

FORMATION

COMPAGNIE DES COMMISSAIRES
ENQUÊTEURS

Intervention du 17 septembre 2020

Romain THOMÉ, avocat associé, Cabinet COUDRAY
Spécialiste en droit immobilier – droit de l'expropriation

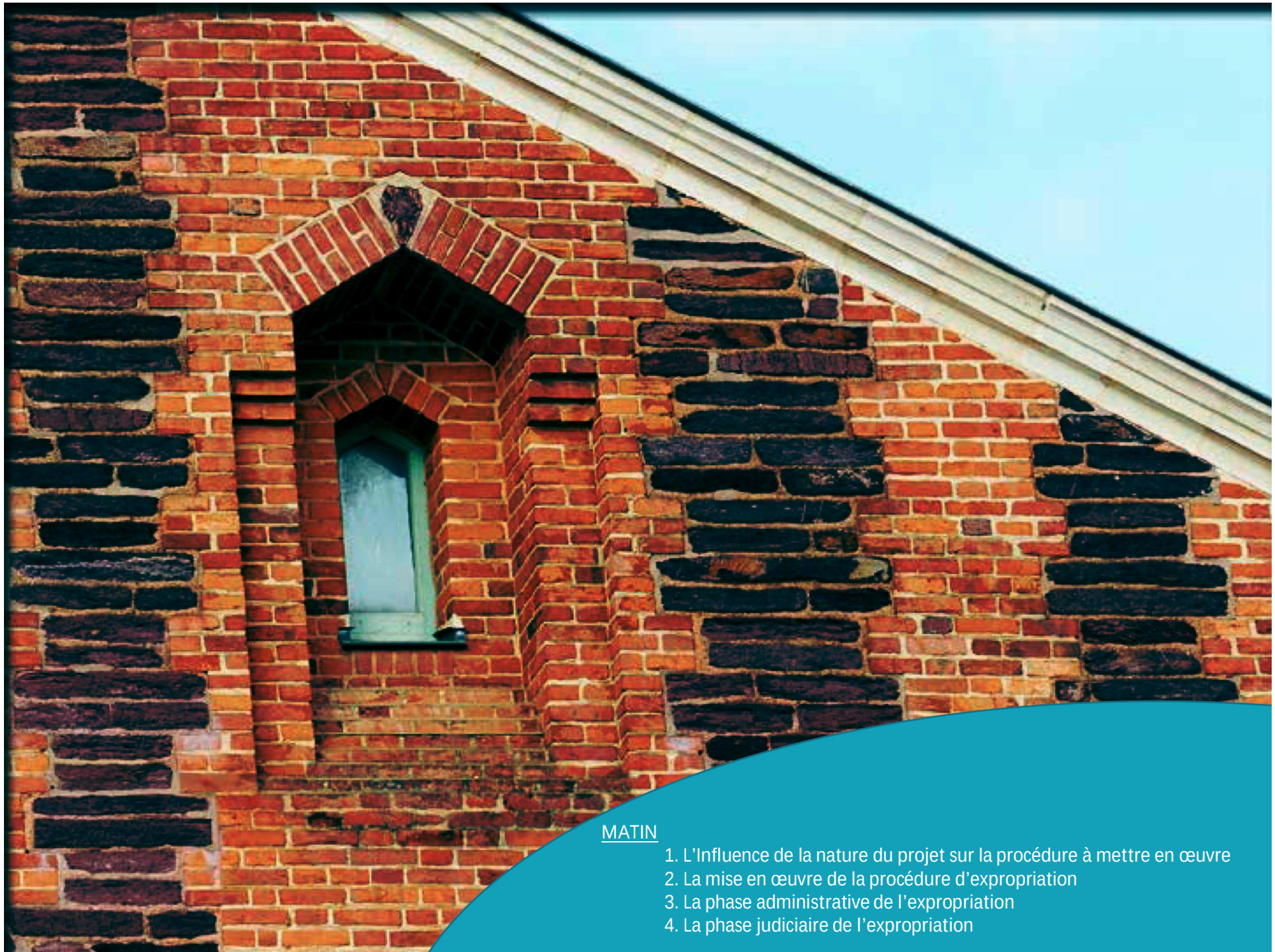
MATIN

1. L'INFLUENCE DE LA NATURE DU PROJET SUR LA PROCÉDURE
2. LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION
3. LA PHASE ADMINISTRATIVE DE L'EXPROPRIATION
4. LA PHASE JUDICIAIRE DE L'EXPROPRIATION

APRÈS MIDI

PRÉAMBULE : LE RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
2. L'IDENTIFICATION ET L'ÉVALUATION DES RISQUES CONTENTIEUX
3. LES CONSÉQUENCES D'UNE ANNULATION CONTENTIEUSE
4. LA RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



MATIN

1. L'Influence de la nature du projet sur la procédure à mettre en œuvre
2. La mise en œuvre de la procédure d'expropriation
3. La phase administrative de l'expropriation
4. La phase judiciaire de l'expropriation



1. L'influence de la nature du projet sur la procédure à mettre en œuvre

- a. Hypothèse 1 : Déclarations de Projet
- b. Hypothèse 2 : DUP
- c. Hypothèse 3 : DUP avec Déclaration de Projet
- d. Les enquêtes publiques

Hypothèse 1 : Les déclarations de projet

Déclaration de projet sur le fondement du code de l'env

L.126-1 du CEnv

Déclaration de projet sur le fondement du code de l'urb

L.300-6 CUrb

Déclaration de projet non préalable à une Déclaration d'Utilité Publique mais nécessaire au projet

Code de l'environnement

Champ d'application : projet
susceptible d'affecter l'environnement
(=soumis à enquête publique
environnementale)

Permet au responsable d'un projet
public susceptible d'affecter
l'environnement de manière notable,
d'en affirmer l'intérêt général à l'issue
de l'enquête publique

Code de l'urbanisme

Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du document
d'urbanisme.

Procédure alternative d'adaptation
d'un document d'urbanisme à une
opération d'aménagement ou un
programme de construction public ou
privé.

Procédure facultative

La déclaration de projet témoigne de l'intérêt général du projet

L'autorité compétente, après
enquête publique, se prononce
par DP sur l'intérêt général de
l'opération.

La déclaration de projet préalable aux autorisations de travaux

Obligation renforcée de
motivation de la part du maître
d'ouvrage.

La déclaration de projet peut emporter mise en compatibilité du PLU

Mise en œuvre d'une enquête
publique unique dont le dossier
distingue la présentation du
projet et la mise en compatibilité
du document d'urbanisme

Hypothèse 2 : La déclaration d'utilité publique sans déclaration de projet

Projets nécessitant l'expropriation mais n'affectant pas l'environnement

DUP « dossier normal »

R.112-4 C Expro

Peut permettre la réalisation une opération d'aménagement déterminée sur des terrains privés par le biais d'une expropriation

DUP « dossier simplifié »

R.112-5 C Expro

Permet l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers incluant éventuellement de menus aménagements
Permet des acquisitions anticipées dans le cadre d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement importantes, sans que les caractéristiques précises de ce projet ne soient définies.

Acquisition d'immeubles

Acquisition ou menus aménagements pour la réalisation à moyen ou long terme d'un projet.

Ex. : Acquisition ENS, zones de compensation écologique

DUP SIMPLIFIÉE

Réserves foncières

CE, 21 mai 2014, n°354804

- Justification de la réalité d'un projet d'action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés au L.300-1 Curb
- Nécessite l'identification de la nature du projet

DUP NORMALE

Travaux

Réalisation d'un projet d'intérêt général dont les caractéristiques des ouvrages ou travaux sont précisément déterminés.

DUP NORMALE

Scénario 3 : L'articulation entre la déclaration de projet et la déclaration d'utilité publique

Projets affectant l'environnement et nécessitant l'expropriation

DUP pour un projet
soumis à
Evaluation
Environnementale

L.122-1 du CEnv

Procédure requiert
une déclaration de
projet

L.126-1 du CEnv

Soumission à évaluation environnementale des projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine

Le responsable du projet doit se prononcer à l'issue de l'enquête par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération qui fait l'objet de la procédure de DUP

La déclaration de projet, préalable à la DUP, garantit une prise en compte effective des impacts environnementaux

L'acte emportant l'éventuelle mise en compatibilité du PLU sera la DUP

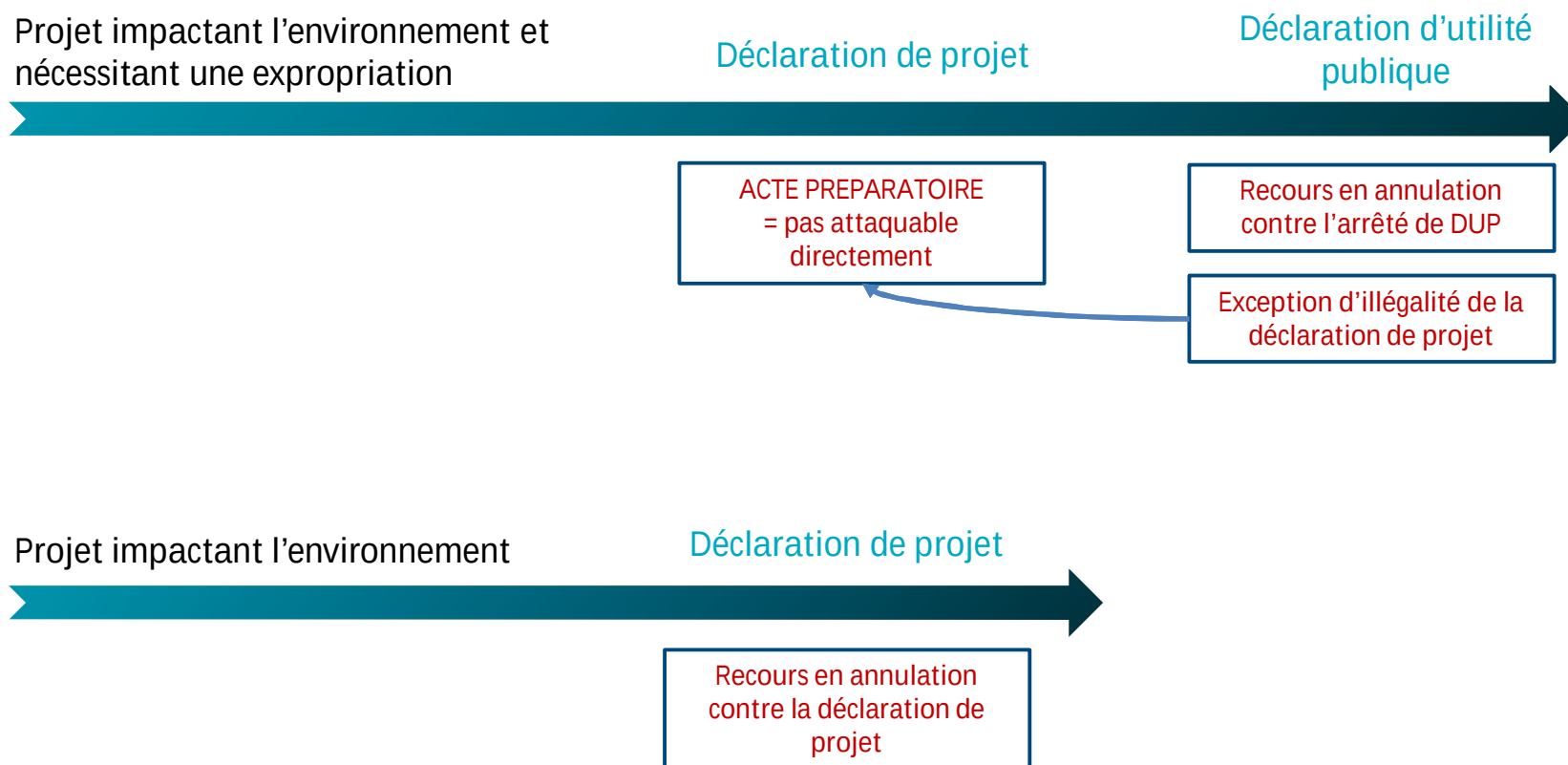
Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale ou de l'un de ses établissements publics

L'Etat demande à la personne publique pour le compte de laquelle les travaux sont effectués de se prononcer sur l'intérêt général du projet

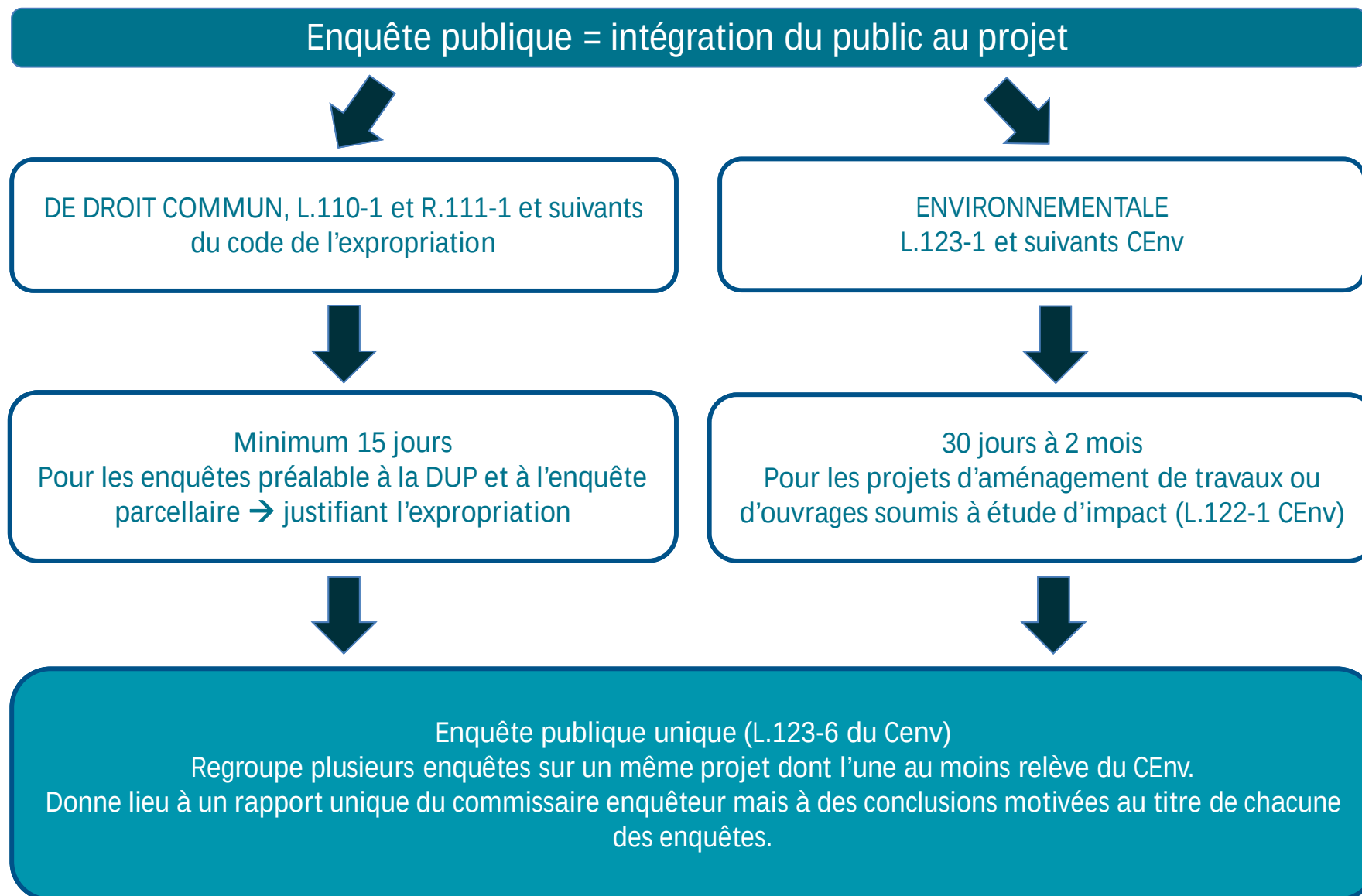
Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics

La DUP tient lieu de déclaration de projet

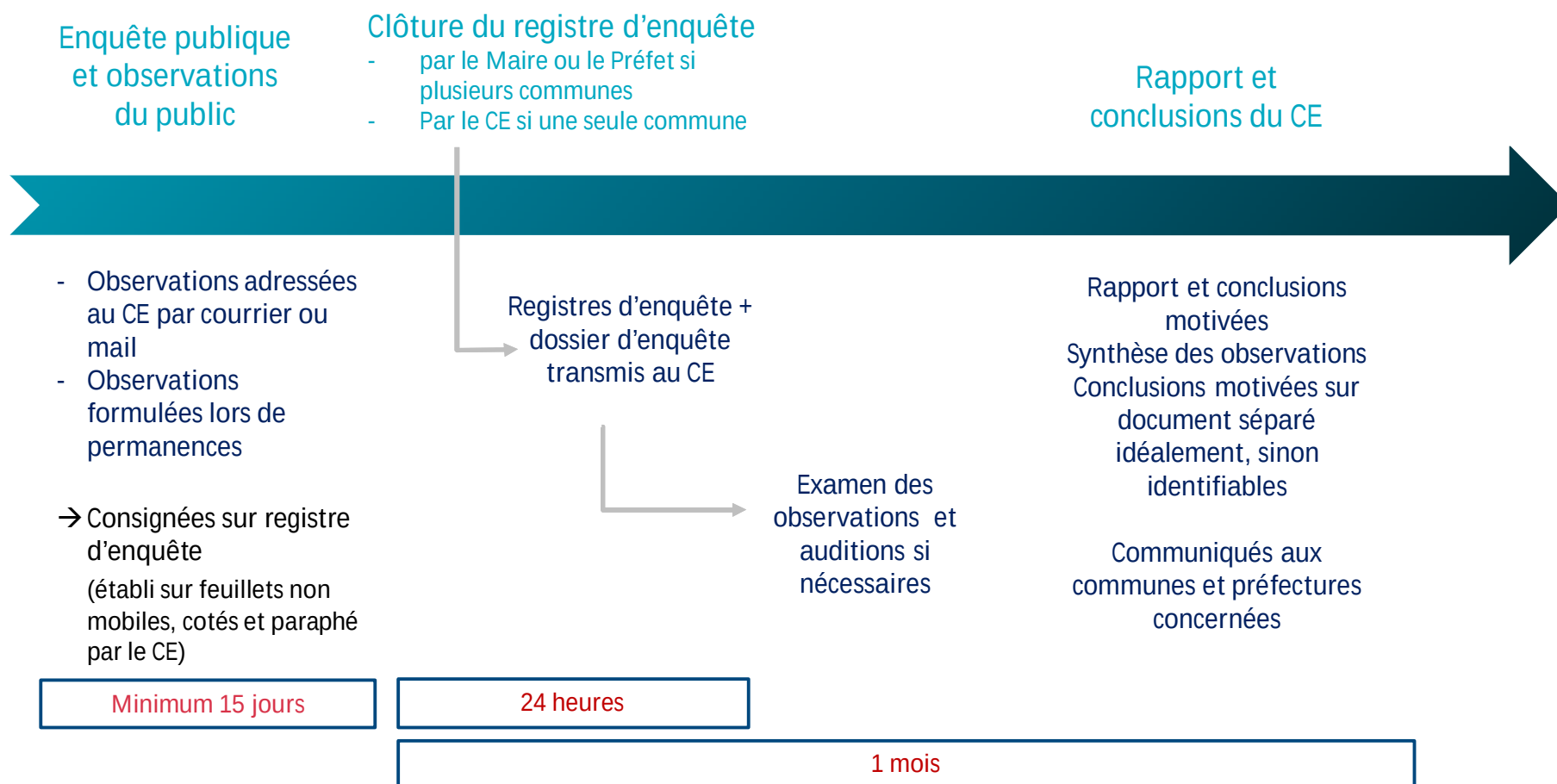
Spécificités procédurales



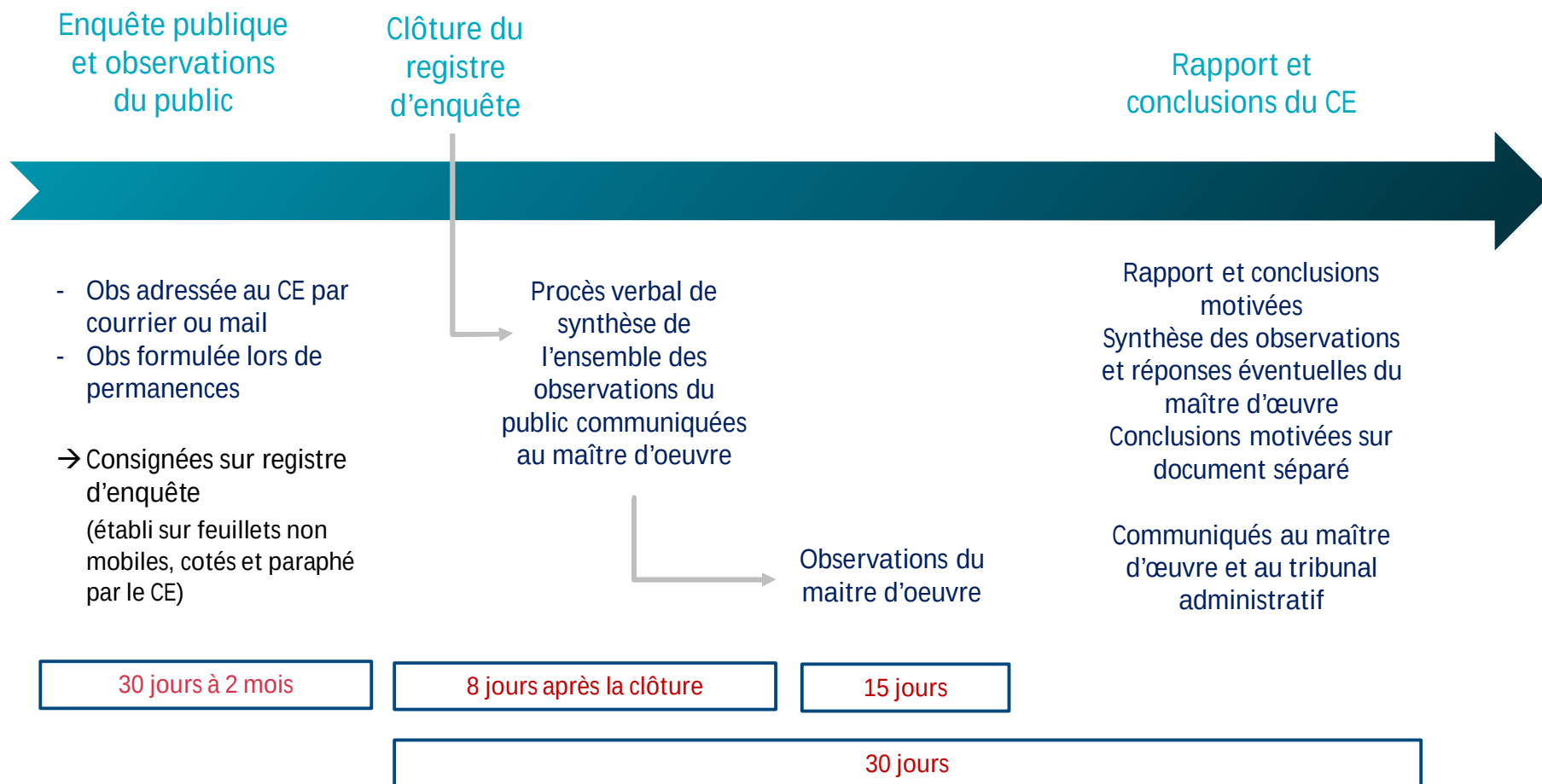
L'enquête publique de droit commun et l'enquête publique environnementale



L'enquête publique de droit commun



L'enquête publique environnementale

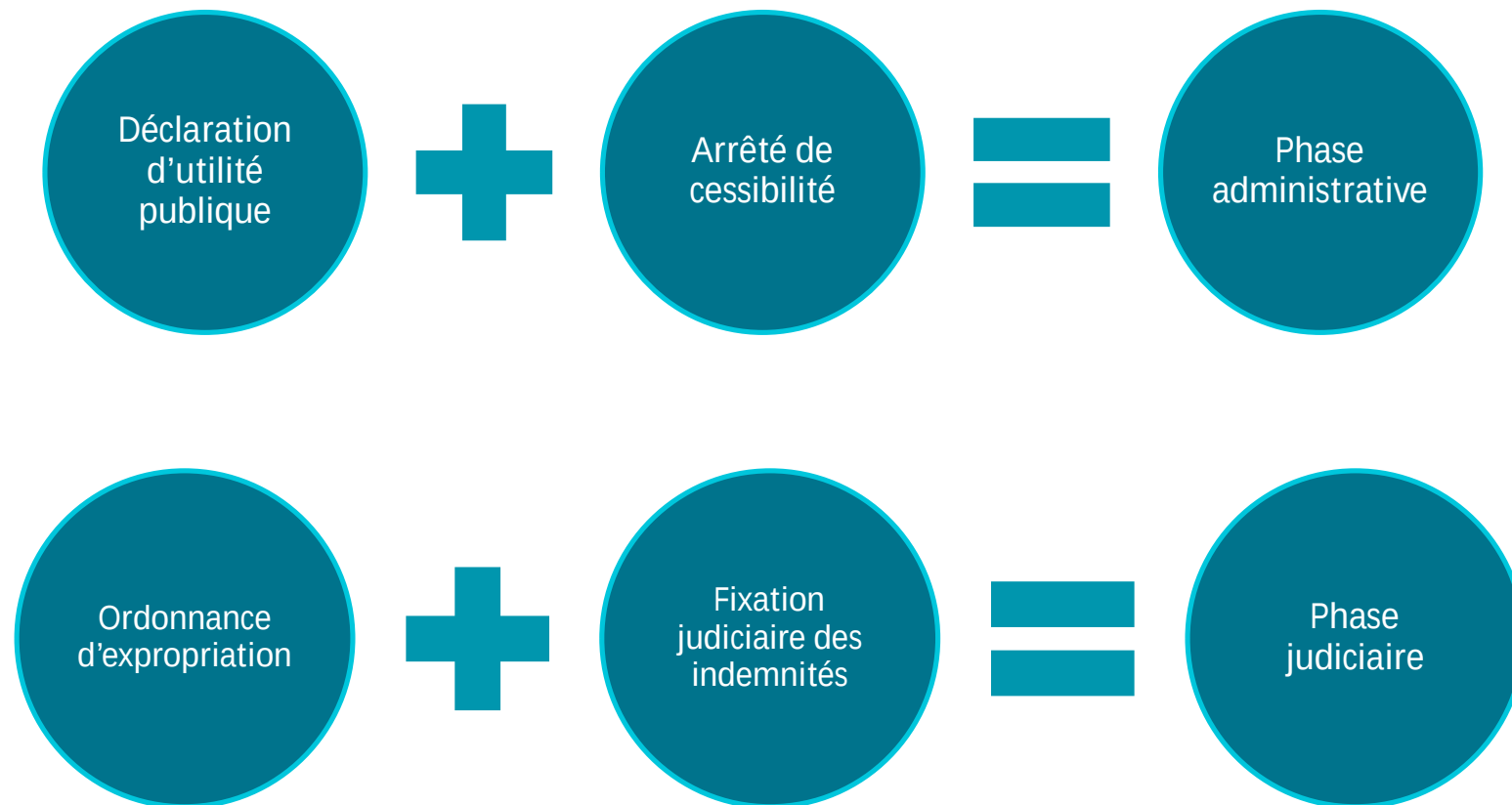




2. La mise en œuvre de la procédure d'expropriation

- a. Calendrier général de la procédure d'expropriation
- b. Distinction phase administrative / phase judiciaire

Distinction entre phase administrative et phase judiciaire



Distinction entre phase administrative et phase judiciaire

PHASE ADMINISTRATIVE

Contrôle de l'utilité publique de l'opération

L'opération projetée doit présenter un caractère d'utilité publique pour justifier le recours à une procédure d'expropriation.

Dossier de DUP établi par la collectivité à l'initiative du projet → DÉMONTRER l'utilité publique

Le Préfet mène la procédure

1/ Organisation de l'enquête publique
+ enquête parcellaire le cas échéant

2/ Suivi de l'enquête, demande de nomination du commissaire enquêteur, arrêté d'ouverture...

3/ Le Préfet prend un arrêté de déclaration d'utilité publique et un ou plusieurs arrêtés de cessibilité

PHASE JUDICIAIRE

Transfert de propriété, indemnité d'expropriation et paiement des indemnités

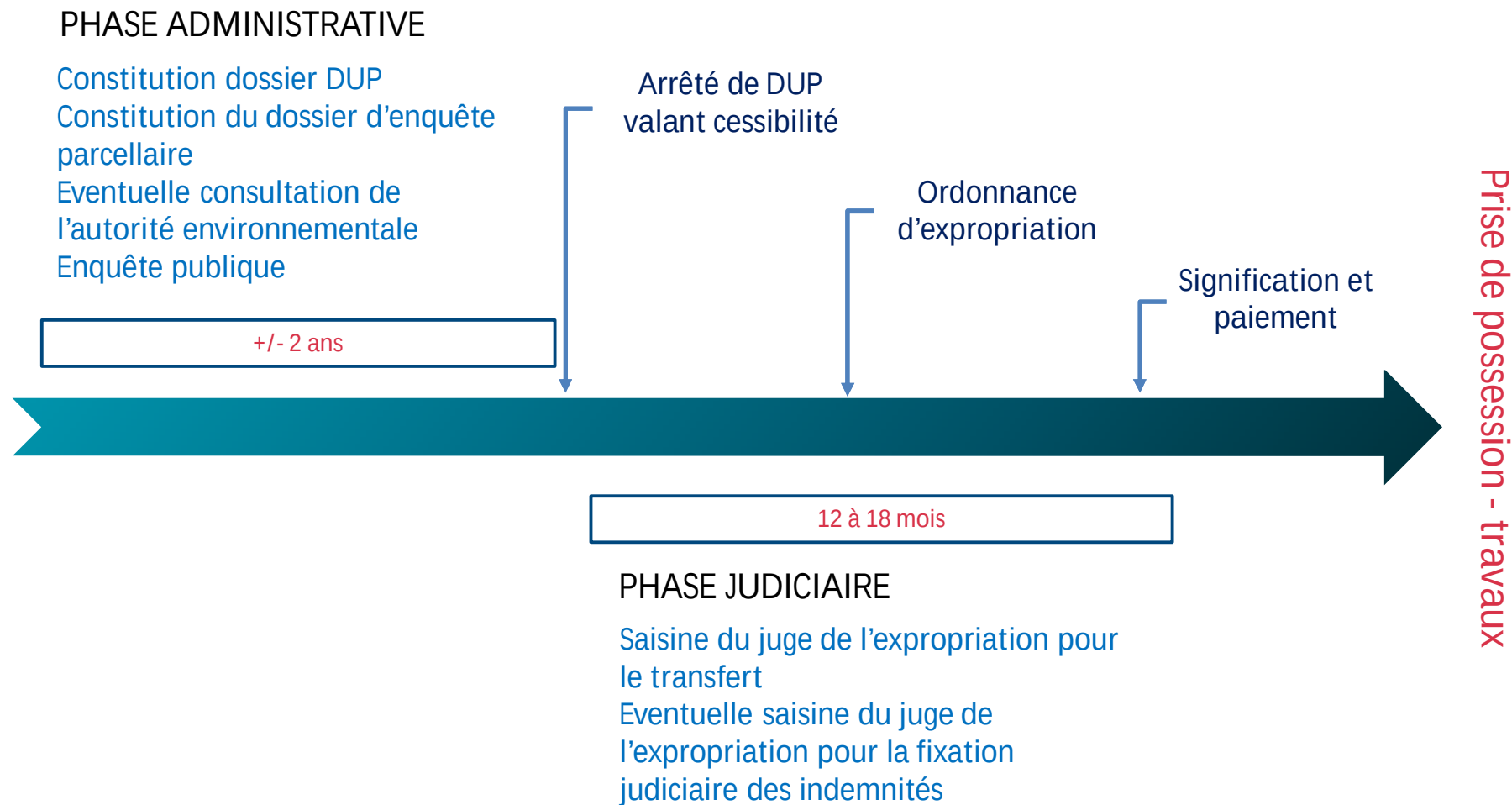
Transfert de propriété amiable ou par le biais d'une ordonnance d'expropriation prononcée par le juge de l'expropriation

Fixation des indemnités par le juge de l'expropriation si pas d'accord amiable sur le montant des indemnités

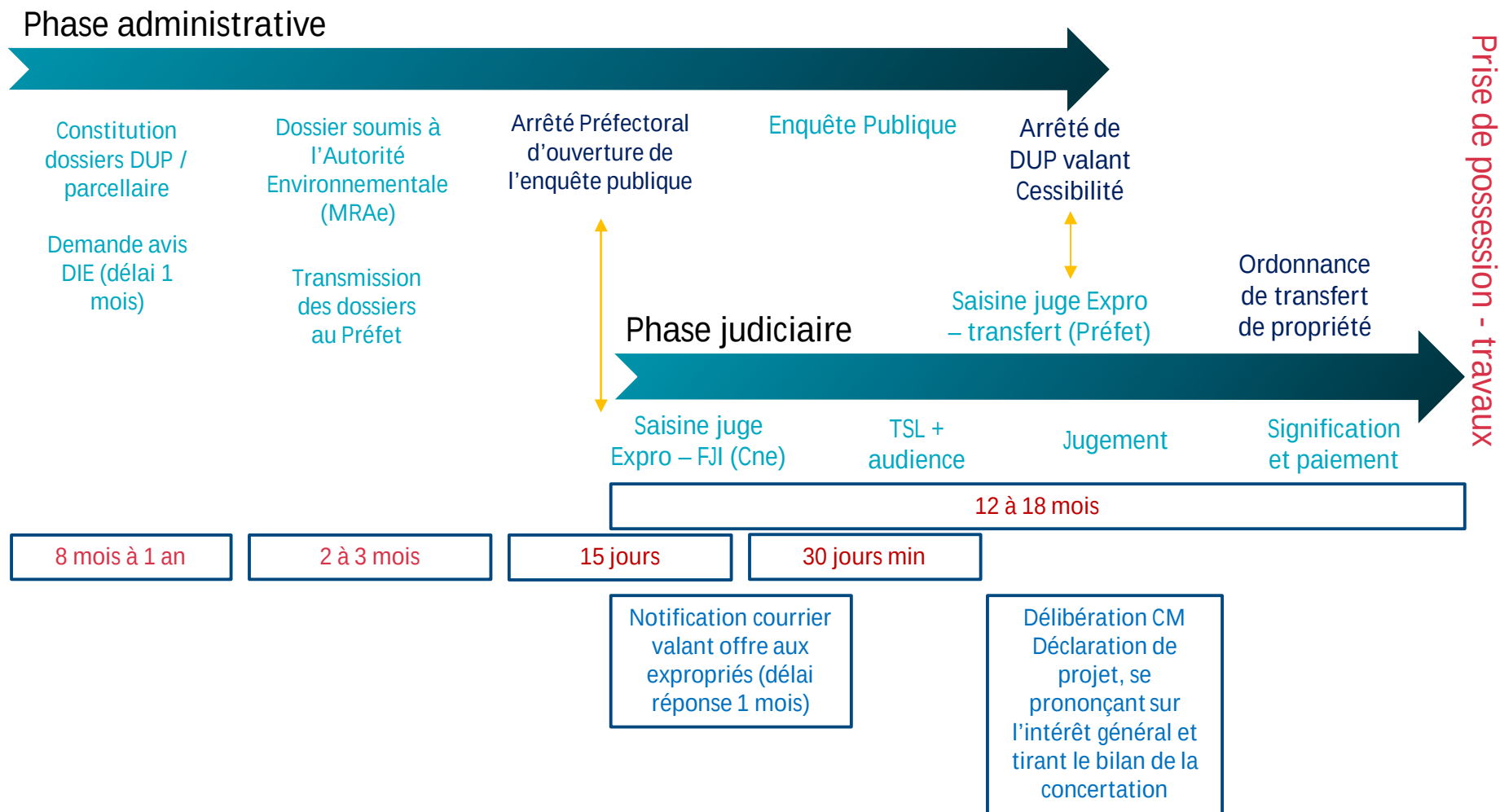
- Indemnité principale
- Indemnités accessoires

Paiement de l'indemnité est un préalable à la prise de possession

Calendrier général de la procédure d'expropriation



Calendrier de la procédure d'expropriation accélérée/conditionnelle





3. La phase administrative de l'enquête publique à la DUP

La DUP



Compétence de l'Etat pour prendre une DUP (R.121-1 et R. 121-2)



L'utilité publique du projet justifie l'atteinte au droit de propriété.



Les modalités d'intervention et de publication de la DUP (L.121-2 et s.)

- Délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête
- Un an et demi si DUP par décret



Aucune condition de forme, contenu déterminé par la JP :

- Le bénéficiaire
- Le but de l'opération, son objet
- La localisation du projet, son emprise
- Le délai de validité (5 ans prorogeable une fois)
- Autres indications éventuelles (modalités de réparation des préjudices agricoles, indication de l'urgence, indication de la collectivité conduisant la procédure, indication concernant l'expropriation d'un immeuble en copropriété, indication de prescriptions environnementales...)

Les effets juridiques

L'ARRÊTÉ DE DUP

Procédure de DUP = Arrêté de DUP

Arrêté préfectoral qui déclare le projet d'utilité publique = déclaration d'intention, qui ne confère aucune obligation pour l'Administration ni aucun droit pour les administrés

Durée de validité 5 ans, renouvelable 1 fois

Droit de délaissement (L. 241-1 et L. 241-2 CExpro : possibilité pour l'exproprié de mettre en demeure l'expropriant de procéder à l'acquisition du bien dans un délai de deux ans lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication de la DUP.

Participation financière du maître d'ouvrage à la réparation des dommages causés par le déséquilibre grave de la structure d'une exploitation agricole (L.122-3 CExpro)

Emprises en copropriété (L.122-6 CExpro) : la DUP peut prévoir que les propriétés sont retirées de la propriété initiale

Le contenu du dossier d'enquête préalable à la DUP

DOSSIER D'ENQUÊTE NORMAL

DUP demandée en vue de la réalisation d'ouvrages

R.112-4 du code de l'expropriation

- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses
- Evaluation socio-économique s'il y a lieu

Si les travaux sont susceptibles d'affecter l'environnement, le dossier devra répondre aux exigences de L.123-12 et R.123-8 du CEnv :

- Etude d'impact et rapport des incidences environnementales si requis systématiquement ou après décision de la MRAe
- Mention des textes législatifs ou réglementaires régissant l'enquête
- Bilan de la procédure de débat public, concertation préalable ou autre procédure prévue par les textes
- Mention des autres autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

DOSSIER D'ENQUÊTE SIMPLIFIÉ

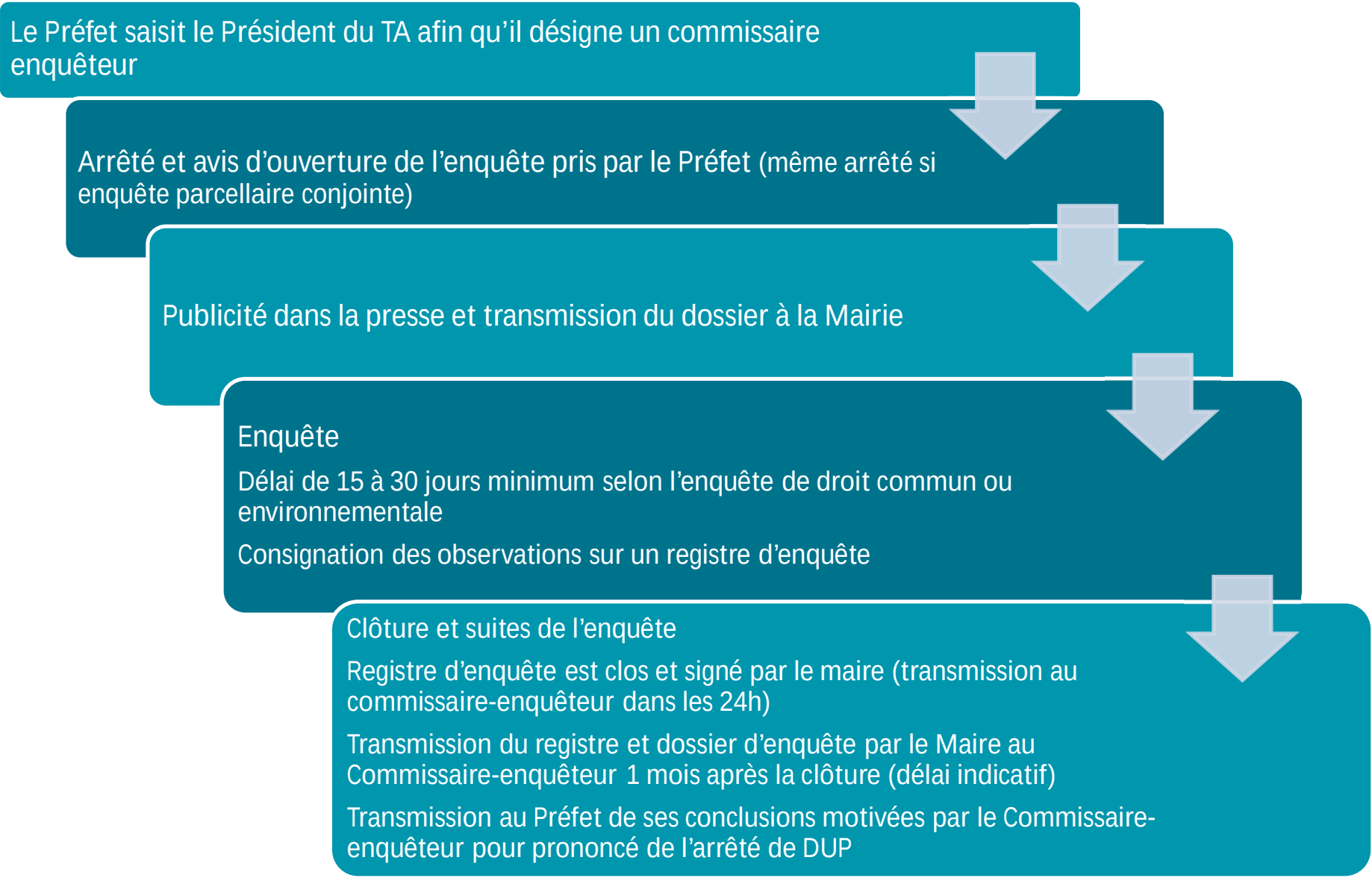
DUP en vue d'une acquisition d'immeuble OU réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante nécessitant l'acquisition d'immeubles avant l'établissement du projet

R.112-5 du code de l'expropriation

- Notice explicative
- Plan de situation
- Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

Le déroulement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Le Préfet saisit le Président du TA afin qu'il désigne un commissaire enquêteur



Arrêté et avis d'ouverture de l'enquête pris par le Préfet (même arrêté si enquête parcellaire conjointe)

Publicité dans la presse et transmission du dossier à la Mairie

Enquête

Délai de 15 à 30 jours minimum selon l'enquête de droit commun ou environnementale

Consignation des observations sur un registre d'enquête

Clôture et suites de l'enquête

Registre d'enquête est clos et signé par le maire (transmission au commissaire-enquêteur dans les 24h)

Transmission du registre et dossier d'enquête par le Maire au Commissaire-enquêteur 1 mois après la clôture (délai indicatif)

Transmission au Préfet de ses conclusions motivées par le Commissaire-enquêteur pour prononcé de l'arrêté de DUP

L'utilité publique définie par la loi

- Suppression de l'habitat insalubre
- Prévention des risques naturels majeurs prévisibles
- Prévention des risques miniers

L'utilité publique définie par la jurisprudence

- CE, 19 octobre 2012, Cne de Levallois-Perret, n°343070

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	L'ABSENCE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES	UN BILAN COUTS/AVANTAGES POSITIF
L'opération doit répondre à une finalité d'intérêt général ✧ Apprécier l'opportunité du projet de manière large. L'IG se confond aujourd'hui avec la notion d'utilité publique et ne se résume plus à la constitution du domaine public, à la construction d'ouvrages public mais bien à toute opération qui répond à l'intérêt général.	Le recours à l'expropriation doit s'avérer nécessaire ✧ Le porteur de projet doit démontrer qu'aucun autre foncier disponible n'aurait pu permettre la réalisation de l'opération. Démontrer que le recours à l'expropriation était la seule alternative possible.	L'utilité publique ne peut être établie que si les avantages l'emportent ✧ CE, 1971, Ville Nouvelle Est - Atteintes à la propriété privée - Coût financier - Inconvénients d'ordre social ou économique → Ne doivent pas être excessifs eu égard à l'intérêt que présente l'opération.

L'appréciation de l'utilité publique

UTILITÉ PUBLIQUE = préalable à toute expropriation

EVOLUTION DANS UN SENS EXTENSIF

L'utilité publique ne se réduit pas au domaine public ou au service public.

L'intérêt général peut être retenu pour une opération même portée par une personne privée soutenant une opération à but lucratif.

EXEMPLES DE PROJETS DÉCLARÉS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Implantation du parc Disneyland → création d'emplois, attractivité...

Dépôts d'hydrocarbures pour répondre à l'augmentation de la consommation d'hydrocarbures et garantir un meilleur approvisionnement

Extension du périmètre d'extraction d'une carrière

PROJETS NON DÉCLARÉS D'UTILITÉ PUBLIQUE

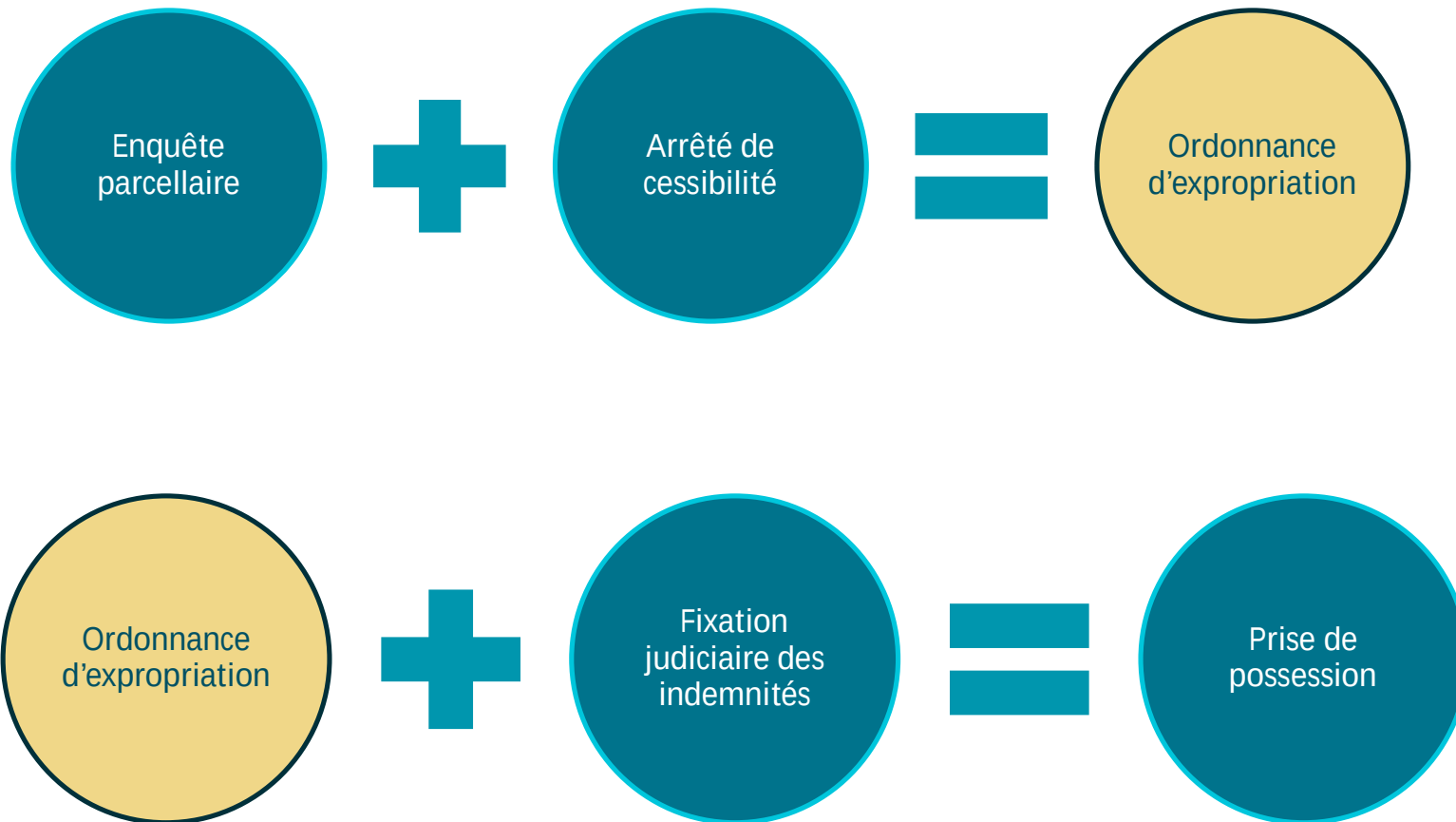
Traversée d'une autoroute dans les parties urbanisées de la commune → bruit, qualité de l'air...

Extension d'une installation de déchets non dangereux en zone naturelle → enjeu de protection de l'environnement supérieur

4^{ème} Boulodrome de la ville → pas de saturation des 3 existants



3. La phase administrative
de l'enquête parcellaire à l'ordonnance d'expropriation



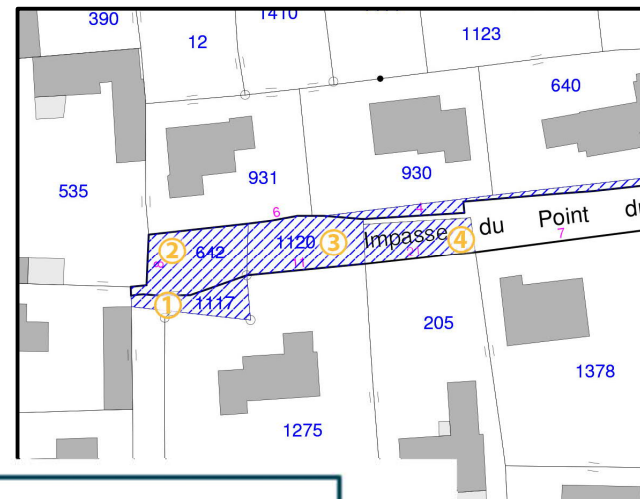


- Mentions dans l'ordonnance des immeubles ou fractions d'immeubles expropriés et identification des expropriés conformément aux indications contenues dans l'état parcellaire annexé à l'arrêté de cessibilité et soumis à enquête parcellaire
- Impossibilité de modifier le contenu de l'arrêté de cessibilité SAUF pour les modifications intervenues postérieurement à l'arrêté de cessibilité
- Les exigences formelles imposées à l'ordonnance d'expropriation doivent être respectées dès l'enquête parcellaire

Le contenu du dossier d'enquête parcellaire et de l'AC :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- L'état parcellaire (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955)

CE, 9 juillet 2018, n°406696 : Obligation pour l'expropriant d'établir un document d'arpentage avant l'adoption de l'arrêté de cessibilité



Département : S
Commune: R

Nature de l'acquisition : surface

N° du plan	CADASTRE				EMPRISE		HORS EMPRISE	LISTE des PROPRIETAIRES REELS PRESUMES
	Section	N°	Adresse	Nature	Surface en m²	Totale / Partielle	Surface en m²	
224	R	27	19, 198, bc	Terrain bâti	887	Partielle	9	878
ORIGINE DE PROPRIETE : Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Brodin, conservateur des hypothèques le 12 février 2014, volume ;								SCI Société civile immobilière immatriculée au RCS de Paris sous le n°5011 ayant son siège social sis : 11, 750 Représentée par : Les Sec 602 000 90,1 921 société immatriculée sous le n°722

LE CONTENU DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION (et de l'arrêté de cessibilité, du dossier parcellaire)

- Mention des propriétaires (Articles 5 et 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955)

Pour les personnes physiques : les nom, prénoms, date de naissance, domicile, date et lieu de naissance, profession et nom du conjoint

Pour les personnes morales : les dénomination, forme juridique et siège social, date et lieu de déclaration ou de dépôt des statuts pour les associations et syndicats, numéro d'immatriculation au RCS pour les commerçants + les nom, prénoms, profession et domicile des ayants droit actuels avec indication de leurs titres

Cas exceptionnels : mentions incomplètes (article 82 du décret n°55-22)

- Mention des parcelles à exproprier (Article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955)

Généralités : section, numéro au plan cadastral ou numéro de rue, lieu-dit, nature des terrains, surface totale (distinguant surface à acquérir et surface hors emprise)

- Mention de l'identité du bénéficiaire de l'expropriation

Exigence importante de formalisme au stade de l'enquête parcellaire, de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation

L'avis du commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête parcellaire

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

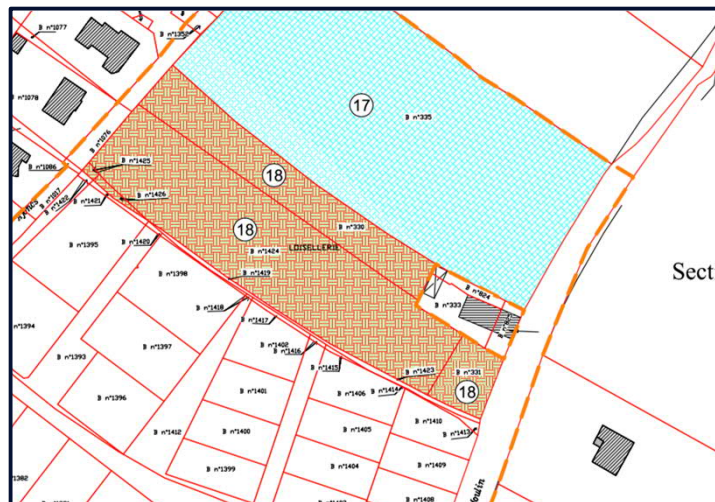
- L L'avis porte uniquement sur l'emprise des ouvrages projetés en excluant :
- Tout avis sur l'utilité publique du projet
 - Tout avis sur le montant des indemnités éventuellement proposées

- L Si l'enquête concerne la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante nécessitant une acquisition foncière précoce, l'avis porte uniquement sur le périmètre des acquisitions, sans envisager l'emprise des futurs ouvrages (CE, 28 novembre 2014, n°361105)

- L Si l'enquête publique a lieu en même temps que l'enquête préalable à la DUP, le commissaire enquêteur n'est pas tenu d'exprimer un avis distinct sur chacun des deux points

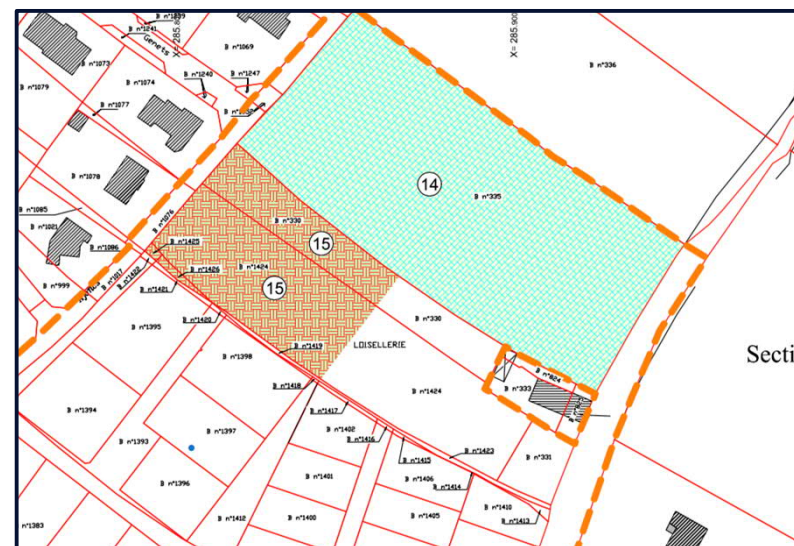


Identification du problème



Impact accès + jardin

Solution



Modification du périmètre de cessibilité :
Exclusion du bâti
+ accès
+ jardin
R.131-11 C Expro

Arrêté de cessibilité



Autorisation donnée à l'expropriant d'acquérir les terrains déclarés cessibles (6 mois)
Possibilité d'une désignation alternative du bénéficiaire à ce stade



Compétence du Préfet pour adopter l'arrêté de cessibilité



Arrêté de DUP valant cessibilité s'il est adopté après enquête parcellaire

ARRETE

ARTICLE PREMIER – Sont déclarés immédiatement cessibles pour cause d'utilité publique au profit du Syndicat Mixte de la Grande Dune du Pilat, les droits réels immobiliers et parcelles sis sur le territoire de la commune de La Teste de Buch tels que désignés aux plan et état parcellaires annexés à l'original du présent arrêté (7 (sept) pages).

ARTICLE 2 – A défaut de cession amiable, la procédure sera poursuivie conformément aux dispositions du code de l'expropriation précité. La prise de possession des biens aura lieu après l'accomplissement des formalités réglementaires et le paiement ou la consignation des indemnités d'expropriation.

ARTICLE 3 – Notification individuelle du présent arrêté sera faite, par l'expropriant, à chaque propriétaire et titulaire de droit réel intéressé.

ARTICLE 4 – Conformément aux dispositions de l'article R 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois courant à compter de sa notification.

ARTICLE 5 –

- M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,
- Madame la Sous-Préfète d'Arcachon,
- M. le Président du Syndicat Mixte de la Grande Dune du Pilat,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le - 7 SEP. 2015

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Jean-Michel BEDECARRAX

EXPROPRIATION DES PARCELLES CONSTITUTIVES DE L'ESPACE D'ACCUEIL DE LA DUNE DU PILAT SUR LA COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH DANS LE CADRE DE LA REALISATION DE LA DEUXIEME OPERATION GRAND SITE

CADASTRE				EMPRISE CESSIBLE		HORS EMPRISE CESSIBLE		PROPRIETAIRES REELS
section n°	surface en m²	Commune	lieu-dit	nature	surface en m²	section n°	surface en m²	OU PRESUMES TELS
CE 135	366 soit 0ha03a66ca	La Teste de Buch	CABOT OUEST	Parcelle en nature de sol et de forêt partiellement bâtie et aménagée	366 soit 0ha03a66ca	CE 135	0	- Madame FAYET Annie Renée Née le 27 mai 1948 à La Teste de Buch (33) Epouse de Monsieur DAGEDE Henri Jean Demeurant Pont de la Maye - 2, rue Jean Moulin - 33 140 CADAUJAC Profession : inconnue (NB : en la circonstance il sera fait application des dispositions de l'article 82 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955) Propriétaire indivis
CE 136	272 soit 0ha02a72ca	La Teste de Buch	CABOT OUEST	Parcelle en nature de sol et de forêt partiellement bâtie et aménagée	272 soit 0ha02a72ca	CE 136	0	- Madame FAYET Jacqueline Jeanne Née le 05 février 1943 à La Teste de Buch (33) Epouse de Monsieur VIGUER Claude Louis Marie Demeurant Grand Champ - 47 200 VIRAZEL Profession : inconnue (NB : en la circonstance il sera fait application des dispositions de l'article 82 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955) Propriétaire indivis
CE 159	91 843 soit 0ha18a43ca	La Teste de Buch	CABOT OUEST	Parcelle en nature de sol et de forêt partiellement bâtie et aménagée	91 843 soit 0ha18a43ca	CE 159	0	- Madame FAYET Nicole Marie Née le 13 septembre 1941 à La Teste de Buch (33) Veuve de Monsieur Daniel CORNEC Demeurant 34, rue Guillaume Agapart - 19 100 BRIVE LA GALLARDE Profession : inconnue (NB : en la circonstance il sera fait application des dispositions de l'article 82 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955) Propriétaire indivis
								- Madame CASTER Sylvie Hannelotte Née le 18 mai 1952 à Arcachon (33) Epouse de Monsieur FAVEREAU Eric Marie Olivier Demeurant 16, rue Graciosa - 75 005 Paris Profession : Journaliste - Auteur Propriétaire indivis
								- Monsieur GROUVEL François Claude Né le 15 février 1956 à Paris 15ème arrondissement (75) Epoux de Madame BAZAUD Sophie Claude Demeurant Bâtiment La Pensée - 12, rue de La Vega - 75 012 Paris Profession : inconnue (NB : en la circonstance il sera fait application des dispositions de l'article 82 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955) Propriétaire indivis

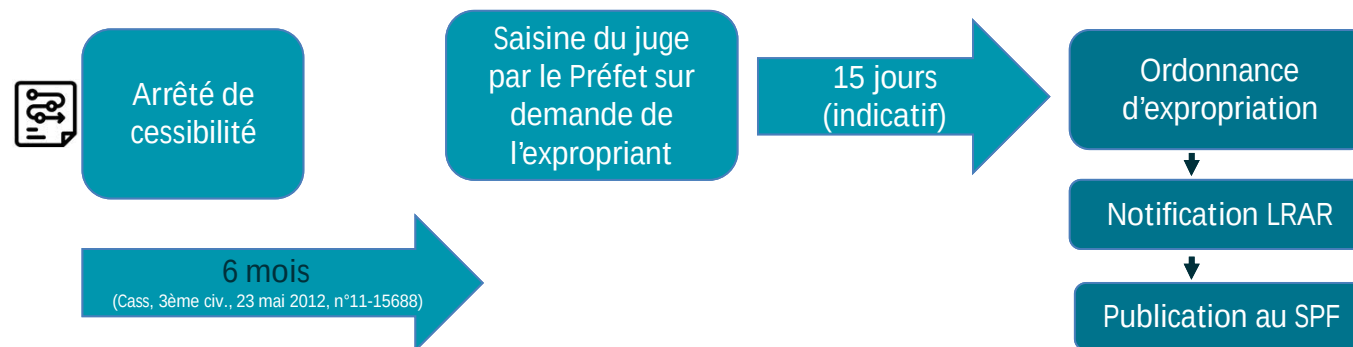
VU pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Jean-Michel BEDECARRAX

LA PROCEDURE D'OBTENTION DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

- Transfert de propriété automatique et immédiat du bien exproprié au profit de l'expropriant
- Extinction des droits réels et personnels existants (baux, servitudes, ...)

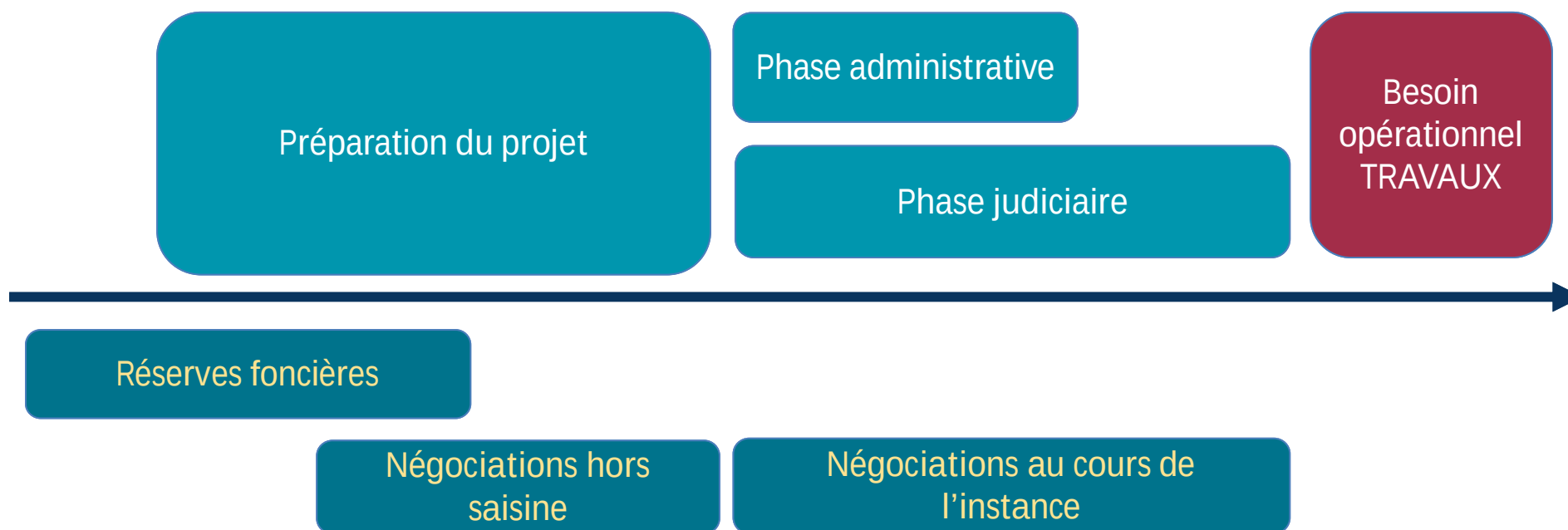


- Possibilité de solliciter plusieurs arrêtés de cessibilité pour un même projet (CAA Lyon, 28 avril 2014, n°15LY01826 ; CAA Marseille, 28 mai 2018, n°16MA03667)
- Possibilité de solliciter plusieurs arrêtés de cessibilité sur les mêmes biens



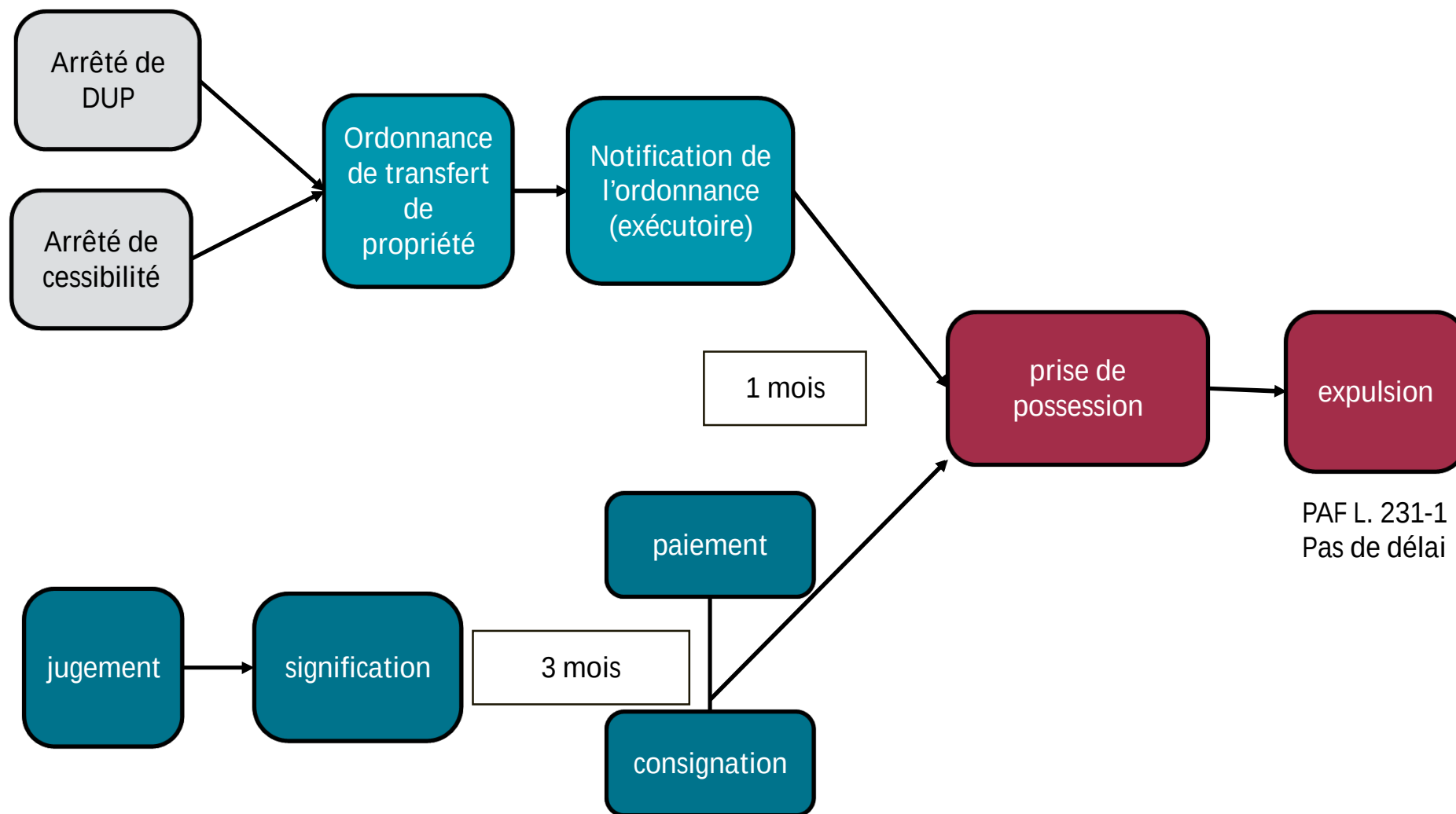
4. La fixation des indemnités et la prise de possession

Calendrier de la maîtrise foncière et importance des négociations

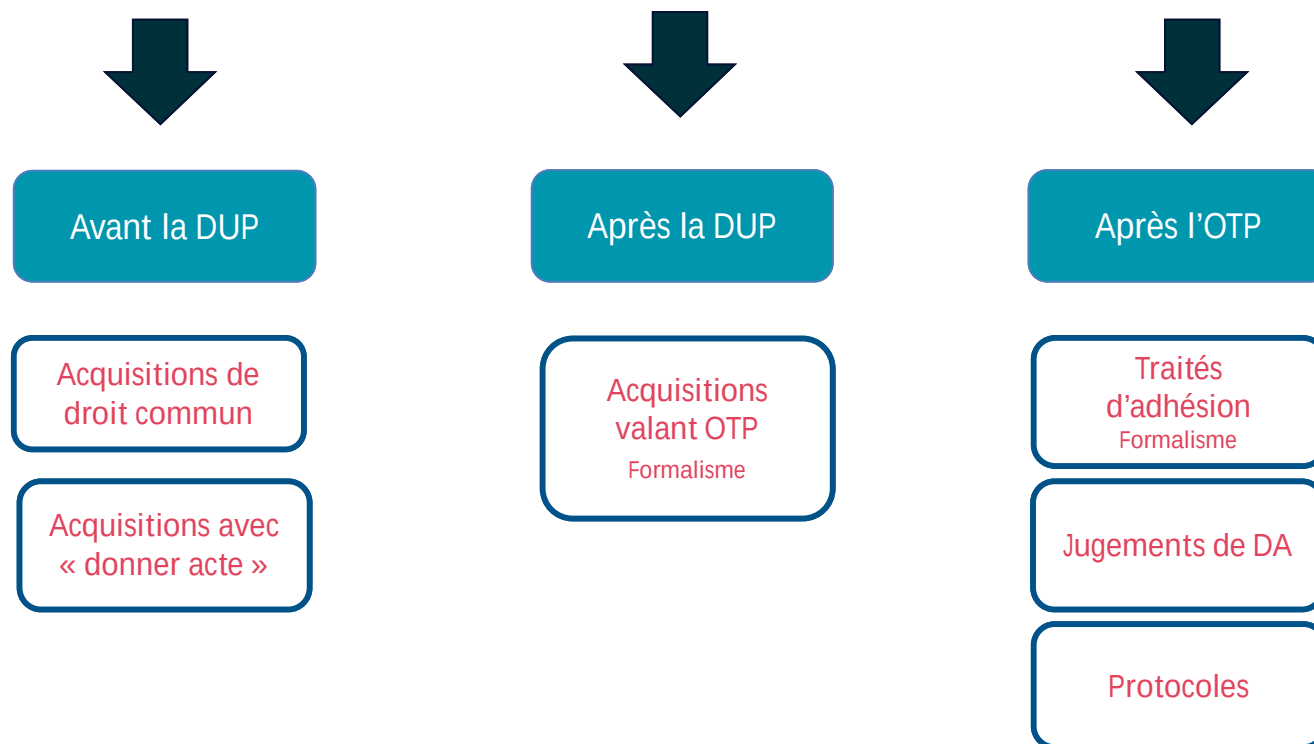


La fixation judiciaire est une garantie pour la prise de possession et le démarrage du projet déclaré d'utilité publique

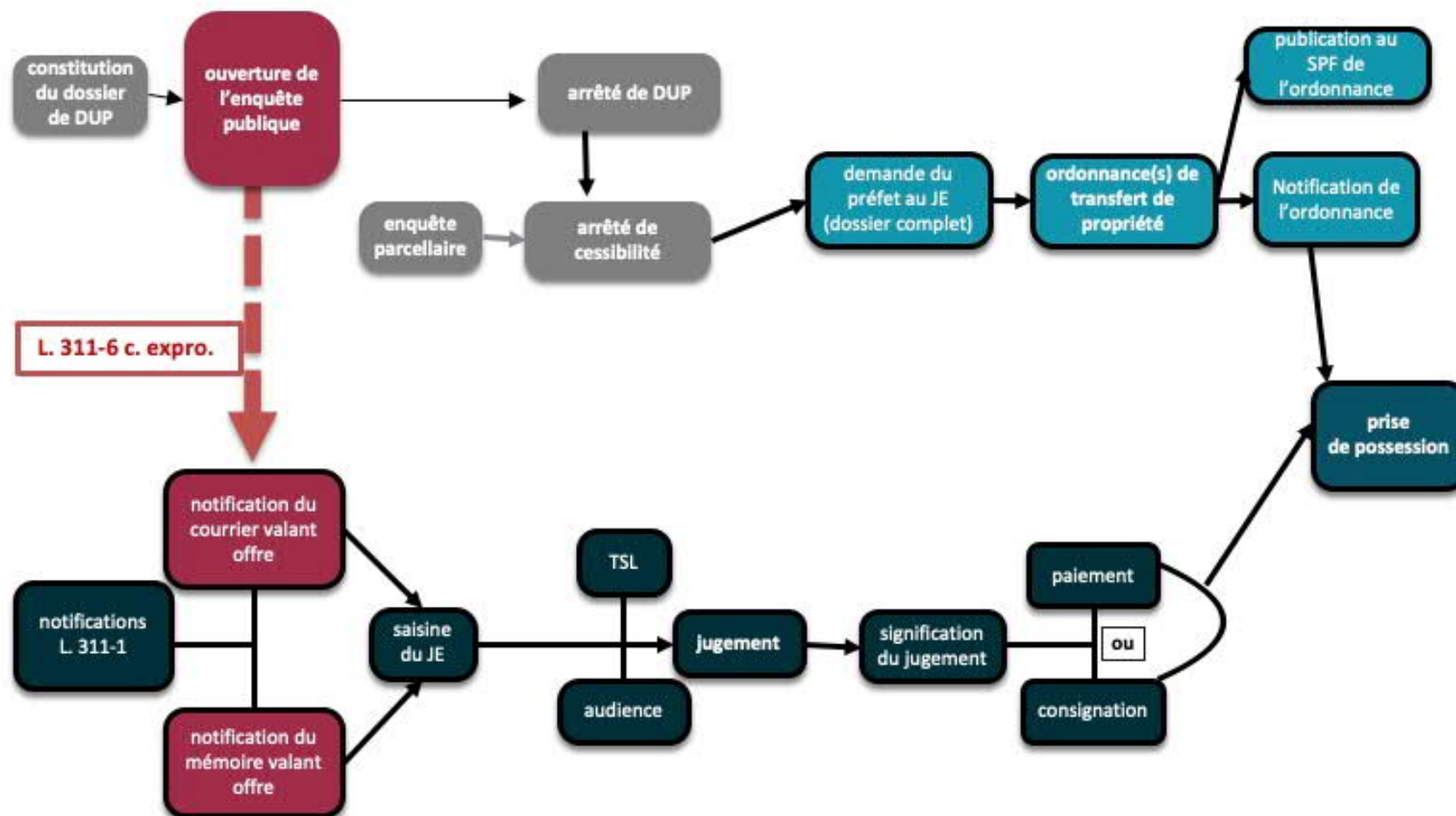
La prise de possession



IMPORTANCE DES NEGOCIATIONS A TOUS LES STADES DE LA PROCEDURE

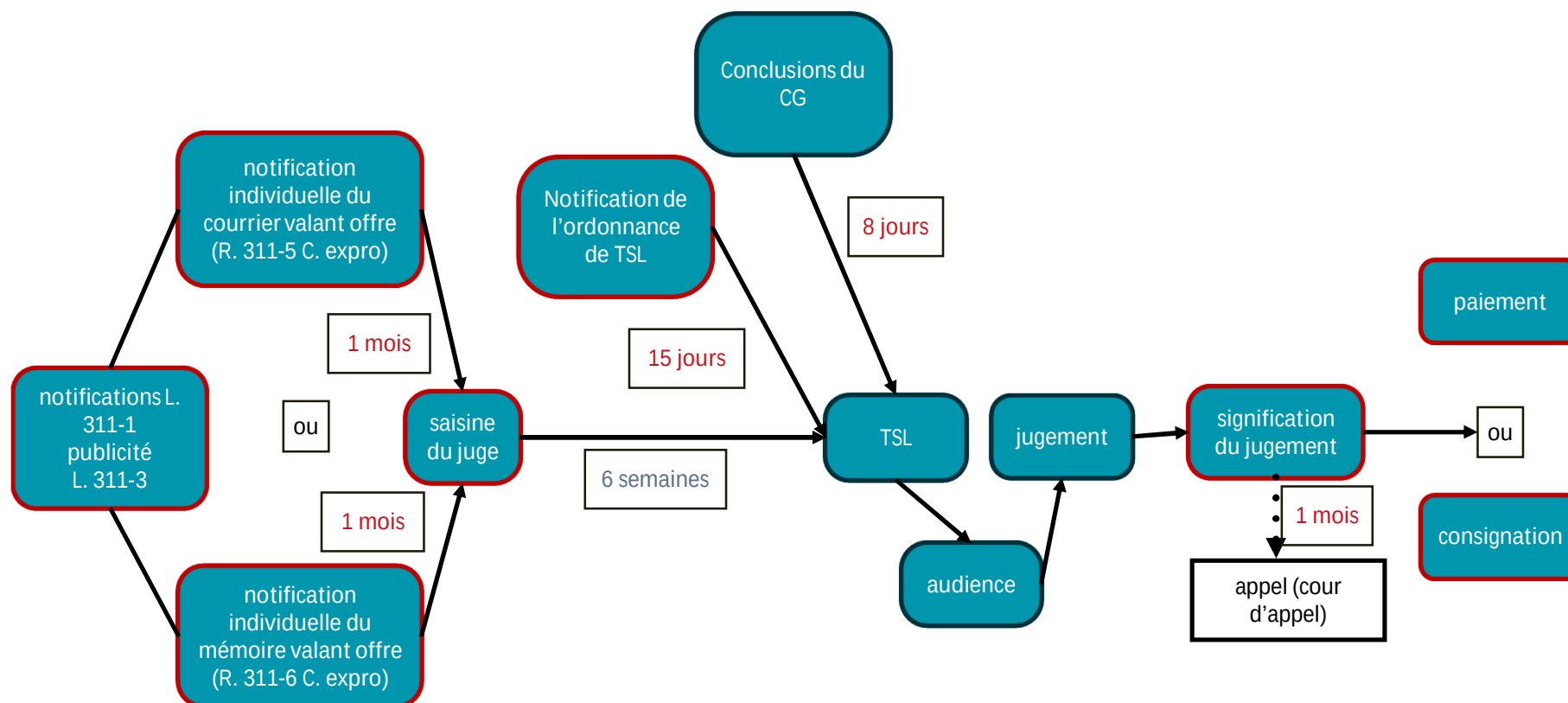


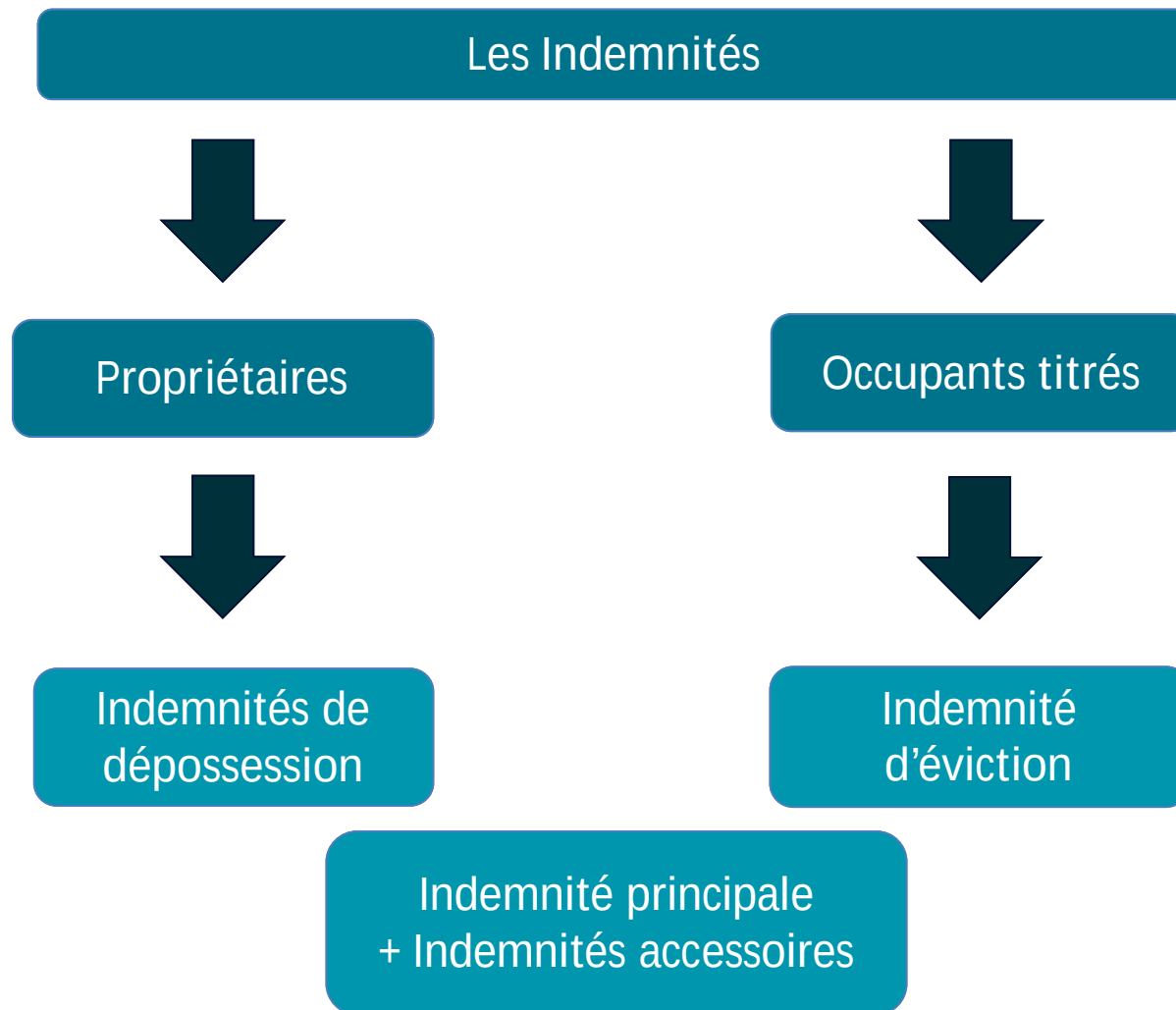
ARTICULATION ENTRE PHASE ADMINISTRATIVE ET PHASE JUDICIAIRE



La procédure de fixation des indemnités judiciaires

Représentation obligatoire par avocat (depuis le 1^{er} janvier 2020) sauf Etat, Régions, Départements, Communes et leurs EP



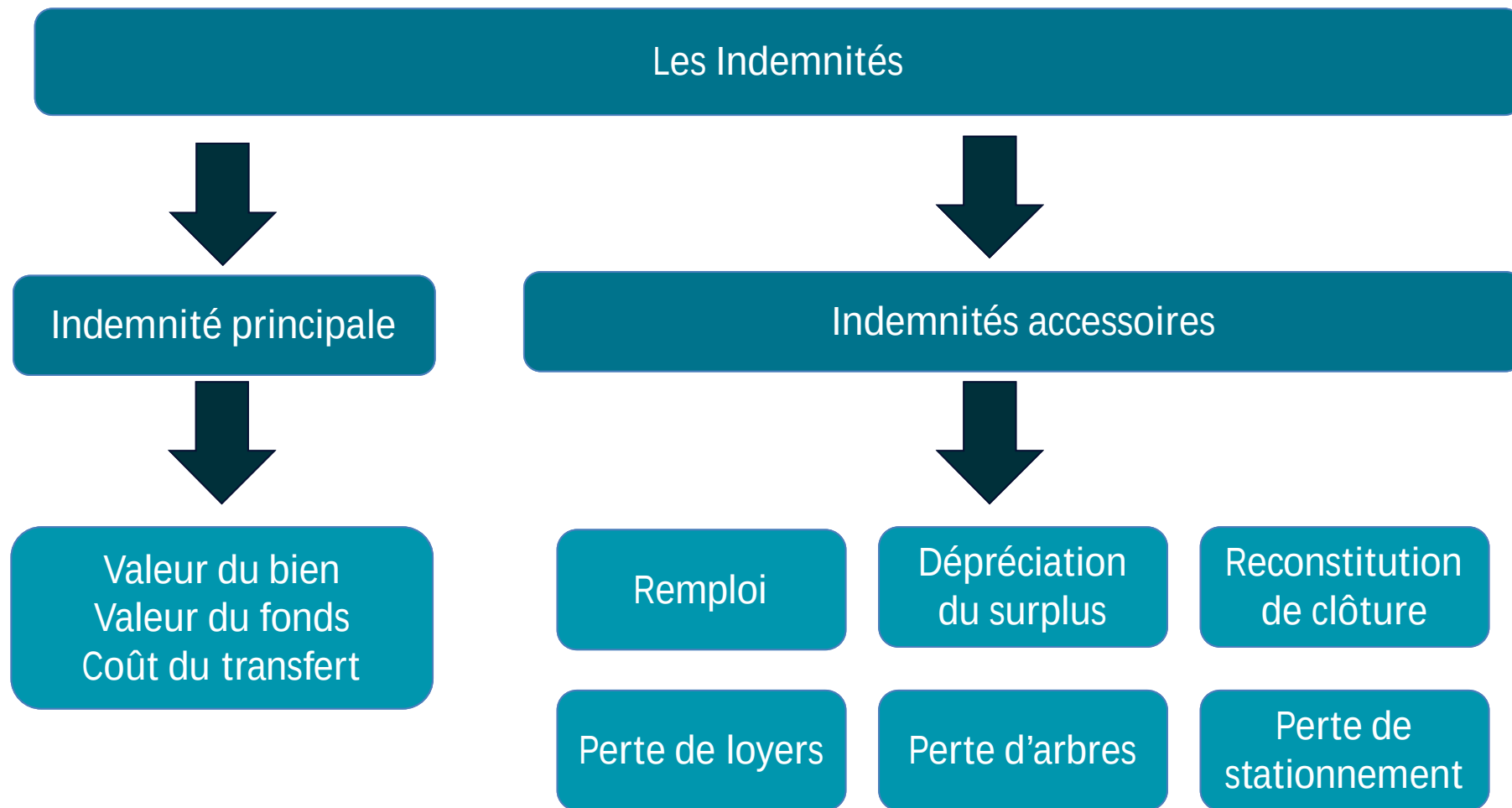


Préjudices :

- Directs,
- Matériels
- Certains

L'expropriant est tenu de respecter le cadre légal d'indemnisation, même pour les accords amiables.

Les règles essentielles de fixation des indemnités judiciaires



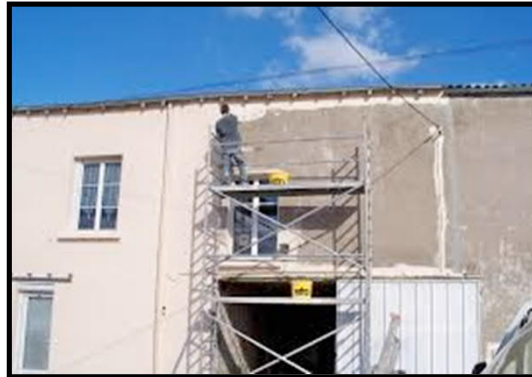
Préjudices directs, matériels et certains

LES PREJUDICES NON INDEMNISABLES

Préjudice moral



Les améliorations récentes



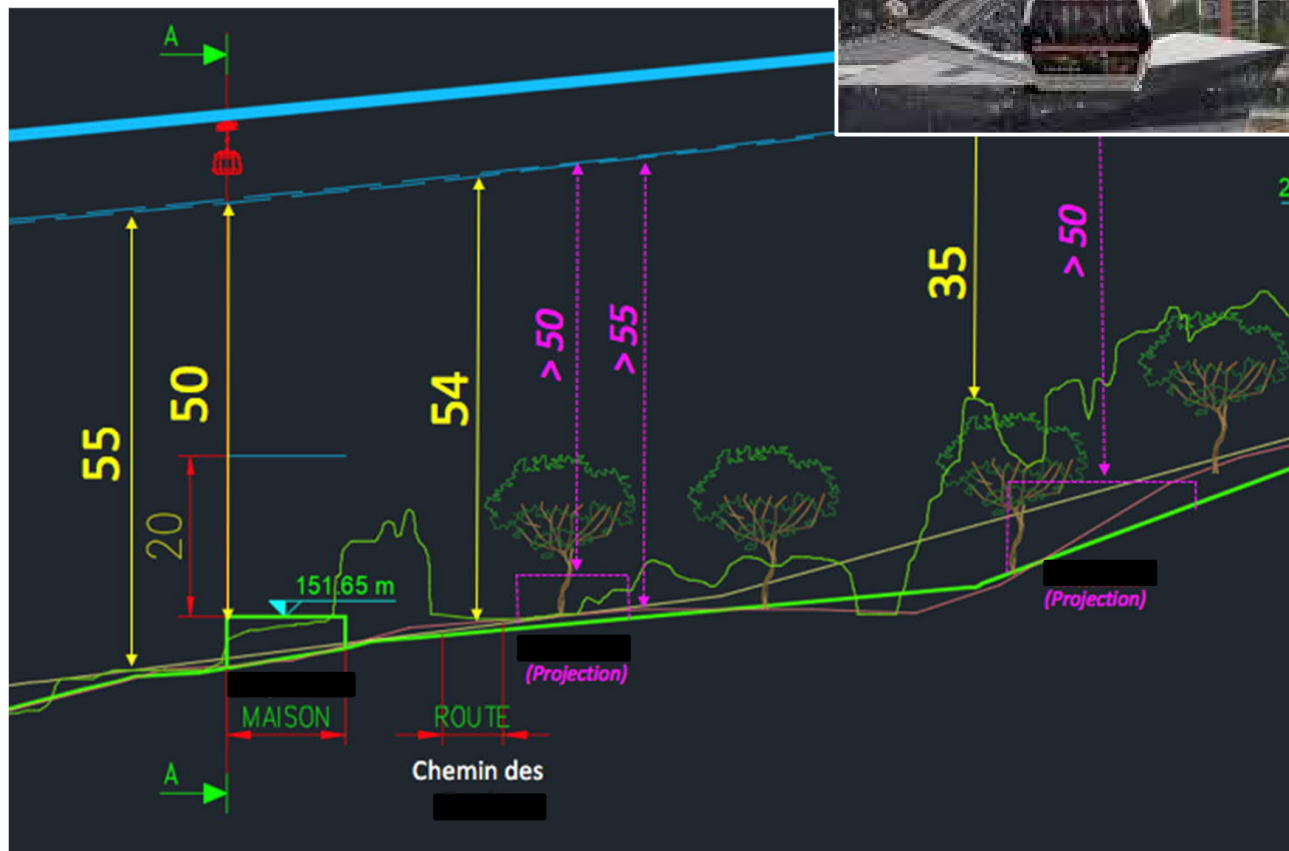
Les dommages de TP

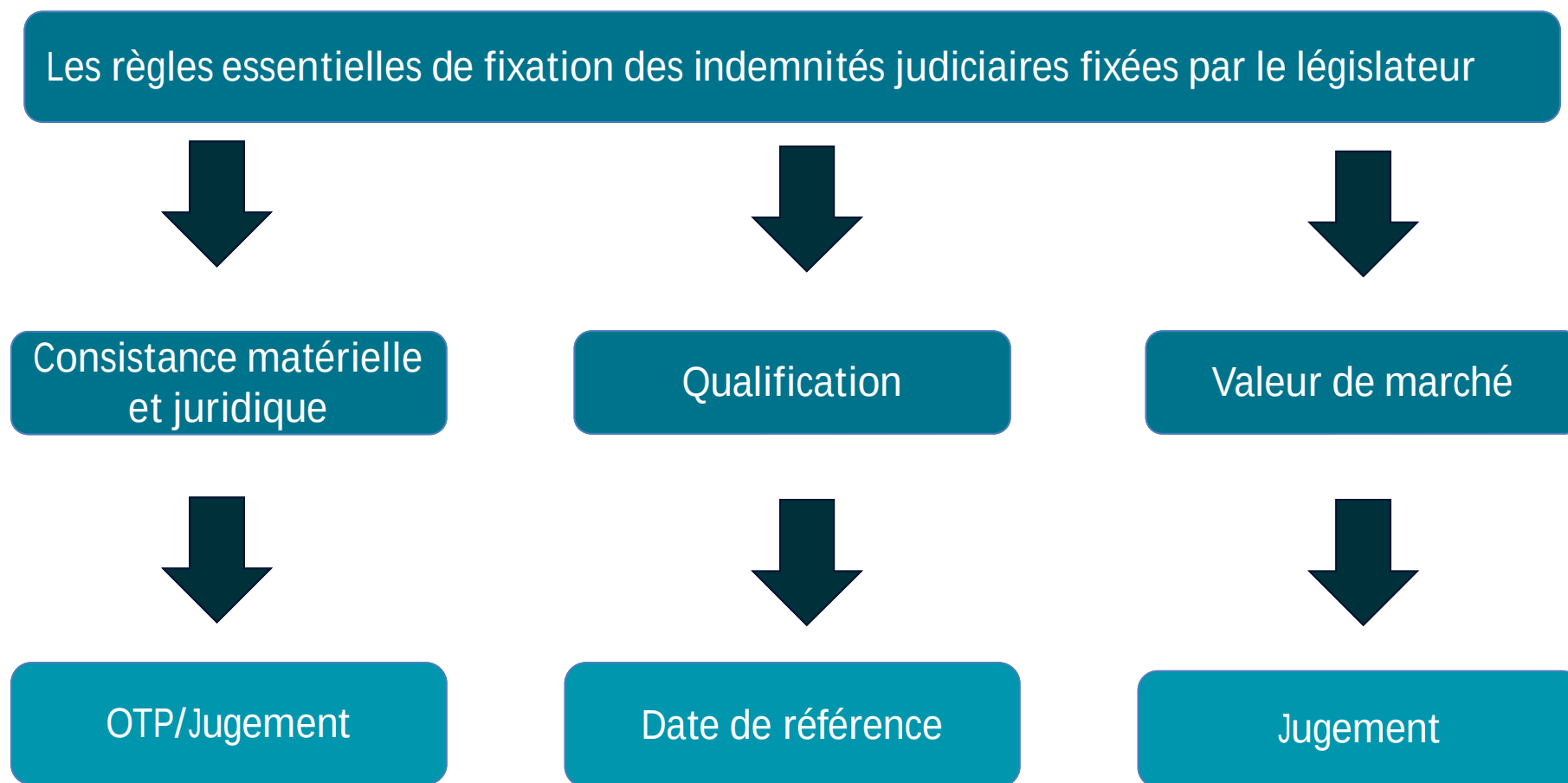


- améliorations suspectes
- présomption : améliorations réalisées après ouverture de l'enquête

Exemple sur les dommages de travaux publics

Indemnisation de propriétaires
survolés par le téléphérique

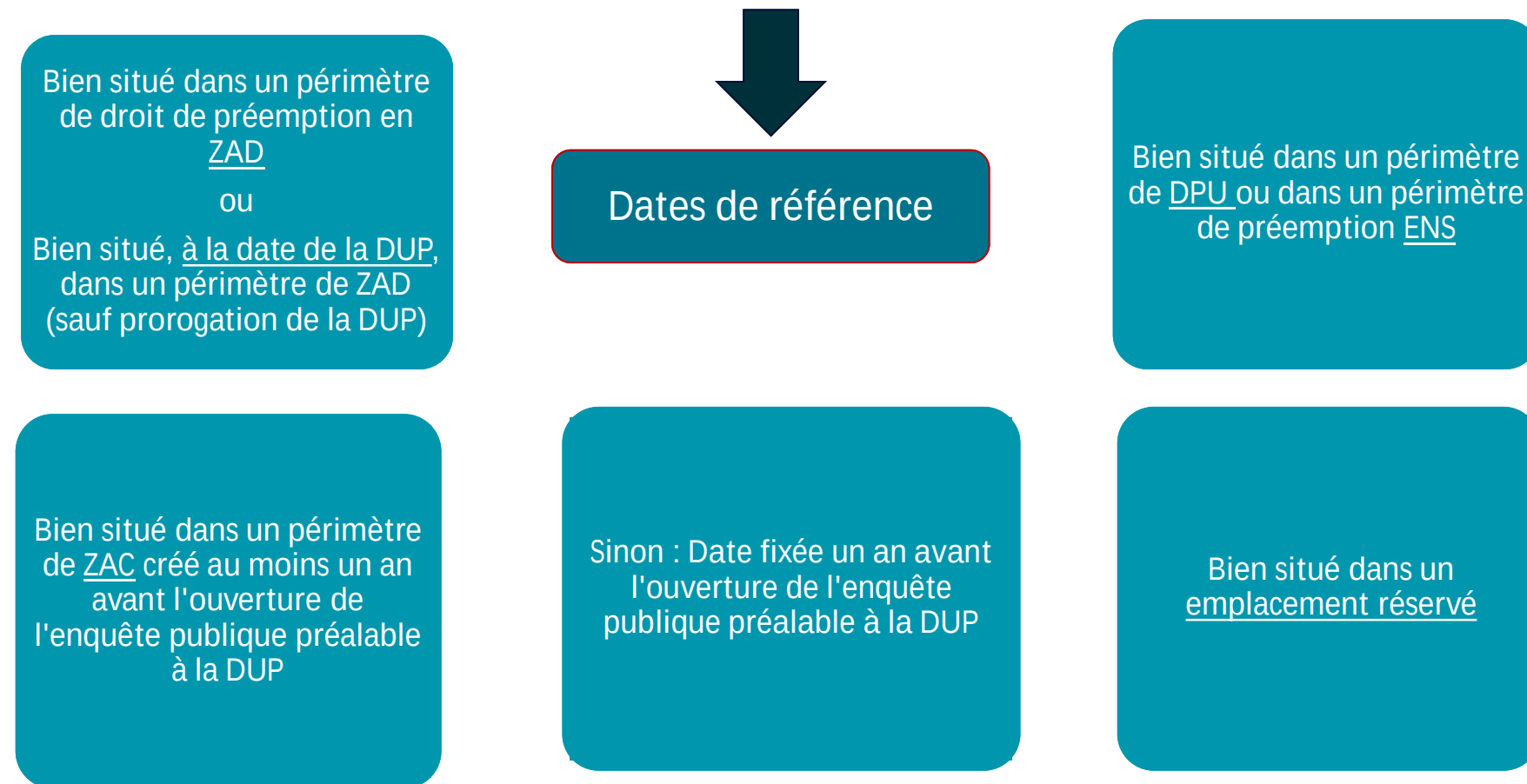




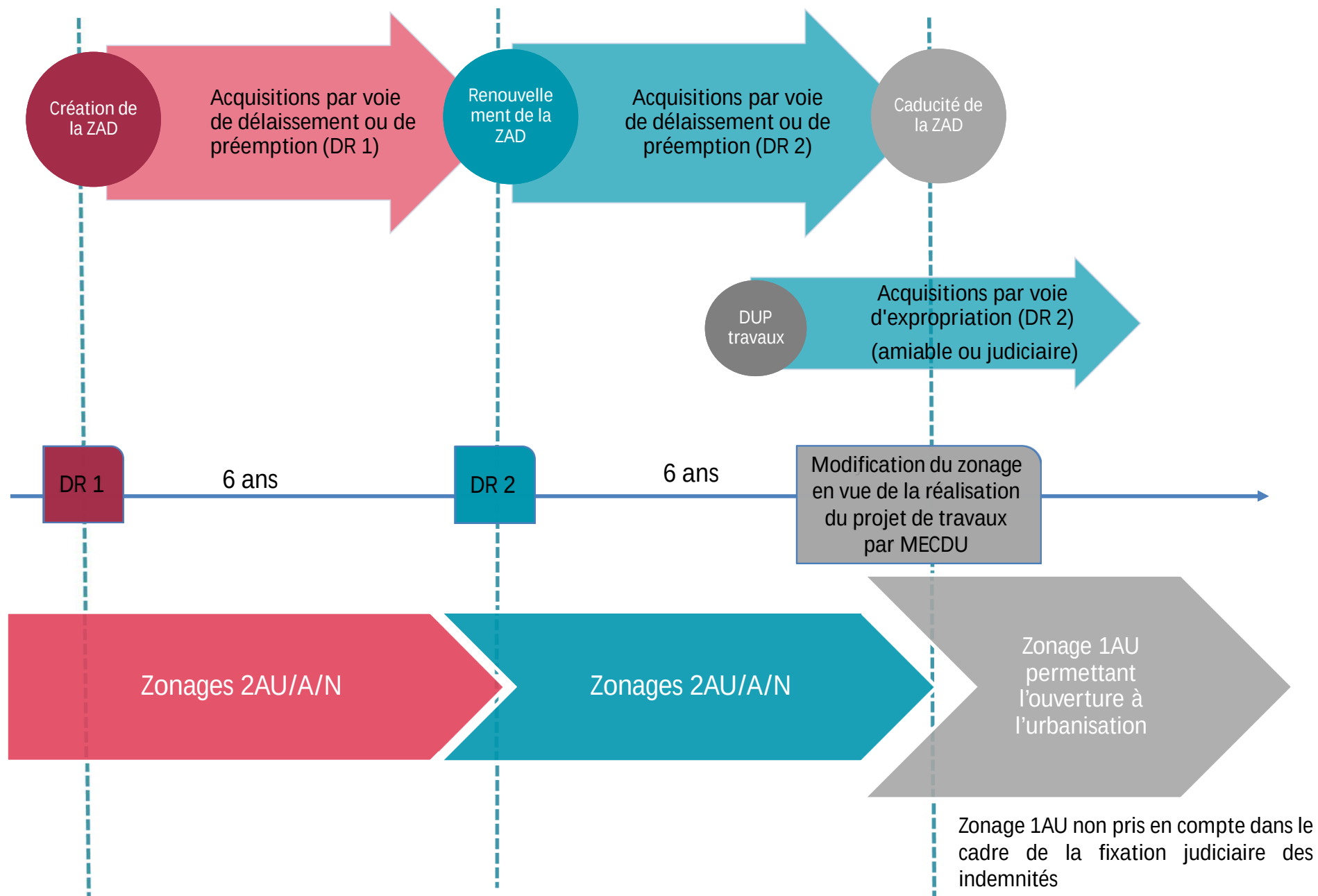
Les règles d'indemnisation, qui sont d'ordre public, ne correspondent pas aux modalités de valorisation usuelles (des notaires ou agents immobiliers)

La valeur du bien n'est jamais liée à son usage futur

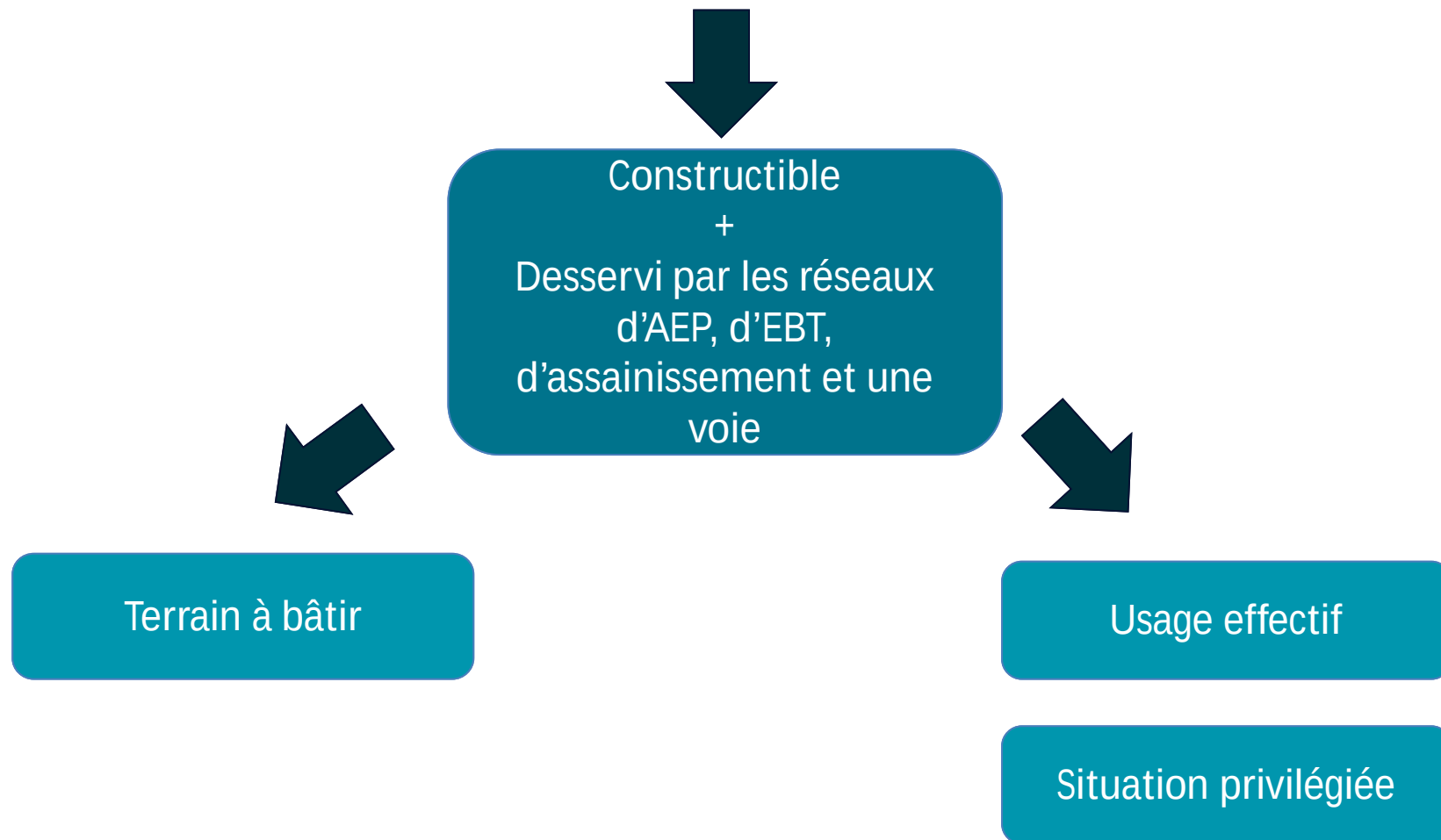
Qualification du bien (Indemnité principale de dépossession)



Le zonage du bien à retenir pour son évaluation ne correspond pas nécessairement à son zonage actuel

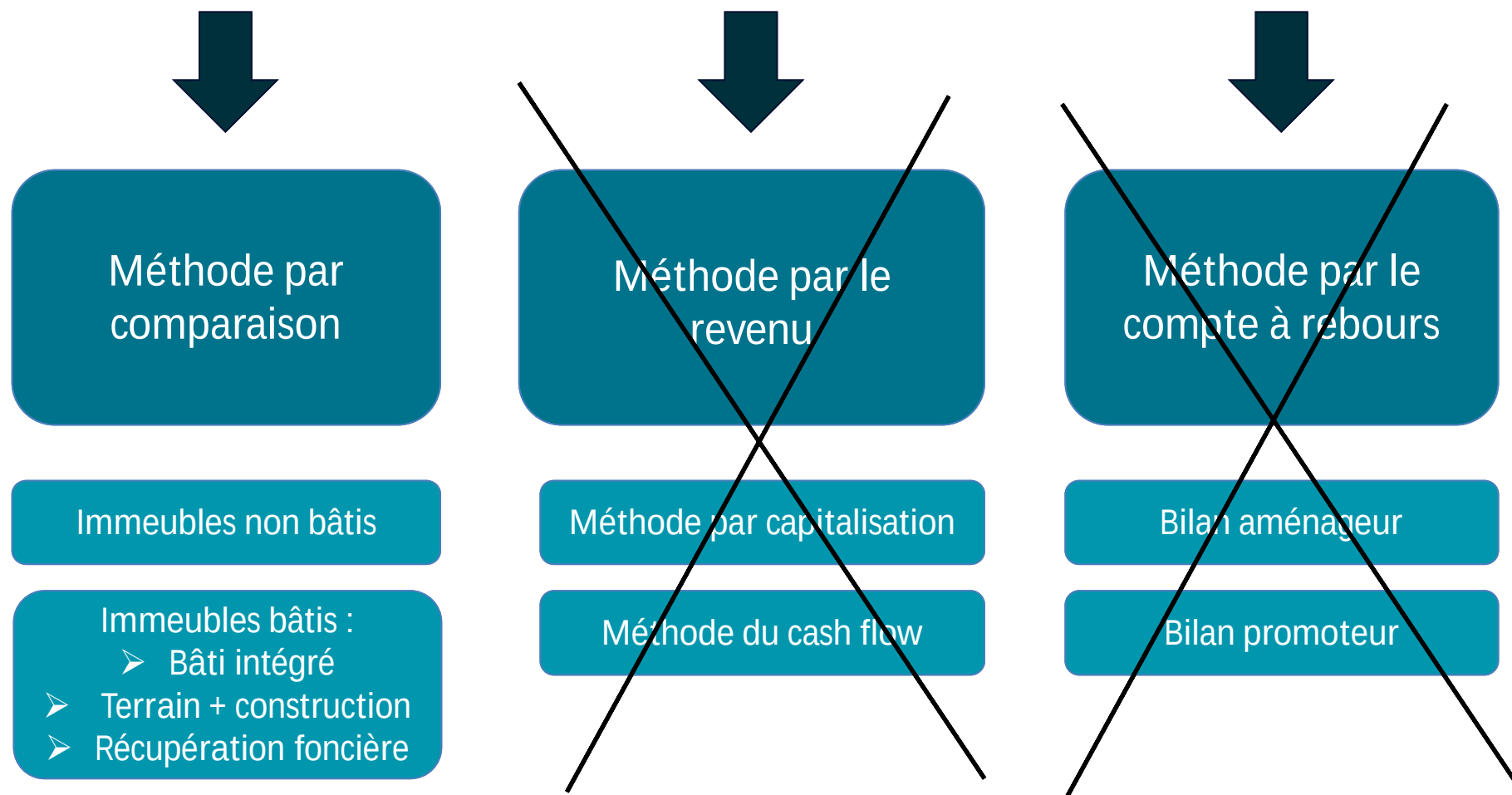


Qualification du bien (Indemnité principale de dépossession)



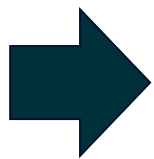
La notion de « terrain à bâtir » a un sens spécifique dans le code de l'expropriation

Méthodes d'évaluation des biens expropriés



Les Juridictions de l'expropriation privilégient la méthode par comparaison. Celle-ci est rarement retenue par les promoteurs qui formulent des offres en « bilan promoteur » et sous conditions suspensives.

Le marché de référence (apprécié à la date du jugement de fixation)



Audit du marché existant

DVF/Patrim

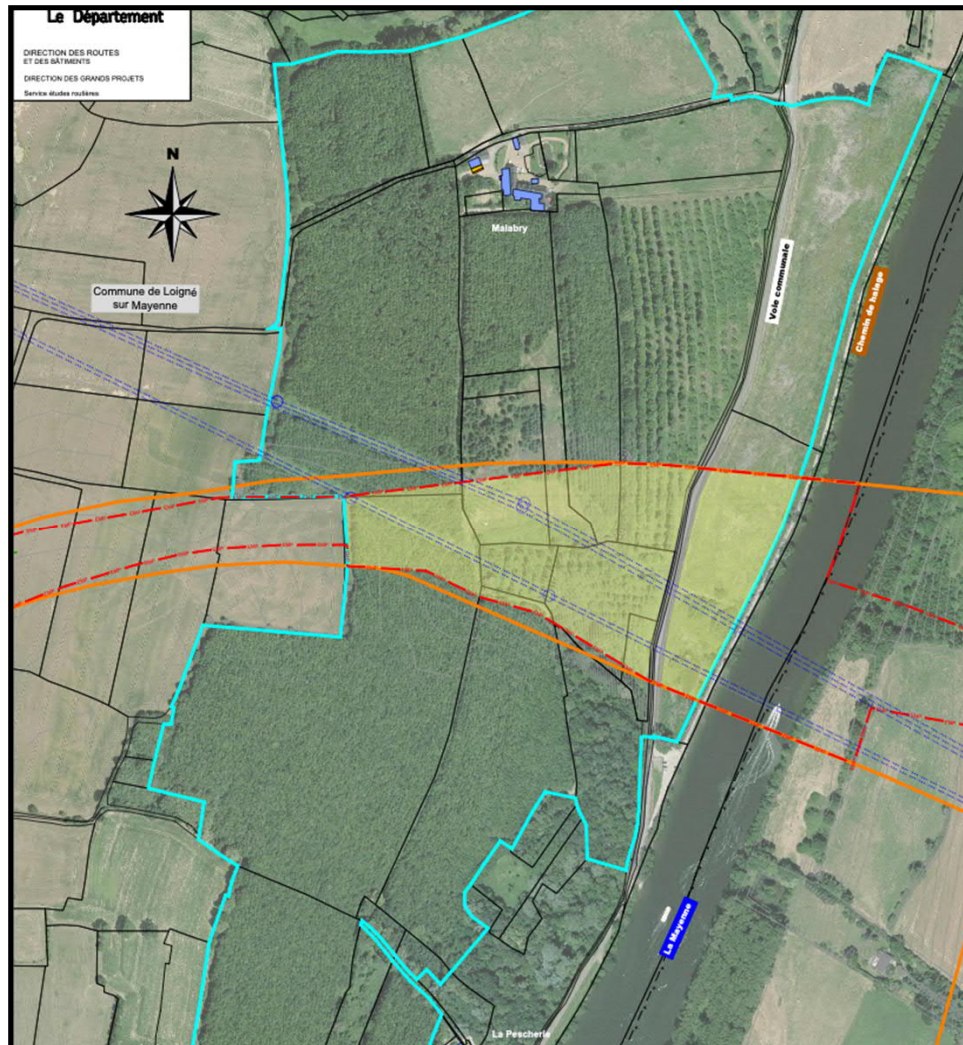
Expertises



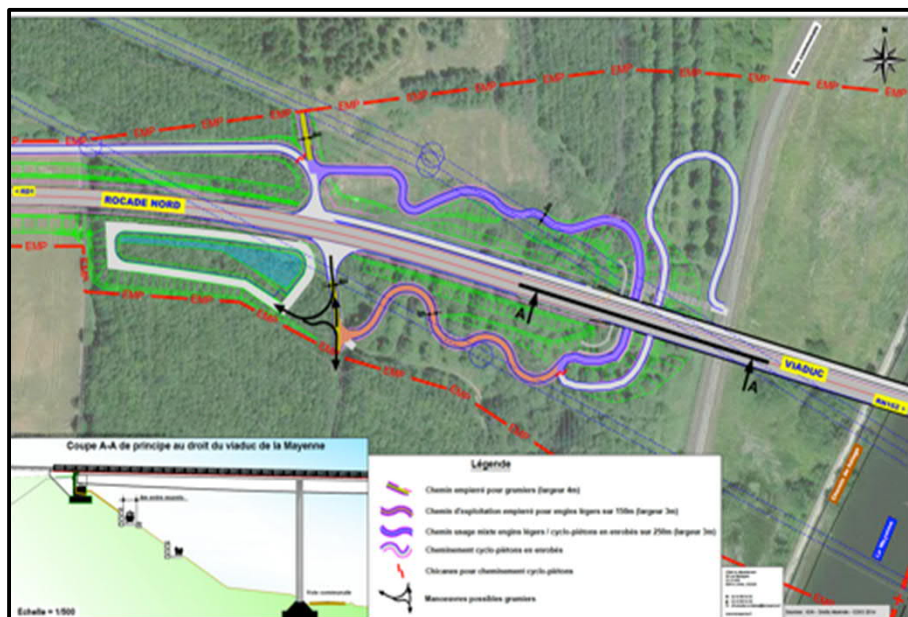
Marché de référence

Réserves Foncières

Négociations et accords
amiables dans le périmètre

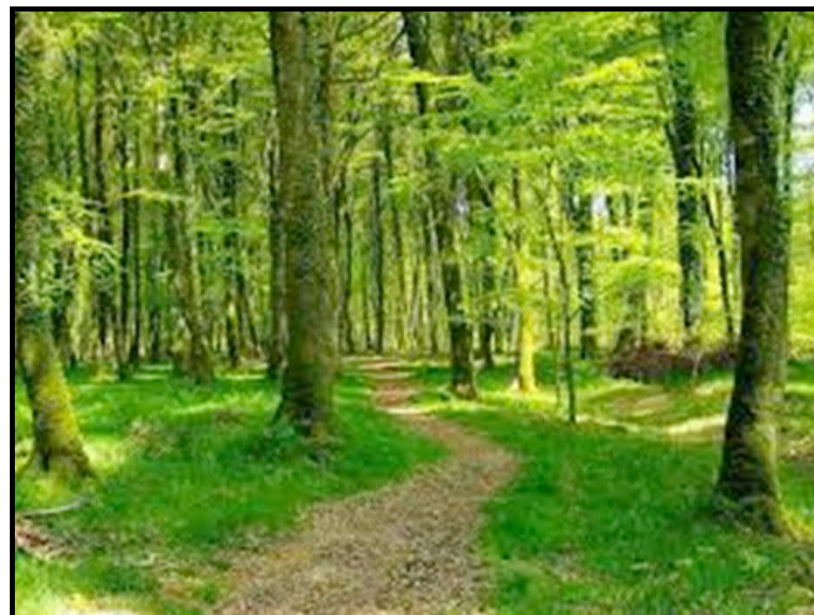


Stratégie



Modification du programme de travaux :
Création d'un passage sous l'ouvrage

Travail amiable sur l'indemnisation des
boisements : 3 expertises



Ppl : valeur des boisements à maturité
Indemnités accessoires (valeur cynégétique,
indemnité pour effet de lisière, indemnité pour
perte de miradors,...)

Exemple

Identification



DESCRIPTION	
Numérotation cadastrale	A 296
Adresse	Rue Litote
Surface parcellaire totale	8 703 m ²
Nature	Terrain bâti
Situation locative	Occupé
Surface expropriée	973 m ²



Stratégie



Audit de l'existence du bail

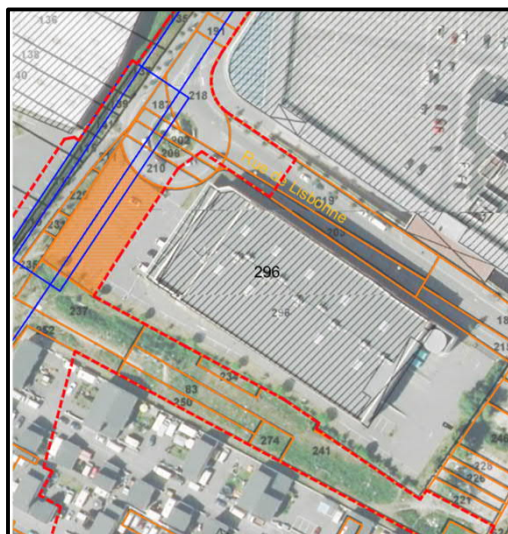
Propositions amiables de reconstitution

Offre Exploitant R. 311-5 à zéro

Plus value générée par le projet

Propriétaire

233 000 € : dépossession
24 000 € : emploi
2000 € : clôture
65 000 € : places de stationnement



Exploitant

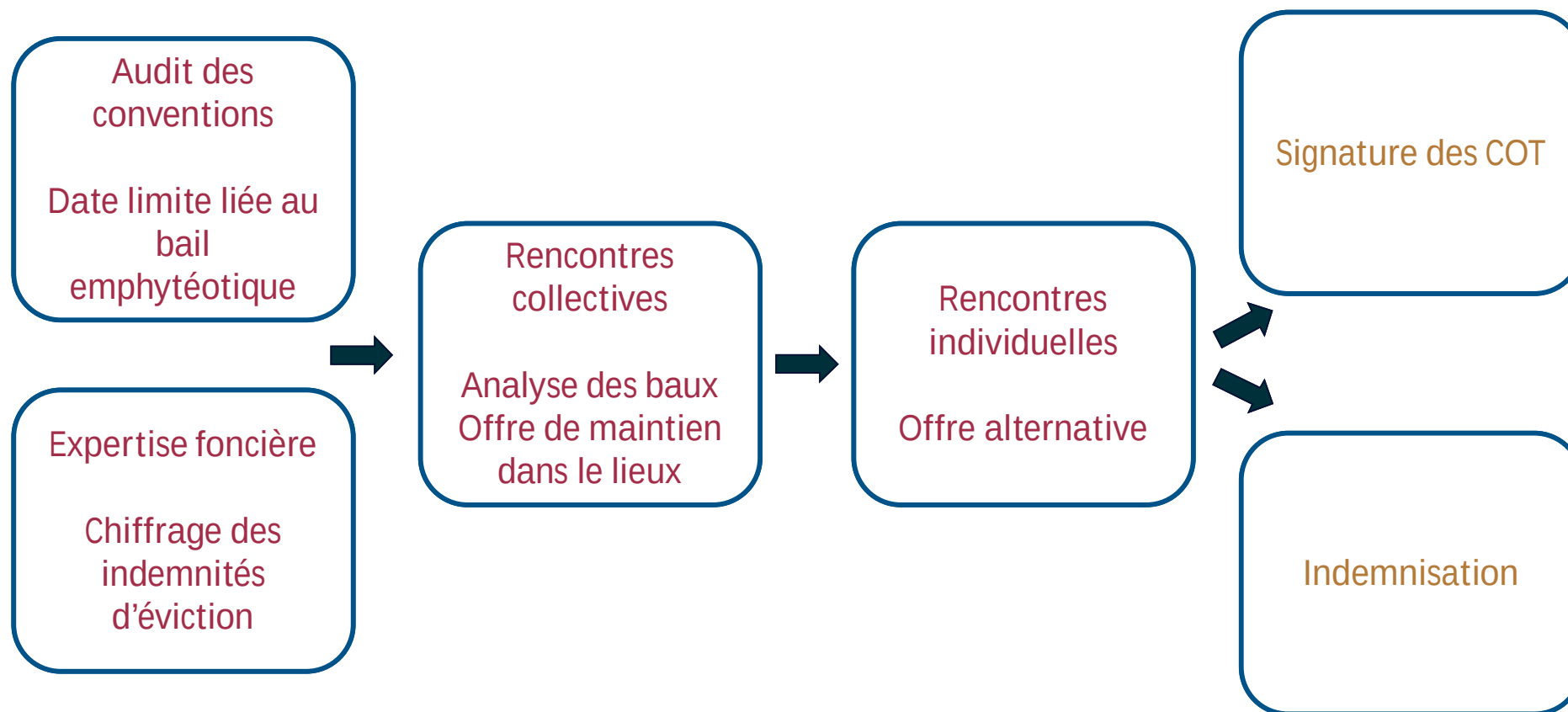
65 000 € : valeur locative places de stationnement

Identification

Désignation cadastrale	Adresse	Nature	Surface totale	Surface expropriée
AB n°1	Lieudit le Airté	Parcelle en nature de sol et de forêt partiellement aménagée	366 m ²	366 m ²
AB n°2	Lieudit le Airté	Parcelle en nature de sol et de forêt partiellement aménagée	272 m ²	272 m ²
AB n°3	Lieudit le Airté	Parcelle en nature de sol et de forêt partiellement aménagée	91 843 m ²	91 843 m ²
Surface expropriée totale				92 481 m ²



Stratégie





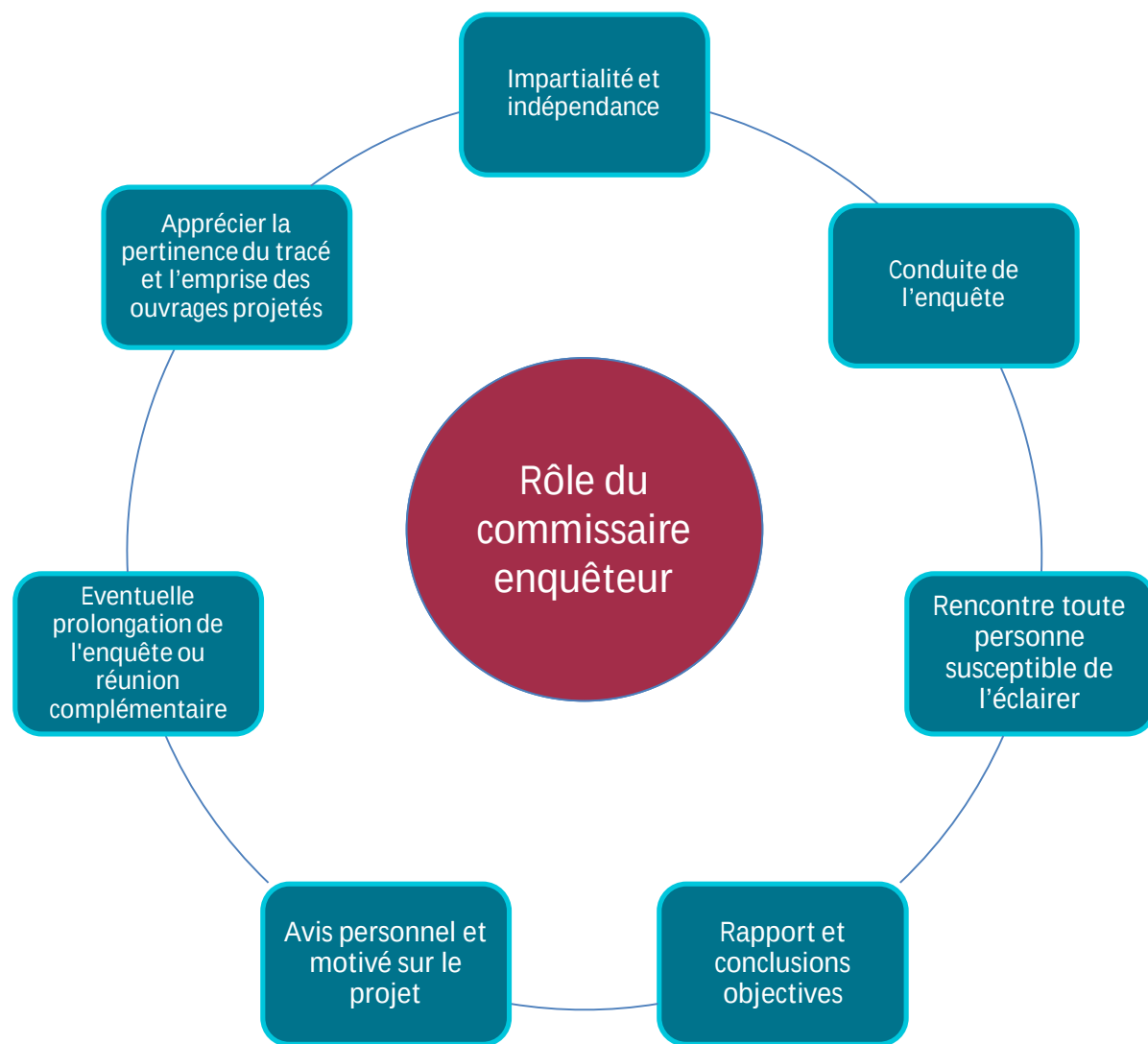
APRÈS MIDI

Préambule : le rôle du commissaire enquêteur

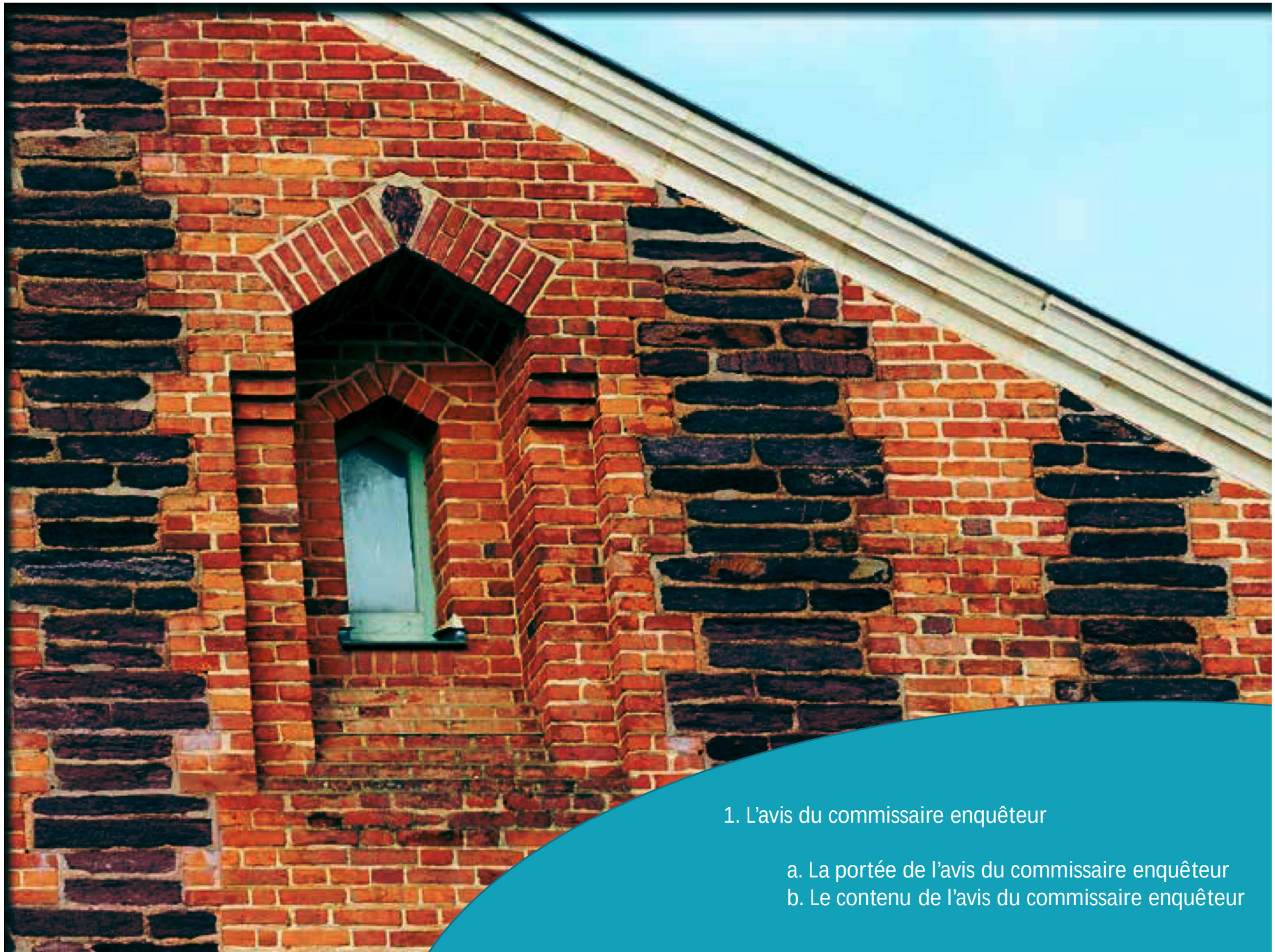
1. L'avis du commissaire-enquêteur
2. Identification et évaluation des risques contentieux
3. Conséquence d'une annulation contentieuse
4. La responsabilité du commissaire-enquêteur



PRÉAMBULE : IMPORTANCE DU RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Contrôle de la prise en compte des sites de compensation écologique
Appréciation de la situation des parcelles expropriées et également voisines



1. L'avis du commissaire enquêteur

- a. La portée de l'avis du commissaire enquêteur
- b. Le contenu de l'avis du commissaire enquêteur

La portée juridique de l'avis du CE

- Avis simple : le sens des conclusions du commissaire-enquêteur ne lie pas l'autorité compétente pour prendre la décision (CAA Douai, 1^{er} juin 2011, n°10DA00193 ; CAA Marseille, 21 avril 2016, n°15MA00872)
- Cependant, le caractère défavorable des conclusions rendues par le commissaire enquêteur n'est pas dépourvu d'incidences sur le plan juridique :
 - En matière d'enquête publique environnementale :
 - Il influe sur les conditions de suspension d'une décision (article L. 123-16 du code de l'environnement) : pas de condition d'urgence ;
 - Il oblige l'organe délibérant de la collectivité portant le projet à prendre une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique (article L. 123-12 du code de l'environnement)
 - En matière d'enquête publique fondée sur le code de l'expropriation :
 - L'organe délibérant est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le PV est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de 3 mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération (R.112-23 du code de l'expropriation)

LA PORTÉE POLITIQUE ET SOCIALE
= instrument de démocratie locale

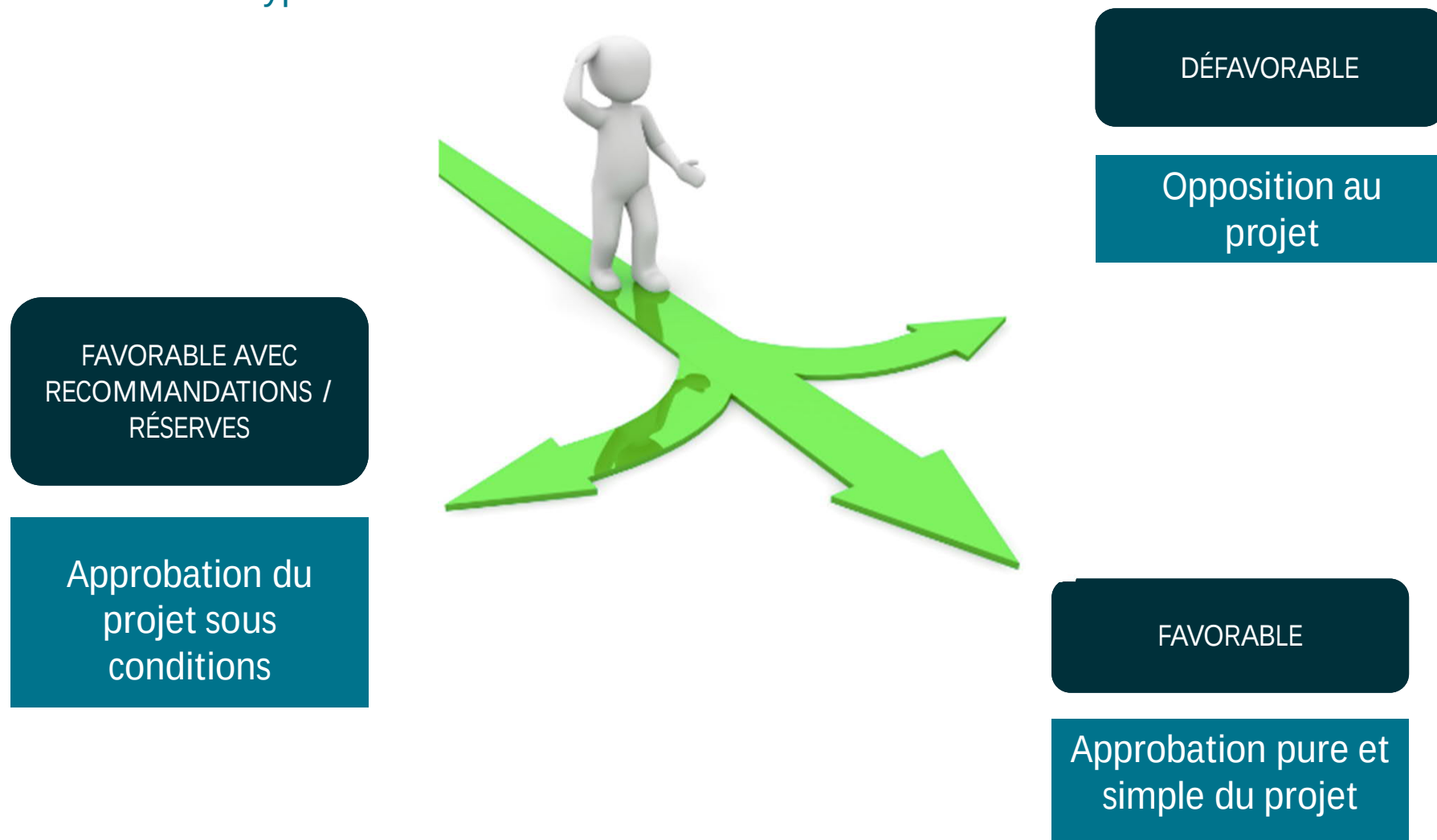
Evaluation de l'acceptabilité sociale du projet et de
l'adhésion de la population

Légitimation du projet

Opportunité d'échange entre la collectivité et les
habitants (rôle de médiation)



Les différents types d'avis



Focus sur la réserve

La réserve doit être réalisable et exprimée avec clarté et précision

Si la réserve n'a pas été levée par l'autorité administrative :

- Incidence sur le sens de l'avis rendu : requalification de l'avis « favorable » en « défavorable » par le juge (CE, 3 novembre 2003, n°230432) Si la réserve émise a été prise en compte et que le projet a été modifié en conséquence, l'avis du commissaire-enquêteur doit être de nouveau considéré comme favorable (CE, 22 février 1989, n°69649)
- Sans incidence sur la légalité de la décision prise à l'issue de l'enquête publique (CE, 29 avril 1998, n°188678)
- Si la réserve porte sur l'une des caractéristiques essentielle du projet, requalification par le juge de l'avis « favorable » en avis « défavorable » :

Ex :

- Un avis favorable sur un projet de centre de tri de déchets qui recommande d'aménager un rond-point sur la route pour améliorer l'accès au site et de recentrer le bâtiment afin de l'éloigner des voies ferrées doit être regardé comme défavorable (CE, 18 octobre 2013, n°366508)
- Un avis favorable assorti de réserves portant sur l'emprise de l'opération (CE, 19 décembre 1990, n°94487)
- Un avis favorable émis sous réserve du respect d'une condition « draconienne et irréversible » d'exclusion de toute construction dans une zone déterminée (CE, 3 novembre 2003, n°230432)

Focus sur la recommandation

- Recommandations / vœux / souhaits / propositions
- N'emporte pas d'effet obligatoire pour le porteur de projet et ne présente pas de portée juridique (CE, 23 février 2000, n°200116)
- Le juge peut requalifier une recommandation en réserve (CAA Marseille, 24 novembre 2008, n°07MA01330)



Importance de la formulation de la « condition » émise (CAA Lyon, 18 juin 2019, n°18LY03127)

Exemple d'application :

- « En exprimant le souhait que la proposition de M. C de prolonger la route qui s'arrête en limite des parcelles 1430 et 1242 doit être prise en considération, ainsi que le déplacement des compteurs d'eau et d'électricité du requérant et de Madame B, le commissaire-enquêteur a formulé des vœux qui ne sauraient être assimilées ni à des réserves ni à des conditions auxquelles aurait été subordonné le caractère défavorable de l'avis émis » (CAA Marseille, 25 juin 2018, n°17MA00513)
- « Qu'en invitant le STIF et la RATP à apporter un soin particulier à l'information des usagers et des pouvoirs publics, au suivi des travaux, à l'adaptation du réseau de bus ou à la concertation avec les services des mairies concernées, la commission d'enquête a formulé des vœux qui ne sauraient être assimilés ni à des réserves ni à des conditions » (CAA Versailles, 19 juillet 2016, n°14VE02506)
- Constitue un vœu la condition que le projet d'une installation de travail du bois soit accompagnée d'une mesure de bruits en limite de propriété (CAA Nancy, 8 janvier 2007, n°05NC00586)

Illustration 1 – Projet des Nielles à SAINT-MALO (35)

La Commission d'enquête a notamment considéré que :

« que les risques liés aux terrassements sont maîtrisés par les entreprises spécialisées. Elle fait remarquer que les mesures prévues pour le blockhaus sont également valables pour les autres terrassements (référé suspensif, constats d'huissier). La commission a bien entendu les craintes exprimées par de nombreux intervenants quant à la fragilisation de la falaise mais elle considère que le projet peut, au contraire, améliorer sa stabilité. »

La Commission a donc formulé une proposition laquelle prévoit :

« de garder une bande de terrain en propriété communale en front de mer » afin de permettre « d'avoir des accès également en haut de falaise et donc de pouvoir intervenir au moins en surveillance sur la stabilité de cette falaise. »

« C'est pourquoi la commission demande que la commune reste propriétaire des terrains entre le futur hôtel et la base de la falaise. »



DIFFICULTÉES RENCONTRÉES :

- Obligation de moyen et non de résultat
- Conservation de la propriété difficile (création d'une convention d'obligation réelle environnementale par voie conventionnelle) = complexité juridique
- Difficultés pour lever la réserve

Illustration 2 – PLUi de l'ILE DE RÉ (17)

EXTRAITS DE LA MOTIVATION AVANCÉE :

« La commission estime que le dossier présenté à l'enquête ne permet pas de justifier en totalité les objectifs posés dans le PADD sur les thématiques suivantes : démographie, logement, protection du patrimoine paysager. »

« En termes de démographie et logement, il apparaît que d'une part le diagnostic est incomplet et qu'il y a inadéquation entre les objectifs démographiques et les moyens réglementaires. »

« L'étude des capacités en renouvellement urbain n'est pas crédible. »

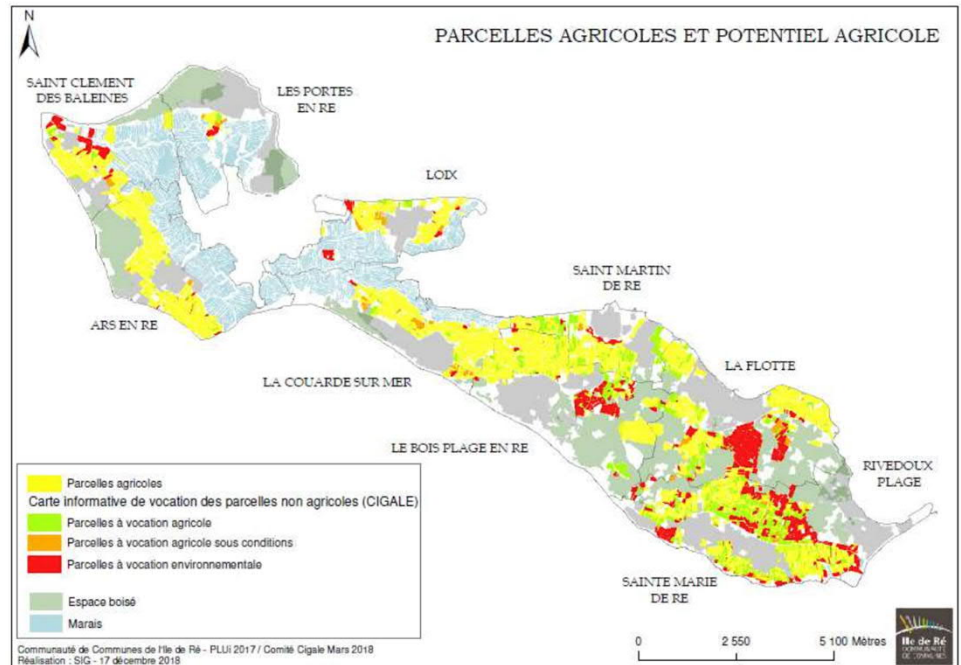
« Puisqu'il est avancé un objectif de 20 000 habitants en 2030, il aurait été indispensable que soit définie précisément une politique de peuplement et des moyens de logement correspondants (famille, jeunes ménages). Au contraire, il est apparu que les réponses à destination de ces types de population sont déficiantes tant en matière de locatif, de locatif social et accession sociale. »

« La commission considère que le PLUi a été particulièrement mal anticipé (pas de SCOT, POS anciens, pas de Plan de Déplacement Urbain, pas de Programme Local de l'Habitat), un calendrier contraint (PPRN). »

CONCLUSION RETENUE :

« Dans le cadre de ses écrits, la commission d'enquête publique a souligné à plusieurs reprises les insuffisances du dossier mis à l'enquête, insuffisances graves qui auraient pu justifier un avis défavorable de sa part si le maître d'ouvrage ne s'était engagé à respecter toutes les réserves de l'avis de synthèse de l'Etat lesquelles rejoignent l'essentiel des manquements relevés par la Commission de l'enquête. La Commission fait cependant le constat que ces informations essentielles post enquête publique ne seront donc pas portées à la connaissance du public. La commission d'enquête publique recommande au maître d'ouvrage d'anticiper les conséquences d'un règlement trop restrictif ne permettant pas aux campings d'évoluer vers une offre qualitative conformément aux objectifs du PADD.

La commission d'enquête donne un avis favorable au projet du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'île de Ré, sous réserve [...] »



DIFFICULTÉES RENCONTRÉES :

- Incohérence entre la motivation très négative et l'avis favorable émis sous réserve
- Risque contentieux d'insuffisance de la motivation
- Fragilisation du projet présenté = reprise par les requérants des termes péjoratifs employés par la commission d'enquête

Illustration 1

Pour ces raisons, **j'émet un avis favorable** au projet de PLU de la commune de Verneuil sur Vienne avec les réserves et recommandations énoncées ci-dessous.

J'émet une réserve portant sur :

1. Les OAP du Dolmen, du Colombier, des Marronniers, de la Garenne. Je demande de mieux protéger les éléments naturels présents sur ces OAP. Pour se faire :

- reclasser le bois de Prasmounier
- de reporter l'urbanisation du secteur de la Garenne afin d'établir une analyse environnementale
- prévoir dans l'OAP du Colombier des mesures de protection des éléments naturels sur la partie sud de la zone.
- de mettre un phasage entre les OAP du centre bourg en privilégiant celles qui sont les plus au centre et en finissant par le secteur 3 de l'OAP route du Dolmen.

2. J'émet les recommandations suivantes portant sur :

- augmenter légèrement la densité dans les OAP
- revoir le zonage Uv et Ub notamment à la Merlie, au Mas du Puy, La Côte et au Haut-Félix afin de combler les dents creuses
- revoir d'une manière générale le zonage Uv au plus près des bâtiments
- prévoir sur la zone des Bouiges un phasage.

Illustration 2

► Recommandations:

-25 % des contributeurs sont préoccupés par la faisabilité réglementaire de leur projet concernant la rénovation/changement de destination et/ou extension de bâtiments existant en zone A.

Une étude est menée avec la Chambre d'agriculture,

- Créer un indicateur de suivi pour ce thème. Lors de la restitution de l'étude, un bilan de cet indicateur devra être effectué. S'il est fait état de non utilisation de ces bâtiments, tout projet de changement de destination devra être encouragé, dans un cadre réglementaire, afin d'éviter l'apparition de ruines dans des paysages sensibles.
- Rajouter les dispositions de la Loi ELAN relatives aux constructions.

-Intégrer un support de vigilance lors des instructions ADS:

- Risque Radon: intégrer les mesures préventives pour les constructions.
- Rendre les éléments patrimoniaux lisibles sur le zonage cartographique.

► Réserves:

-Sur une erreur manifeste de prise en compte des secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres. Il s'agit d'un support de vigilance lors des instructions ADS.

- Zonage cartographique: Corriger & compléter les secteurs identifiés par le classement révisé (cf. Annexe 6.3/Arrêté préfectoral du 03/02/2016).

-Sur un manque de données relatives aux EBC.

- Intégrer au dossier le bilan de l'évolution des EBC depuis la version 2003.
- Corriger le zonage cartographique en rendant les EBC visibles en zone N.

-Sur l'outil "Gestion des eaux pluviales" est entaché par l'absence d'un référentiel majeur.

- Le Zonage d'assainissement établi par LM en 2013-CU 2013 doit être substitué par la version révisée (Dossier Annexes 6.2).
- Intégrer tout ER qui serait nécessaire à la mise en œuvre du plan de Zonage d'assainissement révisé.
- Avis défavorable du CE à la préconisation de l'Etat de ne pas reporter les limites du PPRI. Avis favorable pour le maintien de ces limites comme outil de vigilance pour les instructions ADS.

-Sur l'outil "Préservation du cadre de vie"

- Avis favorable du CE à la proposition de l'AD pour classer certains grands espaces verts urbains.

-Sur l'outil "Préservation des paysages remarquables"

Dans ce domaine, le diagnostic a mis en évidence les secteurs sensibles qui confèrent à la commune une spécificité de territoire de transition entre un tissu urbain dense et la campagne limousine. Les éléments à préserver tout particulièrement ont été identifiés.

Compte tenu des enjeux, le présent projet se doit d'être exemplaire en matière de préservation du patrimoine paysager commun.

Toutefois, il apparaît que les mesures ERC envisagées ne sont pas en totale adéquation avec les enjeux et après visite sur les sites, on peut souligner une nécessité de vigilance pour

↳ la préservation d'espaces de respiration le long de l'axe routier en partie haute de la commune (du haut de la Rue Hélène Boucher et de la route des Bardys), qui suit la ligne de crête jusqu'en limite avec Saint-Priest-Taurion. Dans ce secteur, il convient de stopper une urbanisation trop linéaire.

- Créer un support de vigilance lors des instructions ADS par intégration au zonage cartographique des 10 panoramas identifiés dans le projet et ceux identifiés par le CE (liste non exhaustive).
- Avis défavorable du CE pour la demande d'urbanisation de la parcelle AE 152 (extension de l'OAP n° 6 /Terres de la Gare/contribution 18).
- Avis défavorable à l'identification de la parcelle n° 56 pp comme secteur OAP n° 7 & prévue en zone 1AU pour une urbanisation à court terme.
- Ajouter au zonage cartographique des panoramas identifiés précédemment, le cône de vision obéré par l'OAP n°7.

↳ la préservation des noyaux villageois anciens & des paysages, secteur du Bournazeau.

Il convient de préserver le caractère typiquement patrimonial de ce noyau villageois par le règlement spécifique attaché à cette zone. Dans ce secteur, les panoramas doivent également être préservés. Le zonage A va dans ce sens et le règlement de la zone UG3 doit être un appui pour les instructions ADS.

- Avis défavorable du CE aux demandes de retour à un zonage U pour les parcelles AI 0074 pp (contribution 5) & AI 0130 pp (Contribution 12).
- Avis défavorable du CE à la proposition de l'AD pour délimiter le foncier disponible en UG3 par un zonage UG2.
- Ajouter au zonage cartographique le paysage remarquable depuis l'avenue du Maréchal Juin, identifié par le CE dans son rapport.

Le zonage Am ciblé à La Dépesse afin de rendre pérenne l'activité de maraîchage sur la commune semble être contesté par LM-CU.

- Identifier une zone Am cohérente avec la ceinture maraîchère développée par LM-CU.

En conséquence,

Je soussigné Guy JOUSSAIN -Commissaire enquêteur, donne un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune du PALAIS-SUR-VIENNE & présenté par M. le Président de Limoges Métropole-Communauté Urbaine.

Toutefois,

j'assortis cet avis favorable des recommandations & réserves récapitulées précédemment.

La rédaction du rapport et des conclusions

RAPPORT D'ENQUÊTE

Rédaction objective

Généralités :

Objet de l'enquête, cadre juridique, composition du dossier, analyse, description des lieux, nature et caractéristiques du projet

Organisation et déroulement de l'enquête :

Désignation du CE, modalités de l'enquête, climat de l'enquête, réunion d'information et d'échange, prolongation, clôture

Analyse des observations

Analyse comptable, analyse thématique, position du maître d'ouvrage, position personnelle sur chaque observation ou sur chaque thème

ETABLIR LA SYNTHÈSE DE LA PROCÉDURE DE
PARTICIPATION DU PUBLIC

AVIS PERSONNEL

Rédaction subjective et motivée

Jugement de valeur qui doit suivre un raisonnement.

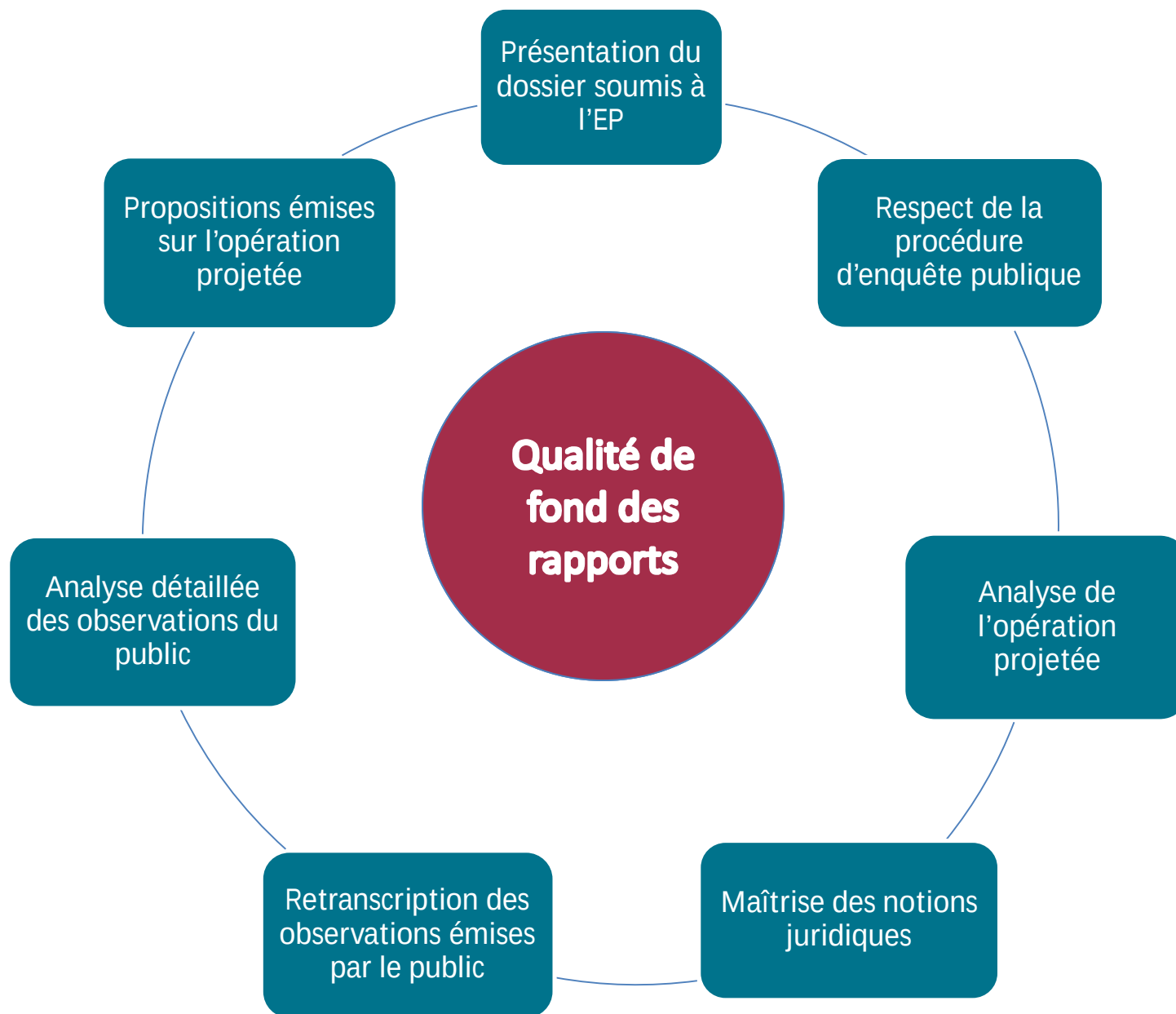
La motivation doit reposer sur l'examen des conditions de forme et de fond afin d'argumenter et de justifier l'avis :

Forme :

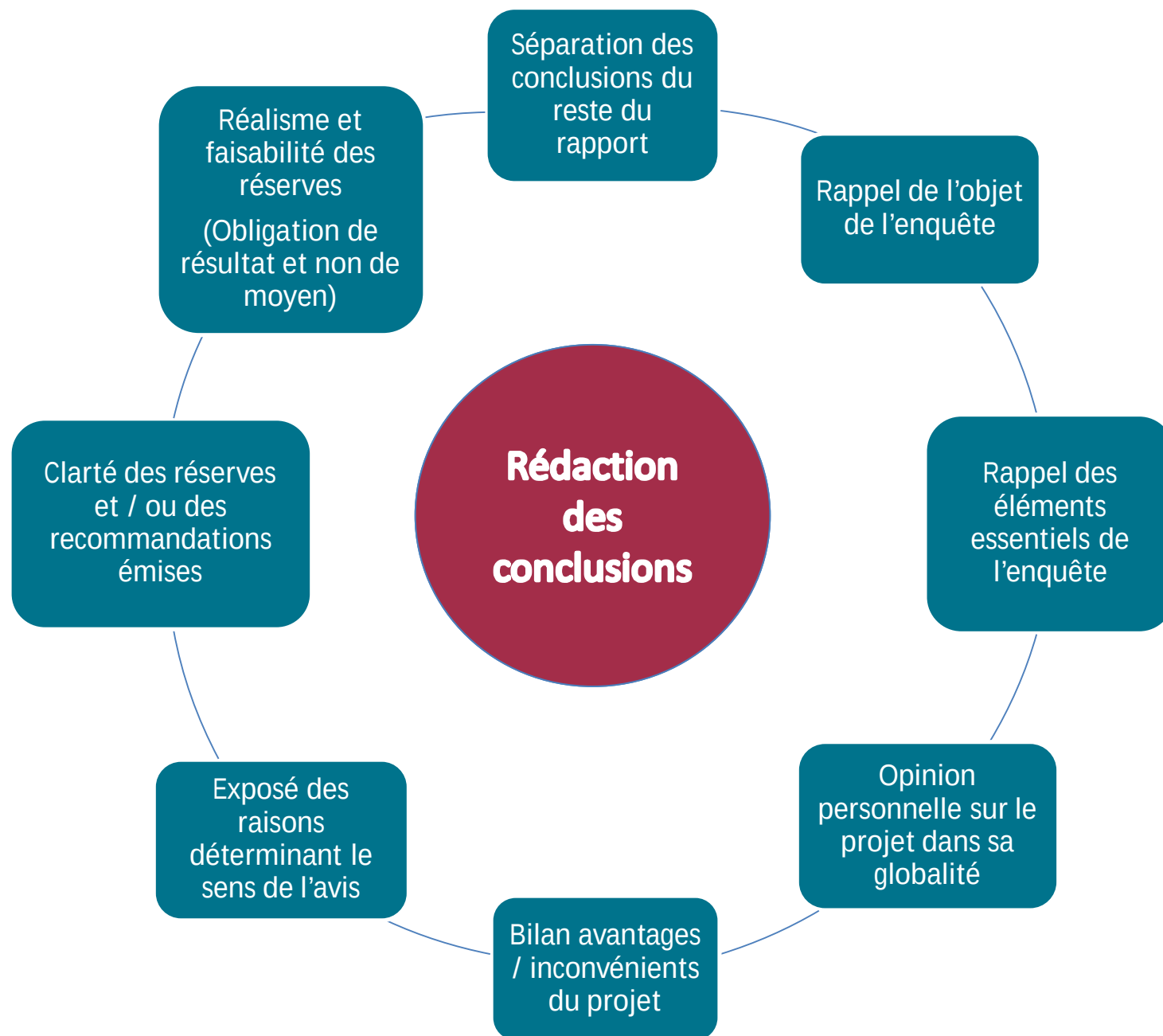
Porte sur la qualité de l'information du public et sa participation, sur le respect des dispositions réglementaires et sur le contenu du dossier.

Fond:

Rappel du projet et des principales observations du public, prise en compte de l'avis de l'AE et des PPA et analyse personnelle des avantages et inconvénients du projet.



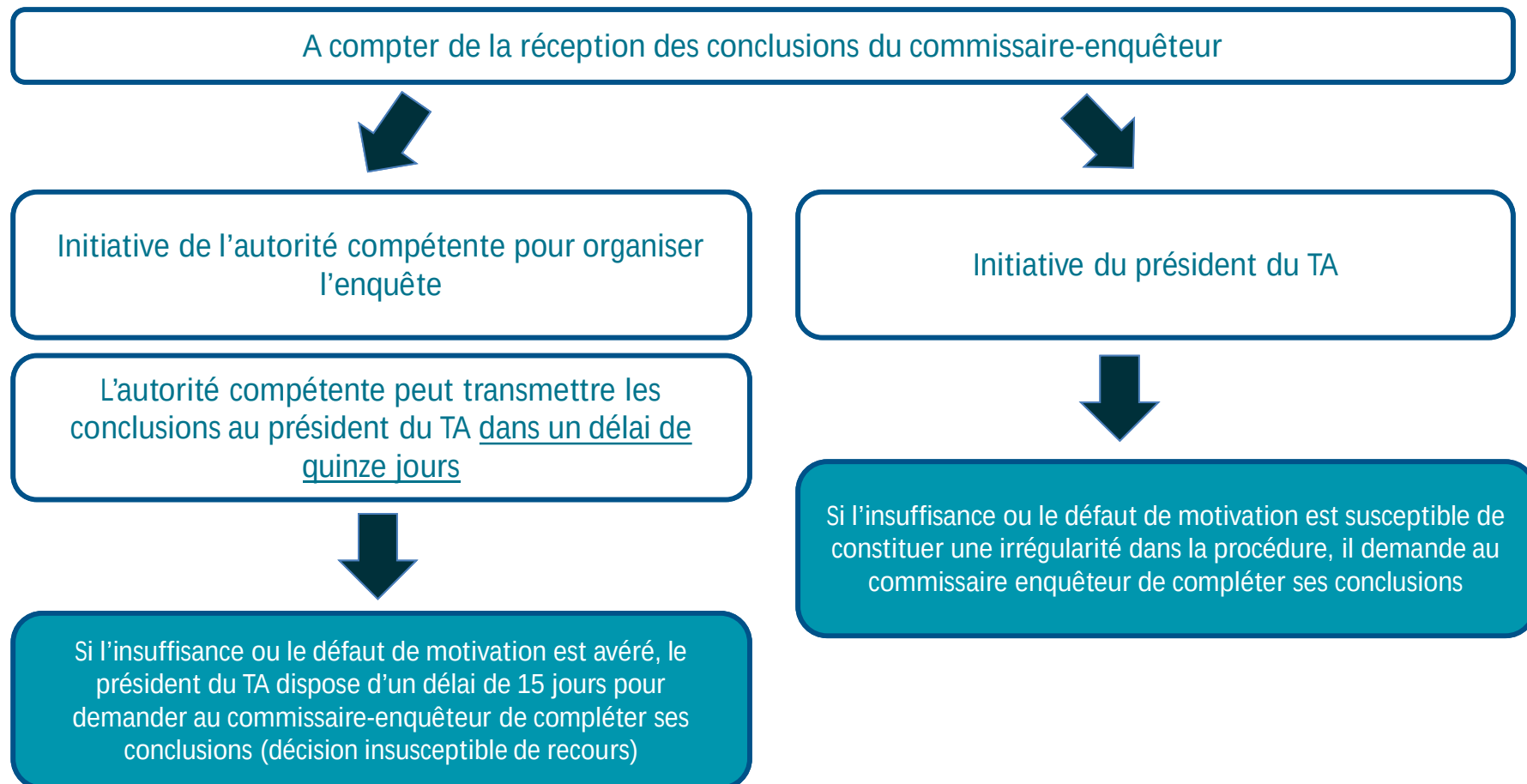




- Possibilité de demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions

Dans quel cas ? Pour les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (article R.123-20 du code de l'env)

Quand ? En cas de défaut ou d'insuffisance de motivation des conclusions





2. L'identification et l'évaluation des risques contentieux

- a. La procédure d'enquête publique : un acte préparatoire
- b. Les vices susceptibles d'être invoqués
- c. Vices substantiels / non substantiels

Procédure d'enquête publique

- Ø acte autonome
- acte préparatoire



- Insusceptible de recours
- Peut être contestée à l'occasion d'un recours contre l'acte adopté à l'issue de l'enquête

Arrêté de DUP

Arrêté de cessibilité

Autorisation administrative



- Les documents résultant de l'enquête publique (rapport et conclusions du commissaire enquêteur), sont communicables à toute personne en faisant la demande dès leur remise à l'autorité compétente (L.311-1 du CRPA)

Procédures contentieuses susceptibles d'être mises en œuvre contre la DUP et/ou l'arrêté de cessibilité

- Le recours en référé-suspension (L. 521-1 CJA)
 - L'urgence à suspendre : nécessité de démontrer l'imminence des acquisitions ou travaux
 -  Présomption d'urgence à l'encontre de l'arrêté de cessibilité (CE, 5 décembre 2014, n° 34522)
 - Le doute sérieux quant à la légalité de la décision
 - Article R. 221-3 C. expro : si l'exécution de l'acte est suspendue, le Juge de l'expropriation doit surseoir au prononcé de l'ordonnance d'expropriation dans l'attente de la décision au fond
 - Cas du sursis à statuer dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice avant la suspension
 - Absence d'incidence de la suspension de l'exécution de la DUP ou de l'arrêté de cessibilité postérieure à l'ordonnance de transfert de propriété (CE, 21/11/2011, n°345466)

Procédures contentieuses susceptibles d'être mises en œuvre contre la DUP et/ou l'arrêté de cessibilité

- Le recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif
 - L'absence d'effet suspensif sur les décisions attaquées
 - Intérêt à agir des propriétaires expropriés, des riverains, des contribuables et de certaines associations
 - Délai de deux mois courant à compter de la publication de la DUP et de la publication et de la notification de l'arrêté de cessibilité
 - Irrecevabilité du recours contre l'arrêté de cessibilité devenu caduc (ou non-lieu si la caducité intervient en cours d'instance) en raison de l'absence de saisine du Juge de l'expropriation dans un délai de six mois (R. 221-1)

Vices susceptibles d'être invoqués lors d'une instance contentieuse

Avant l'enquête publique	Pendant l'enquête publique	A l'issue de l'enquête publique
Exception d'illégalité soulevée à l'encontre de la décision préfectorale portant ouverture de l'enquête publique Doit préciser les lieux, jours et heures ou le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations	Composition du dossier de présentation soumis à l'enquête publique	Remise du rapport Délai d'un mois est indicatif mais notion de délai raisonnable doit être respecté
Exception d'illégalité soulevée à l'encontre de l'acte par lequel le président du TA a procédé à la désignation du commissaire enquêteur	Mention et annexion des avis des personnes publiques consultées	Composition des conclusions Motivation doit exposer de façon précise les raisons du sens de son avis
Publicité de l'enquête	Information du public - Dossier doit être accessible au public « pendant le déroulement de l'EP » - Public doit être en mesure de pouvoir formuler des observations orales / par écrit	Contenu des conclusions - Appréciation des avantages et inconvénients du projet - Traduction d'une opinion personnelle - Régularité formelle de l'avis (sens des conclusions doit être explicite)
	Analyse des observations du public - Analyse synthétique des observations - Mention des contre-propositions produites durant l'enquête et des réponses éventuelles du maître d'ouvrage	

Contrôle du juge administratif

« Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie » (CE Ass., 23 décembre 2011, Danthony, n°335033)



Vices substantiels

=

annulation de la décision

Exemples :

- Non-respect des mesures de publicité ;
- Défaut d'analyse des observations formulées par le public ;
- Défaut ou insuffisance de motivation des conclusions.



Vices non substantiels

=

∅ annulation de la décision

Exemples :

- Omission du nom et de l'adresse du CE dans l'avis d'enquête publique ;
- Publication de l'avis d'ouverture moins de 8 jours avant l'enquête publique ;
- Délai imparti au CE pour remettre son rapport .



3. Les conséquences de l'annulation de l'arrêté de DUP
ou de l'arrêté de cessibilité sur le transfert de propriété

Annulation définitive (DUP ou AC) – Après le transfert de propriété (TP)

- L'annulation de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité est sans influence directe sur le transfert de propriété déjà opéré.
- Cependant, en cas d'annulation définitive de la DUP ou de l'AC, deux possibilités permettent de remettre en cause le transfert de propriété :

Pourvoi en cassation c/ OTP

Objet : Annulation de l'ordonnance de TP
L. 223-1 du Code de l'expropriation

2 mois à compter de la notification de l'ordonnance de TP

Cour de Cassation

Sursis à statuer dans l'attente de l'annulation définitive par le JA de l'arrêté de DUP

Recours en contestation de perte de base légale c/ OTP

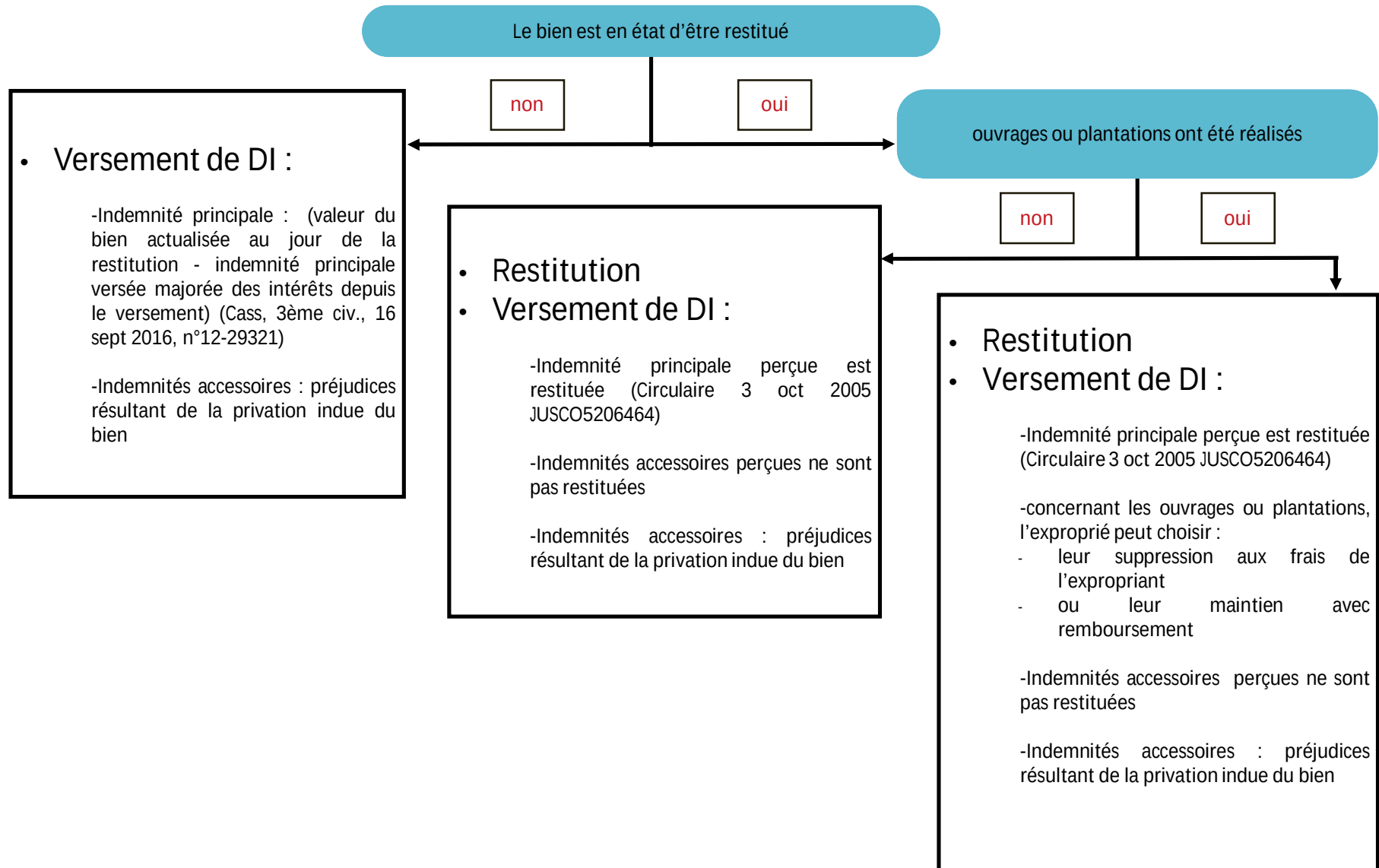
Objet : Annulation de l'ordonnance de TP et/ou restitution/indemnisation

R. 223-1 et s. du Code de l'expropriation

2 mois à compter de la notification de la décision d'annulation définitive de la DUP ou de l'AC

NB : Information des expropriés non parties devant l'instance administrative (R. 223-3 du C de l'expro)

Le régime de la restitution (R.223-6 du C. de l'expropriation)



Les mesures de régularisation envisageables

L'édition d'un nouvel arrêté de DUP et d'un nouvel arrêté de cessibilité

- Avantages :
 - Un argument déterminant dans le cadre d'une demande en restitution formulée par les expropriés
 - La possibilité de régulariser pour l'avenir la prise de possession
- L'édition d'un nouvel arrêté de DUP ne porte pas atteinte à l'autorité de la chose jugée attachée à la décision d'annulation même lorsqu'elle est fondée sur un vice de fond (CE, 25 avril 2007, Commune de Beauregard-de-Terrasson, n° 283016)
- La procédure d'expropriation peut intervenir avant que le Juge de l'expropriation se prononce sur la restitution des biens et donc alors que l'expropriant est encore propriétaire du bien (CE, 11 juillet 2016, M. B. Bert c/ Commune de Méailles, n° 391262)



4. La responsabilité du commissaire enquêteur

Irrégularités commises par le commissaire enquêteur : Qui est responsable?

RESPONSABILITE DE L'ETAT ?

OUI

La responsabilité de l'Etat pourrait être engagée en raison de la faute commise par le président du TA en désignant le commissaire enquêteur en dépit d'éléments permettant de douter de ses compétences (CAA Lyon, 31 mai 2011, 09LY02412)

NON

L'autorité compétente ne peut pas engager la responsabilité de l'Etat en raison des erreurs commises par le Commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique (CE, 13 mars 2019, n°418170)



L'AUTORITE COMPETENTE POUR ORGANISER L'EP PEUT :

Ne pas donner suite à la
procédure entachée
d'irrégularité et mettre en
œuvre une nouvelle procédure
en saisissant le président du TA
pour qu'il procède à la
désignation d'un nouveau CE

Informers le président du TA qui
invitera le CE à compléter ses
conclusions (L.123-20 du Cenv)



Rien ne semble interdire la mise en cause de la responsabilité du CE pour les fautes commises dans l'exercice de ses fonctions, selon les règles de droit commun de la responsabilité civile (JO Sénat, 13/12/18, p.6475)

Merci pour votre
attention



CONSEIL & CONTENTIEUX

RENNES

Parc d'affaires Oberthur
1 rue Raoul Ponchon
35044 RENNES
02 99 30 16 28

PARIS

14 rue Falguière
75015 PARIS

01 45 04 94 41

TOULOUSE

10 place Alphonse
Jourdain
29200 TOULOUSE

BREST

40 rue d'Aiguillon
29200 BREST

02 98 00 19 14

CAEN

3 impasse Dumont
14000 CAEN

02 30 32 15 55

BORDEAUX

175 rue du Jardin
Public
33300 BORDEAUX

contact@cabinet-coudray.fr

www.cabinet-coudray.fr

