

## FICHES PRATIQUES

### La constitution des dossiers de DUP, enquête parcellaire et mise en compatibilité du PLU

**L'enquête publique a pour but de vérifier l'utilité publique de l'opération. Il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.**

*Rappel : une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée ou à des intérêts publics généraux (de préservation de l'environnement...), le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.*

Deux cas de figure peuvent se présenter :

textes applicables :

<b>1. La DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages</b>	
<b>1 a. Procédure de droit commun, application du code de l'expropriation.</b>  La DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages <b>et</b> le projet n'est pas soumis à étude d'impact <b>et</b> le PLU ne nécessite pas d'être mis en compatibilité avec le projet	Art. R.112-4 du code de l'expropriation
<b>1 b. Procédure code de l'environnement :</b>  La DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages :	
- <b>et/ou</b> le projet peut être soumis à la réalisation d'une étude d'impact,	Art. L.123-2 et R. 123-8 du code de l'environnement
- <b>et/ou</b> les PLU des communes doivent être mis en compatibilité avec le projet,	Art. L.153-54 et L. 153-55 du code de l'urbanisme
- <b>et/ou</b> l'enquête publique sera organisée concomitamment (enquête publique unique) avec une autre enquête publique, dont l'une au moins doit être organisée au titre du code de l'environnement (ex : demande d'autorisation environnementale)	Art. L. 123-6 du code de l'environnement
<b>2. La DUP est demandée en vue de l'acquisition, ou en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisation importante et il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi. (Reste une exception)</b>	dossier simplifié prévu par l'art. R.112-5 du code de l'expropriation

La fiche suivante, dûment remplie, pourra être utilisée comme bordereau de transmission des dossiers à la Préfecture et devra permettre :

- pour l'expropriant de vérifier que le dossier est bien complet avant transmission,
- pour la préfecture, de gagner du temps pour l'instruction

LE DOSSIER DE DEMANDE DE DUP

CAS	DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE DUP		PRECISER la page du dossier :
	PIECES DU DOSSIER	EXPLICATIONS	
1 – 2	<b>Délibération rendue exécutoire</b>	<p>L'organe délibérant doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approuver le projet et le dossier de DUP tel que présenté devant le conseil ;</li> <li>- Demander au préfet de lancer la procédure de DUP.</li> </ul> <p><b>Joindre à la délibération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les communes de + de 3500 hab et pour les CC ayant au moins une commune de plus de 3500 hab (art L.2121-12 et L. 5211-1 du CGCT), la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus. Le juge sanctionne l'insuffisance de cette note explicative, (<i>CAA Nantes, 24/06/2006</i>).</li> </ul>	Page .....
1 – 2	<b>Notice explicative justifiant l'utilité publique de l'enquête</b>	Elle indique :	Page .....
		❶ Les coordonnées du ou des maîtres d'ouvrage du projet et les différentes décisions qui pourront être prises à l'issue de l'enquête ;	Page .....
		❷ L'objet de l'enquête et les objectifs du projet;	Page .....
		❸ Les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à l'enquête ;	Page .....
		❹ Lorsque l'étude d'impact n'est pas requise : Les raisons justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération*, les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les différentes variantes (les présentant clairement), le projet soumis à l'enquête a été retenu ;	Page .....
		<i>*Justification de l'utilité publique de l'enquête :</i> - <i>Le projet doit être opportun et répondre à une situation de fait.</i> - <i>L'expropriation envisagée doit être nécessaire. Il n'existe pas de solutions alternatives rendant inutile l'expropriation et permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes (autre terrain disponible, achat à l'amiable dans des délais rapprochés, amélioration de l'existant...);</i> - <i>Théorie du bilan : le coût financier ne doit pas être excessif eu égard à l'intérêt que l'opération représente.</i>	
		❺ L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, le cas échéant.	Page .....
		❻ L'évaluation des incidences NATURA 2000 (paragraphe obligatoire, même si le projet ne concerne directement aucune zone. Dans ce cas, préciser qu'il n'y a aucune incidence).	Page .....
❼ Les mesures prévues pour limiter les atteintes à l'environnement et pallier les nuisances	Page .....		
❽ Les atteintes aux exploitations agricoles	Page .....		
❾ Une analyse de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme (SDAGE ou SAGE, SCOT, PLU, PPR etc)	Page .....		

## LE DOSSIER DE DEMANDE DE DUP

1 – 2	<b>Plan de situation</b>	Doit permettre aux intéressés de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune (échelle comprise entre 1/10 000 <sup>e</sup> et 1/50 000 <sup>e</sup> ).	Page .....
1	<b>Plan général des travaux</b>	Doit permettre aux intéressés d'avoir une idée exacte des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet. Il s'agit de montrer la disposition de l'ensemble des équipements projetés, et de faire apparaître clairement le <u>périmètre</u> des travaux (échelle comprise entre 1/200 <sup>e</sup> et 1/1000 <sup>e</sup> ).	Page .....
1	<b>Plan du périmètre de la DUP</b>	Se présente sous forme de plan légendé (format A3 minimum). Complète le plan général des travaux et fait apparaître clairement le périmètre de la DUP.	Page .....
2	<b>Périmètre délimitant les immeubles à exproprier</b>	Se présente sous forme de plan légendé (format A3 minimum). Doit porter à la connaissance du public les immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation.	Page .....
1	<b>Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants</b>	Informations techniques, tels que la longueur et le calibrage d'une voirie, les matériaux utilisés...	Page .....
1	<b>Appréciation sommaire et juste des dépenses</b>	<p>Consultation préalable obligatoire des services de la DDFIP : préciser <b>la date et la référence de l'avis</b> (qui doit dater de moins d'un an à l'ouverture de l'enquête, à moins que l'avis de la DDFIP définisse une autre date de validité).</p> <p><b>Cette pièce doit permettre de distinguer les différents coûts du projet afin de déterminer la théorie du bilan.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distinguer le montant des acquisitions foncières et des indemnités de emploi, de celui des travaux à réaliser.</li> <li>- Faire apparaître l'estimation du coût total de l'opération.</li> <li>- L'estimation doit comprendre le coût des mesures compensatoires.</li> <li>- En cas de réalisation fractionnée, le montant à retenir est celui du programme général des travaux (un programme de travaux correspond à un ensemble d'opérations faisant l'objet d'autorisations distinctes et présentant entre elles un lien fonctionnel).</li> </ul>	Page .....
2	<b>Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser</b>	<p>Consultation préalable obligatoire des services de la DDFIP : préciser la date et la référence de l'avis (qui doit dater de moins d'un an à l'ouverture de l'enquête).</p> <p>Cette pièce doit détailler tous les coûts liés aux acquisitions (frais de emploi compris).</p>	Page .....
1 b.	<b>Etude d'impact</b>	<p>S'il y a lieu.</p> <p>Catégories listées à l'art. R.122-1 et suivants du code de l'environnement.</p> <p>+ le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.</p> <p>L' étude d'impact doit comporter un résumé non technique (préciser les caractéristiques principales du projet et, dans la zone susceptible d'être affectée, les principaux enjeux environnementaux, ses principaux impacts et, quand le projet s'insère dans le cadre d'un programme de travaux, ses liens fonctionnels avec d'autres travaux, ouvrages ou aménagements).</p>	Page .....

## LE DOSSIER DE DEMANDE DE DUP

1 b.	<b>Avis des autorités administratives sur ce projet</b>	<p>En cas d'étude d'impact.</p> <p><i>Ex : si l'expropriation est demandée en vue de la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages soumis à étude d'impact, de la création de zones industrielles ou à urbaniser ou de la constitution de réserves foncières, il appartient à l'expropriant de consulter la DDT afin qu'elle détermine si l'expropriation éventuelle des parcelles est susceptible de compromettre la structure des exploitations agricoles et forestières.</i></p>	Page .....
1 b.	<b>Document mentionnant les textes régissant l'enquête et indiquant la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.</b>	<p>Ce document doit permettre de situer l'enquête par rapport aux différentes procédures en amont et en aval de l'enquête. Il s'agit de donner les références des textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.</p>	Page .....
1 b.	<b>Les avis émis obligatoirement préalablement avant l'ouverture de l'enquête au titre d'un autre texte législatif ou réglementaire</b>	<p>Par exemple : l'avis de la CDPENAF sur l'étude préalable de mesures de compensations sur les surfaces agricoles lorsque le projet est susceptible d'avoir des effets négatifs sur des zones naturelle, forestière ou agricole de plus de 1 ha (article L. 112-1-1, L. 112-1-3, D. 112-1-18 du code rural et arrêté DDT 74 du 5/01/17)</p>	Page .....
1-2	<b>Le bilan de la concertation organisée au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme</b>	<p style="text-align: center;">Concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les projets de création de ZAC ;</li> <li>- Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État (voir article R 103-1 du code de l'urbanisme)</li> <li>- les opérations de renouvellement urbain</li> </ul>	Page .....
1 b.	<b>Le bilan de la concertation organisée au titre de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement</b>	Voir les conditions dans l'article	Page .....

## LE DOSSIER DE DEMANDE DE MISE EN COMPATIBILITE

<b>DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MEC</b>		<b>PRECISER</b> la page du dossier :
<b>PIECES DU DOSSIER</b>	<b>EXPLICATIONS</b>	

*Rappel préalable : lorsqu'un projet soumis à DUP n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU, l'opération ne pourra être réalisée que si l'on recourt à une procédure de mise en compatibilité qui s'effectue conjointement avec la procédure de DUP*

<b>La délibération rendue exécutoire</b>	<p>Cette délibération relève du maître d'ouvrage du projet (même si ce n'est pas la collectivité compétente en matière de PLU) doit approuver le dossier de demande de MEC et demander le lancement de l'enquête.</p> <p>La collectivité compétente en matière de PLU doit également délibérer pour signifier qu'elle est informée du projet.</p>	Page .....
<b>Le rapport de présentation</b>	<p>Ce document doit expliquer clairement la nécessité de modifier le zonage et/ou le règlement du PLU, au vu de l'utilité publique du projet.</p>	Page .....
<b>La décision de l'autorité environnementale au cas par cas</b>	<p>Voir conditions de la demande de cas par cas dans les articles R. 104-8 et R. 104-9 du code de l'urbanisme</p>	Page .....
<b>L'évaluation environnementale</b>	<p>Si l'avis au cas par cas est positif ou si l'évaluation environnementale est obligatoire.</p> <p>Cette évaluation environnementale relève de l'article R. 104-18 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.</p>	Page .....
<b>Le plan de zonage</b>	<p>Un extrait du plan de zonage avant et après modification, si mise en compatibilité du plan.</p>	Page .....
<b>Le règlement</b>	<p>Un extrait du règlement avant et après modification, si mise en compatibilité du règlement</p>	Page .....
<b>Le PV de l'examen conjoint</b>	<p>Cette pièce ne sera pas intégrée au dossier au début de l'instruction mais juste avant l'organisation de l'enquête, une fois que la réunion aura été organisée par les services de la DDT.</p>	Page .....

LE DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

**L'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.**

**Articles R.131-3 et suivants du code de l'expropriation.**

<b>DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE</b>		<b>PRECISER</b> La page du dossier :
<b>PIECES DU DOSSIER</b>	<b>EXPLICATIONS</b>	
<b>Délibération</b>	<p>l'organe délibérant doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté lors du conseil ;</li> <li>- Demander au préfet de lancer l'ouverture d'une enquête parcellaire.</li> </ul> <p>Fournir avec la délibération la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus.</p>	Page du dossier : .....
<b>Notice explicative</b>	<p>Lorsque l'enquête est conjointe avec l'enquête préalable à la DUP, cette pièce n'est pas nécessaire.</p> <p>Lorsque l'enquête est organisée après la signature de la DUP, cette pièce 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.</p>	Page du dossier : .....
<b>Plan parcellaire</b>	<p>Etabli au 1/1 000°</p> <p>Doit indiquer précisément l'emprise des parcelles à acquérir, comprises dans le périmètre défini par le dossier de DUP.</p> <p>Le périmètre de DUP doit également apparaître clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles.</p>	Page du dossier : .....
<b>Etat parcellaire*</b>	<p><b>FORMAT RECTO</b></p> <p>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 superficie des parcelles, l'emprise à acquérir et l'emprise restante.</p> <p>L'expropriant doit rechercher l'état civil complet des propriétaires (conformément à l'article 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière : « nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint ») et notifier individuellement à chacun des propriétaires connus le dépôt de dossier d'enquête parcellaire en mairie.</p>	Page du dossier : .....

**\*L'état parcellaire répond à un formalisme précis, qui fait l'objet d'une annexe à cette fiche/circulaire. Celle-ci est susceptible d'évoluer au fur et à mesure des cas de figure rencontrés.**

**Explications pour l'état parcellaire**  
**Annexe à la fiche pratique relative à l'enquête parcellaire**

*L'état parcellaire étant annexé à la décision et enregistré par le service de la Conservation des Hypothèques, il doit respecter un certain formalisme en matière de présentation et de contenu.*

Bord de page

présentation format paysage  
A4

Marge de 6 cm

INDICATIONS CADASTRALES					DATE ET MODE D'ACQUISITION <i>Voir cadastre et hypothèques</i>	PROPRIETAIRES <i>Voir notaires et mairies</i>	EMPRISES A ACQUERIR	RELIQUATS <i>(en cas d'expropriation partielle)</i>
n° du plan ou de terrier	Lieu-dit	section n° cadastral	surface totale de la parcelle (en m²)	nature		Etat civil	surface (en m²)	surface (en m²)
					<p>Doivent être mentionnés l'ensemble des actes explicitant la situation actuelle de propriété, et non pas simplement le dernier enregistré.</p> <p>Ex : Lorsqu'un propriétaire a procédé à une donation partage avec réserve de l'usufruit, et qu'il est encore en vie. Il convient de mentionner l'acte par lequel le donateur est devenu propriétaire ainsi que l'acte de donation.</p> <p>Le service des hypothèques n'enregistre les mutations de propriété que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1956. Dans ce cas, et si, lors de l'enquête, l'origine ne peut être établie, une mention spéciale devra être portée sur le document final (« <i>origines antérieures à 1956</i> »)</p> <p><b>Moyens utilisables pour procéder à l'identification :</b>                      La loi fait obligation au pétitionnaire de procéder à l'identification des propriétaires par tous les moyens. La seule consultation des Hypothèques et du Cadastre n'est pas suffisante (voir également ; Mairie du dernier domicile connu, liste électorale, registre des décès...). Une recherche insuffisante engage la responsabilité du pétitionnaire.</p>	<p><b>Pour les personnes physiques :</b>  <u>Nom</u> : pour les femmes mariées, leur nom de jeune fille  <u>Prénom</u> : dans l'ordre de l'état civil  <u>Profession</u> : possibilité de « profession inconnue », mais devra être précisée après l'enquête.  <u>Situation matrimoniale, nom et prénom du conjoint</u>  <u>Date et lieu de naissance</u>                      Eventuellement, <u>date et lieu de décès</u>.</p> <p><b>Pour les personnes morales :</b>  <u>SCI</u> : date et lieu de constitution, n° registre Commerce si créée après 1978, nom, prénom, date et lieu de naissance et qualité du représentant légal  <u>Entreprise</u> : siège social, n° enregistrement K bis, forme juridique  <u>Association</u> : date et lieu de dépôt des statuts, nom, prénom et qualité du représentant légal  <u>Collectivités territoriales</u> : Nom, n° SIREN, nom, prénom et qualité du représentant légal</p> <p><b>Adresse :</b>                      Dernier domicile connu.</p>		

Suite page 2 ...

**Situations particulières :**

\* Indivision : il y a lieu de recenser les membres connus et de préciser leur droits respectif (usufruit, nue propriété, quotité...)

\* Co-propriété : établir si l'expropriation touche des parties communes ou privatives. Selon le cas, l'identification devra porter sur et la notification devra être adressée pour les parties communes au seul syndic, si celui-ci est le seul propriétaire mentionné, sinon, mention au syndic, au Président du syndicat et au gérant. Au propriétaire concerné pour la partie privative (si le fichier permet de l'identifier)

\* Dernier propriétaire connu décédé : les dates et lieux de décès du ou des propriétaires ou de l'un de ses héritiers doivent être précisées. Dans ce cas, il y a lieu de préciser le propriétaire inscrit à la matrice cadastrale et le propriétaire présumé réel. (les éventuels héritiers présumés devront être signalés dans l'état parcellaire avant enquête pour pouvoir leur notifier le début de l'enquête, mais l'état parcellaire joint à l'arrêté de cessibilité ne devra comprendre que les propriétaires réels)

\* Propriétaire inconnu : cette situation se révèle souvent avec le décès du dernier propriétaire connu lorsque celui-ci n'a pas d'héritier connu.

Le moment venu, si après enquête, les ayant droits ne sont toujours pas identifiés, des mentions réglementaires spécifiques devront être portées (article 82 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié). Dans tous les cas, un affichage de la lettre devra avoir été opéré en mairie, avec un certificat exprès du maire.

\* Propriétaire mineur ou sous tutelle : l'identification doit porter non seulement sur le propriétaire, mais également sur son représentant légal.

\* Propriétaire sous curatelle : l'identification doit porter non seulement sur le propriétaire, mais également sur son représentant légal.

\* Bien propre et bien de communauté : Suivant le régime matrimonial, les biens peuvent appartenir à un seul des conjoints ou entrer dans la communauté.

## NOTIFICATION DE L'ENQUETE AUX PROPRIETAIRES

Les notifications individuelles aux propriétaires concernés sont à réaliser avant l'ouverture de l'enquête, par le pétitionnaire. Y adjoindre un questionnaire (art. R 131-7 du code de l'expropriation). Le juge sanctionne la notification individuelle tardive (le propriétaire doit disposer d'au moins 15 jours d'enquête à compter de la réception de sa notification).

Les notifications doivent être faites :

- A l'ensemble des propriétaires connus (indivisaires, co-propriétaires...) par lettre recommandée avec accusé de réception. Une notification par huissier ou par remise en main propre par le maire ou un agent municipal contre signature ou décharge est également possible.
- Bien commun : notification à chacun des époux.
- Usufruit : notification à l'usufruitier **et** au nu-propriétaire.
- Propriétaire mineur : notification au mineur **et** à son représentant légal.
- Propriétaire sous curatelle : notification au propriétaire **et** au curateur.
- Propriétaire sous tutelle : notification au tuteur.
- Propriétaire décédé, adresse inconnue ou pli retourné : affichage d'un double en mairie, avec certificat spécifique du maire.
- Pour les personnes morales : Notification au siège social de la société **et** :
  - notification au gérant pour les EURL, SARL et SCI,
  - notification au président pour les associations,
  - notification au directeur général ou au président directeur général pour les SA et SAS.



En cas d'impossibilité de retrouver les propriétaires réels et présumés, **une mention de recherches infructueuses devra être ajoutée dans le certificat d'affichage** de la notification en mairie. La jurisprudence est ferme sur ce point et la Cour de Cassation fait grief au juge de l'expropriation d'avoir prononcé le transfert de propriété des parcelles ayant appartenu à un propriétaire alors décédé sans constater que l'autorité expropriante avait justifié des diligences accomplies afin de rechercher les héritiers dudit propriétaire (Civ. 3°, 19/12/2006, n° 05-70070).

La lettre de notification doit comporter explicitement la mention suivante :

*« En application de l'article R.311-2 et suivants du code de l'expropriation, il est précisé que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions de l'article L. 311-3, déchués de tous droits à indemnité. »*

Le juge de l'expropriation peut refuser de signer l'ordonnance de transfert pour des défauts dans la procédure de notification. Les défauts en matière d'identification et de notification ont pour conséquence de bloquer la procédure, sous peine d'engager la responsabilité conjointe du pétitionnaire et de l'État (CA Mme LAROCHE, 1980, CE Commune de MEYLAN, 2000).