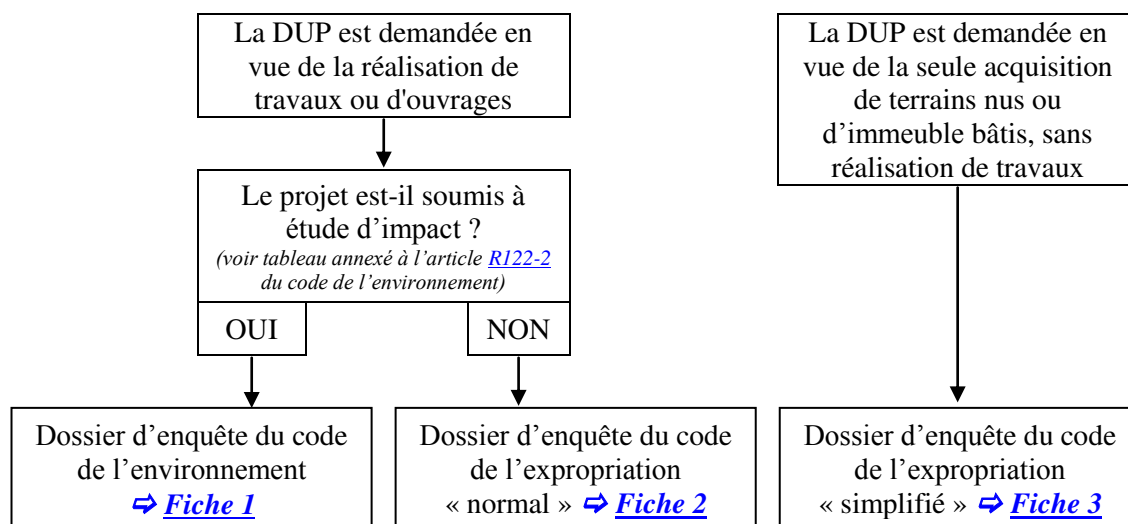
Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent demander le bénéfice d'une expropriation pour cause d'utilité publique, de terrains nus, d'immeubles bâtis ou de droits réels immobiliers. C'est une procédure à la fois administrative, relevant de la compétence du préfet, et judiciaire, relevant de la compétence du juge de l'expropriation.

Dans la phase administrative, l'expropriant doit transmettre au préfet deux dossiers d'enquête :

1) Un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)

Celui-ci doit permettre d'apprécier l'utilité publique du projet, selon trois critères principaux : son opportunité, la nécessité de l'expropriation et le bilan coût/avantage de l'opération.

Quel type de dossier constituer ?



2) Un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité ⇒ [Fiche 4](#)

Celui-ci a pour but de déterminer avec précision les parcelles à exproprier et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. L'enquête parcellaire, régie par le code de l'expropriation, peut être organisée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP, ou seule après la signature de l'arrêté de DUP.

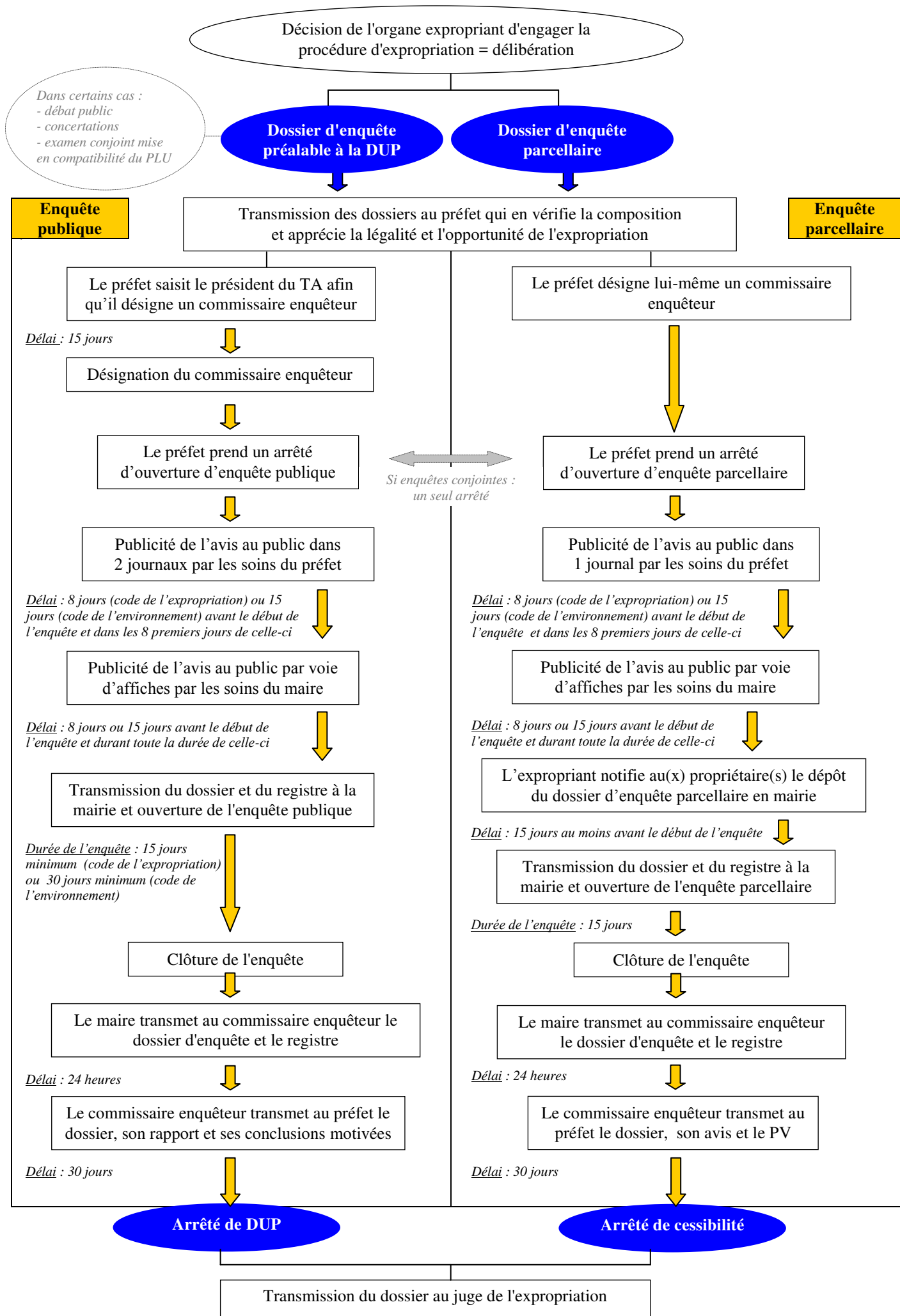
3) Cas particulier ⇒ [Fiche 5](#)

Si l'opération est incompatible avec un plan local d'urbanisme (PLU), celle-ci est soumise à une enquête publique unique, régie par le code de l'environnement, portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. Dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP, un sous-dossier portera sur la mise en compatibilité du PLU.

Tout dossier complet sera transmis en 4 exemplaires et sous forme dématérialisée à :

Préfecture de l'Ardèche
Service interministériel des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de la coordination et des enquêtes publiques
BP 721 - 07007 PRIVAS Cedex
pref-enquetes-publiques@ardeche.gouv.fr

Schéma synthétique de la phase administrative



Contexte :

La DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages et le projet est soumis à étude d'impact en application de l'article [L122-1](#) du code de l'environnement. Le projet doit relever d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à l'article [R122-2](#) du code de l'environnement et ne pas être visé par les exceptions fixées à l'article [R123-1](#) du code de l'environnement.

Textes de référence :

Art. [L122-1](#), [L123-2](#), [R122-2](#), [R122-5](#), [R123-1](#) et [R123-8](#) du code de l'environnement

Pièces à fournir : 1) Délibération

Le dossier d'enquête sera accompagné de la délibération de l'organe délibérant de l'expropriant mentionnant expressément l'objet de l'opération, approuvant le projet et le dossier de DUP et sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable. Pour les communes de + de 3500 habitants et pour les EPCI ayant au moins une commune de + de 3500 habitants, la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus sera annexée à la délibération.

 2) Notice explicative

C'est la pièce maîtresse du dossier. Elle doit démontrer l'utilité publique du projet et la nécessité de l'expropriation. En préambule, la notice précisera le bénéficiaire de l'expropriation.

1 Opportunité de l'opération

Le projet doit répondre à une situation de fait. L'expropriant présentera les raisons et problématiques rencontrées, justifiant la réalisation du projet, en s'appuyant sur des données chiffrées objectives, le contexte réglementaire...

2 Objet de l'opération

La présentation de l'objet de l'opération (caractéristiques principales, aspects matériels, géographiques et juridiques) doit permettre d'apprécier la nature du projet et de comprendre comment celui-ci permettra de répondre aux problématiques identifiées présentées au-dessus.

3 Justification du caractère d'utilité publique de l'opération

L'expropriant démontrera que le recours à l'expropriation s'avère indispensable en vue de réaliser l'opération, à défaut de solutions alternatives permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation (autre terrain disponible pouvant être acheté à l'amiable dans des délais rapprochés, amélioration de l'existant...).

4 Plan de situation

Le plan de situation doit permettre de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune. Son échelle est généralement comprise entre 1/10000^e et 1/50000^e.

5 Etat d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP

L'objectif, à travers les modalités d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP (exploitations agricoles, activités économiques, terrains nus ...), est d'apprécier la nature des atteintes portées à la propriété privée.

 3) Plan général des travaux

Le plan général des travaux doit permettre d'avoir une idée exacte des travaux envisagés, de visualiser l'emprise du projet et de vérifier que le périmètre de la DUP ne porte que sur la surface strictement nécessaire à la réalisation du projet. Son échelle est généralement comprise entre 1/200^e et 1/1000^e.

 4) Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

L'expropriant présentera sous forme littéraire les principaux travaux à réaliser dans le périmètre de la DUP

et figurant sur le plan général des travaux notamment, outre la localisation des ouvrages les plus importants, certaines informations techniques : matériaux utilisés, longueur et calibrage d'une voirie...

5) Appréciation sommaire des dépenses

L'appréciation sommaire des dépenses devra distinguer :

- le coût de toutes les acquisitions foncières (déjà réalisées et à venir), sur la base, pour celles à venir, d'une estimation du Domaine (aucun seuil, consultation dès le 1^{er} euro) dont la date et la référence de l'avis seront précisées ;
- le coût des travaux à réaliser (en cas de réalisation fractionnée, le montant à retenir est celui du programme général des travaux), comprenant le coût des mesures compensatoires (préservation du sol, protection acoustique, signalisation...);
- le coût total de l'opération (coût des acquisitions foncières+coût des travaux).

6) Etude d'impact et son résumé non technique s'il y a lieu

Voir le tableau annexé à l'article [R122-2](#) du code de l'environnement. En fonction des seuils définis, soit le projet fait obligatoirement l'objet d'une étude d'impact, soit il fait l'objet d'une étude d'impact après un examen au cas par cas par l'Autorité environnementale.

Dans le cas où le projet relève d'un examen au cas par cas, l'expropriant doit adresser un formulaire de demande, dont le contenu est précisé par l'[arrêté du 26 juillet 2012](#), à l'Autorité environnementale qui dispose alors d'un délai de 35 jours pour l'informer par décision motivée, de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact. Cette décision de l'Autorité environnementale sera jointe au dossier.

Le contenu de l'étude d'impact, détaillé à l'article [R122-5](#) du code de l'environnement, sera proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

En l'absence d'étude d'impact, une note de présentation précisera les coordonnées du responsable du projet et présentera un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu.

7) Mentions diverses

Il sera fait mention des textes régissant l'enquête et indiquant la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités décisionnaires compétentes. L'objectif est de situer l'enquête par rapport aux différentes procédures en amont et en aval.

Il sera fait mention également des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet. Il s'agit notamment des autorisations « loi sur l'eau », des autorisations relatives aux monuments naturels et sites classés ou des autorisations de défrichement.

8) Bilan des opérations préliminaires s'il y a lieu

Des opérations préalables à l'enquête publique peuvent être obligatoires pour certains projets : concertation avec le public et les acteurs locaux prévue le code de l'urbanisme, débat public prévu par le code de l'environnement ou toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Le dossier d'enquête en dressera le bilan

9) Annexes (le cas échéant)

Le dossier pourra être complété par toutes pièces que le responsable du projet estimera utiles de porter à la connaissance du public, dont les avis émis par les autorités administratives sur le projet si nécessaire. Certains avis peuvent avoir un caractère obligatoire. Ils sont généralement requis avant la prise de l'arrêté de DUP, mais ne doivent pas nécessairement figurer dans le dossier d'enquête préalable à la DUP.

▪ Contexte :

La DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le projet n'est pas soumis à étude d'impact et le PLU ne nécessite pas d'être mis en compatibilité avec le projet.

▪ Textes de référence :

Art. [L110-1](#) et [R112-4](#) du code de l'expropriation

▪ Pièces à fournir : **1) Délibération**

Le dossier d'enquête sera accompagné de la délibération de l'organe délibérant de l'expropriant mentionnant expressément l'objet de l'opération, approuvant le projet et le dossier de DUP et sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable. Pour les communes de + de 3500 habitants et pour les EPCI ayant au moins une commune de + de 3500 habitants, la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus sera annexée à la délibération.

 2) Notice explicative

C'est la pièce maîtresse du dossier. Elle doit démontrer l'utilité publique du projet et la nécessité de l'expropriation. En préambule, la notice précisera le cadre juridique de la DUP et le bénéficiaire de l'expropriation.

❶ Opportunité de l'opération

Le projet doit répondre à une situation de fait. L'expropriant présentera les raisons et problématiques rencontrées, justifiant la réalisation du projet, en s'appuyant sur des données chiffrées objectives, le contexte réglementaire...

❷ Objet de l'opération

La présentation de l'objet de l'opération (caractéristiques principales, aspects matériels, géographiques et juridiques) doit permettre d'apprécier la nature du projet et de comprendre comment celui-ci permettra de répondre aux problématiques identifiées présentées au-dessus, ainsi que les raisons pour lesquelles il a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

❸ Justification du caractère d'utilité publique de l'opération

L'expropriant démontrera que le recours à l'expropriation s'avère indispensable en vue de réaliser l'opération, à défaut de solutions alternatives permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation (autre terrain disponible pouvant être acheté à l'amiable dans des délais rapprochés, amélioration de l'existant...).

❹ Plan de situation

Le plan de situation doit permettre de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune. Son échelle est généralement comprise entre 1/10000^e et 1/50000^e.

❺ Etat d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP

L'objectif, à travers les modalités d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP (exploitations agricoles, activités économiques, terrains nus ...), est d'apprécier la nature des atteintes portées à la propriété privée.

 3) Plan général des travaux

Le plan général des travaux doit permettre d'avoir une idée exacte des travaux envisagés, de visualiser l'emprise du projet et de vérifier que le périmètre de la DUP ne porte que sur la surface strictement nécessaire à la réalisation du projet. Son échelle est généralement comprise entre 1/200^e et 1/1000^e.

4) Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

L'expropriant présentera sous forme littérale les principaux travaux à réaliser dans le périmètre de la DUP et figurant sur le plan général des travaux notamment, outre la localisation des ouvrages les plus importants, certaines informations techniques : matériaux utilisés, longueur et calibrage d'une voirie...

5) Appréciation sommaire des dépenses

L'appréciation sommaire des dépenses devra distinguer :

- le coût de toutes les acquisitions foncières (déjà réalisées et à venir), sur la base, pour celles à venir, d'une estimation du Domaine (aucun seuil, consultation dès le 1^{er} euro) dont la date et la référence de l'avis seront précisées ;
- le coût des travaux à réaliser (en cas de réalisation fractionnée, le montant à retenir est celui du programme général des travaux), comprenant le coût des mesures compensatoires (préservation du sol, protection acoustique, signalisation...);
- le coût total de l'opération (coût des acquisitions foncières+coût des travaux).

6) Annexes (le cas échéant)

Le dossier pourra être complété par toutes pièces que le responsable du projet estimera utiles de porter à la connaissance du public, dont les avis émis par les autorités administratives sur le projet si nécessaire.

▪ Contexte :

La constitution d'un dossier simplifié constitue une exception. Cette possibilité est ouverte si la DUP est demandée en vue de la seule acquisition d'immeubles, c'est-à-dire la constitution d'une réserve foncière pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'[article L300-1 du code de l'urbanisme](#), ou en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante lorsqu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages ne peuvent pas être connus à la date de l'enquête alors que l'acquisition des immeubles présente un caractère urgent.

Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, il ne peut y avoir de dossier simplifié si la nature et la localisation des travaux ainsi que les caractéristiques des ouvrages les plus importants sont connus.

▪ Textes de référence :

- Art. [R112-5](#) du code de l'expropriation
- Art. [L221-1](#) et [L300-1](#) du code de l'urbanisme

▪ Pièces à fournir : **1) Délibération**

Le dossier d'enquête sera accompagné de la délibération de l'organe délibérant de l'expropriant mentionnant expressément l'objet de l'opération, approuvant le projet et le dossier de DUP et sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable. Pour les communes de + de 3500 habitants et pour les EPCI ayant au moins une commune de + de 3500 habitants, la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus sera annexée à la délibération.

 2) Notice explicative

C'est la pièce maîtresse du dossier. Elle doit démontrer l'utilité publique du projet et la nécessité de l'expropriation. En préambule, la notice précisera le cadre juridique de la DUP et le bénéficiaire de l'expropriation.

① Opportunité de l'opération

Le projet doit répondre à une situation de fait. L'expropriant présentera les raisons et problématiques rencontrées, justifiant la réalisation du projet en s'appuyant sur des données chiffrées objectives, le contexte réglementaire...

② Objet de l'opération

La présentation de l'objet de l'opération (caractéristiques principales, aspects matériels, géographiques et juridiques) doit permettre d'apprécier la nature du projet et de comprendre comment celui-ci permettra de répondre aux problématiques identifiées et présentées ci-dessus ainsi que les raisons pour lesquelles il a été retenu notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

③ Justification du caractère d'utilité publique de l'opération

L'expropriant démontrera que le recours à l'expropriation s'avère indispensable en vue de réaliser l'opération, à défaut de solutions alternatives permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation (autre terrain disponible pouvant être acheté à l'amiable dans des délais rapprochés, amélioration de l'existant...).

④ Plan de situation

Le plan de situation doit permettre de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune. Son échelle est généralement comprise entre 1/10000^e et 1/50000^e.

⑤ Etat d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP

L'objectif, à travers les modalités d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP (exploitations agricoles, activités économiques, terrains nus ...), est d'apprécier la nature des atteintes portées à la propriété privée.

3) Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Le périmètre, sous forme de plan légendé, doit porter à la connaissance du public les immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation.

4) Estimation sommaire des acquisitions à réaliser

Le coût de toutes les acquisitions foncières (déjà réalisées et à venir) sera détaillé, sur la base, pour les acquisitions à venir, d'une estimation du Domaine (aucun seuil, consultation dès le 1^{er} euro) dont la date et la référence de l'avis seront précisées.

5) Annexes (le cas échéant)

Le dossier pourra être complété par toutes pièces que le responsable du projet estimera utiles de porter à la connaissance du public, dont les avis émis par les autorités administratives sur le projet si nécessaire.

▪ **Contexte :**

L'enquête parcellaire intervient généralement après la DUP. Toutefois, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être réalisée en même temps que l'enquête préalable à la DUP. Ce groupement d'enquêtes, qui n'est jamais obligatoire, permet d'accélérer et de simplifier le déroulement de la procédure. Dans ce cas, le dossier d'enquête parcellaire sera transmis au préfet en même temps que le dossier d'enquête préalable à la DUP.

▪ **Textes de référence :**

Art. [R131-3](#) et [R131-14](#) du code de l'expropriation

▪ **Pièces à fournir :**

1) Délibération

Le dossier d'enquête sera accompagné de la délibération de l'organe délibérant de l'expropriant sollicitant l'ouverture de l'enquête parcellaire. La délibération sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP peut solliciter en même temps l'ouverture de l'enquête parcellaire.

2) Notice explicative

Celle-ci n'est pas nécessaire lorsque l'enquête parcellaire est conjointe avec l'enquête préalable à la DUP. Lorsque l'enquête est organisée après la signature de l'arrêté de DUP, la notice doit rappeler les éléments de contexte, l'utilité publique du projet et la date de la DUP existante, les procédures amiables déjà menées et les raisons du besoin de recourir à l'expropriation.

3) Plan parcellaire

Le plan parcellaire, généralement établi au 1/1000^e, doit indiquer précisément l'ensemble des parcelles concernées par l'opération (déjà acquises et à acquérir). L'emprise du projet doit apparaître clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles. Ce périmètre doit être en concordance avec le périmètre qui figure sur le plan général des travaux dans le dossier d'enquête préalable à la DUP.

4) Etat parcellaire

L'état parcellaire doit permettre l'identification des propriétaires et des ayants droit pour chaque parcelle comprise dans l'emprise du projet, en mentionnant la désignation cadastrale, la nature du terrain, la surface des parcelles, l'emprise à acquérir et l'emprise restante.

La liste des propriétaires sera établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

L'état parcellaire pourra être présenté sous la forme du tableau suivant :

Références cadastrales			Identité des propriétaires	Nature du terrain	Surface totale (m ²)	Surface à acquérir (m ²)	Surface restante (m ²)
Section	N° de parcelle	Adresse ou lieu-dit					

▪ Contexte :

Lorsqu'il existe un PLU, le projet de DUP soumis au préfet doit être conforme aux dispositions de ce document. En cas d'incompatibilité, il convient de procéder à une enquête publique unique qui porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. L'ouverture et l'organisation de cette enquête, régie par le code de l'environnement, relève de la compétence du préfet.

Lorsqu'il est pris à la suite de cette procédure, l'arrêté de DUP emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Il a sur ce point valeur réglementaire.

▪ Textes de référence :

Art. [L153-54 et suivants](#), [R104-8 à R104-14](#) et [R153-14](#) du code de l'urbanisme

▪ Pièces à fournir :

Le dossier de mise en compatibilité du PLU doit être constitué comme un sous-dossier du dossier d'enquête préalable à la DUP et doit comprendre :

- un rapport de présentation modifié/complété et intégrant le cas échéant les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale ;
- l'évaluation environnementale s'il y a lieu, la mise en compatibilité du PLU pouvant en faire l'objet de manière systématique ou après un examen au cas par cas ;
- la synthèse des modifications envisagées ;
- le plan du PLU avant modification ;
- le plan du PLU après modification ;
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.