

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Compagnie des Commissaires Enquêteurs d'Ile-de-France



l'enquête publique,
au cœur des projets

CISP 21 février 2017

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

L'enquête parcellaire est prévue par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Article L131-1 qui renvoie à la partie réglementaire : articles R131-1 à R131-14).

Cette enquête est particulière car **ce n'est pas une enquête publique**.

L'enquête parcellaire peut être menée **conjointement** avec l'enquête préalable à la DUP lorsque l'expropriant est en mesure avant la DUP de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires ou **séparément** si ce n'est pas le cas.

Il existe 3 grands types d'enquête parcellaires :

- les enquêtes parcellaires menées en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique que celle-ci ait affecté ou non l'environnement ;
- l'enquête parcellaire menée séparément de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ayant affecté ou non l'environnement ;
- l'enquête parcellaire ne poursuivant pas un but d'expropriation et menée **indépendamment** d'une procédure d'utilité publique.

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

TYPE
ENQUETE

ENQUETE PARCELLAIRE MENE
CONJOINTEMENT AVEC ENQUETE
PUBLIQUE PREALABLE A DUP
LORSQUE DUP PORTE SUR
OPERATION SUSCEPTIBLE
D'AFECTER OU NON
L'ENVIRONNEMENT
(ART L110-1-DU CODE
EXPROPRIATION)

ENQUETE PARCELLAIRE
MENE SEPAREMENT DE
L'ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE A LA DUP
(LORSQUE L'EXPROPRIANT
N'EST PAS EN MESURE AVANT
LA DUP DE DETERMINER LES
PARCELLES A EXPROPRIER
ET DE DRESSER LE PLAN
PARCELLAIRE AINSI QUE LA
LISTE DES PROPRIETAIRES)

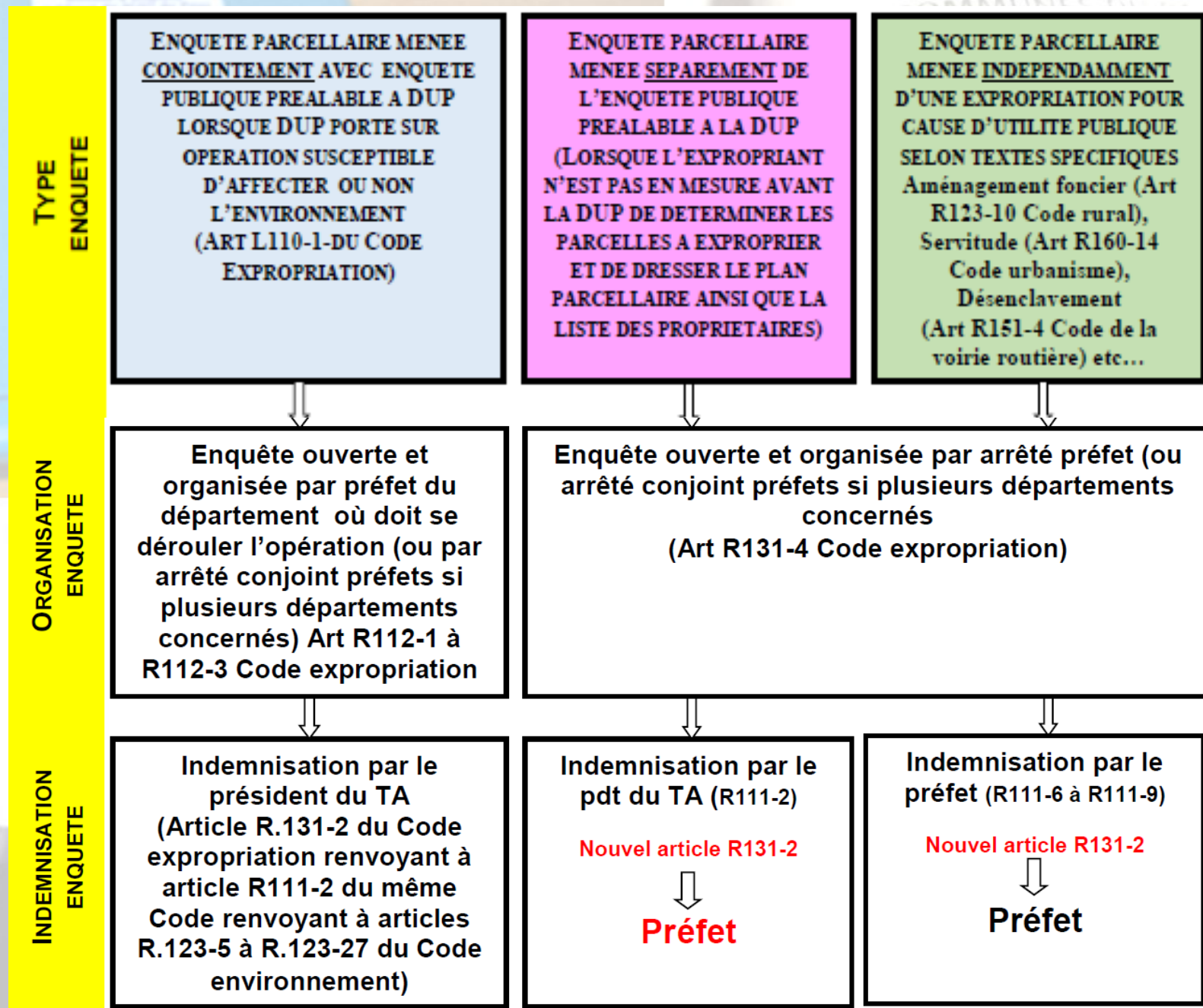
ENQUETE PARCELLAIRE
MENE INDEPENDAMMENT
D'UNE EXPROPRIATION POUR
CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE
SELON TEXTES SPECIFIQUES
Aménagement foncier (Art
R123-10 Code rural),
Servitude (Art R160-14
Code urbanisme),
Désenclavement
(Art R151-4 Code de la
voirie routière) etc...

DESIGNATION
ENQUETE

Commissaire enquêteur (ou
commission d'enquête) par
le président du TA dans les
conditions de l'article
R123-5 du Code de
l'environnement et de
l'article R131-1-2^{ème} alinéa
du Code Expropriation

Commissaire enquêteur (ou commission
d'enquête) par arrêté préfet - ou arrêté conjoint
des préfets concernés
(Art R131-1- 1^{er} alinéa Code expropriation)

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES



LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

INDEMNISATION ENQUÊTE

Indemnisation par le
président du TA
(Article R.131-2 du Code
expropriation renvoyant à
article R111-2 du même
Code renvoyant à articles
R.123-5 à R.123-27 du Code
environnement)

Indemnisation par le
pdt du TA (R111-2)

Nouvel article R131-2

↓
Préfet

Indemnisation par le
préfet (R111-6 à R111-9)

Nouvel article R131-2

↓
Préfet

Code expropriation – Droit actuel

Article R131-2

~~L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée soit dans les conditions prévues à l'article [R. 111-2](#), lorsque l'enquête parcellaire est conduite en vue d'une expropriation pour cause d'utilité publique, soit dans les conditions prévues aux articles [R. 111-6 à R. 111-9](#), lorsque l'enquête parcellaire n'est pas engagée à une telle fin.~~

Code expropriation – Version mise en ligne

Article R.131-2

Lorsque l'enquête parcellaire est conduite concomitamment à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 111-2. Dans les autres cas, leur indemnisation est assurée dans les conditions prévues aux articles R. 134-18 à R. 134-21 du code des relations du public et de l'administration. »

Commentaires de la CNCE

Ce « cavalier » réglementaire règle le problème des enquêtes parcellaires où c'était le préfet qui désignait le CE, mais où c'était le président du TA qui prononçait la décision d'indemnisation.

Désormais lorsque le préfet désigne lui-même le CE ou la commission d'enquête c'est lui qui décide de leur indemnisation.

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Objet de l'enquête parcellaire

L'objet de cette enquête est clairement fixé :

- par le nom du titre III : **Identification des propriétaires et détermination des parcelles**
- et par la rédaction de ce même article L131-1 : *Les règles relatives à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés par l'expropriation sont fixées par décret.*

L'enquête parcellaire vise donc à la :

1. détermination des «parcelles à exproprier», autrement dit de l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels que usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes). L'expropriation peut être limitée à l'un de ces droits.
2. recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les «dénoncer» qu'ultérieurement.

L'enquête parcellaire revêt un caractère contradictoire car :

- elle s'adresse aux propriétaires et parfois à eux seuls (lorsque dès le début de la procédure tous les propriétaires sont connus) ;
- les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise ; **ceci obligatoirement par écrit** (contrairement aux observations relatives à l'utilité publique qui peuvent être présentées oralement au commissaire enquêteur).

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire peut être menée selon trois types de procédures :

1) Soit **simultanément** avec l'enquête préalable à la DUP avec 2 cas possibles :

- L'enquête préalable à la DUP est de type environnemental
- L'enquête préalable à la DUP n'est pas de type environnemental

2) Soit **postérieurement** à l'enquête préalable à la DUP :

3) Soit **indépendamment d'une expropriation pour cause d'utilité publique** (selon textes spécifiques).

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

Simultanément avec l'enquête préalable à la DUP lorsque l'enquête préalable à la DUP **est** de type environnemental → Codes environnement et expropriation

Enquête unique.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est désigné par Pdt TA

L'enquête parcellaire :

- suit procédure de l'enquête DUP environnementale;
- dure minimum 30 jours et prolongation max 15j
- avis dans 2 journaux régionaux ou locaux publié 15 j avant et dans 8 premiers jours;
- avis publié par voie d'affiche 15 j avant le début enquête dans le ou les lieux désignés par l'autorité
- permanences du CE obligatoirement organisées en cours d'enquête;
- CE peut organiser une réunion d'information et d'échange quel que soit l'avis du maître d'ouvrage ou de l'autorité organisatrice de l'enquête;
- organisation de la participation du public par voie électronique est obligatoire;
- rédaction d'un PV de synthèse dans 8 jours est obligatoire, et le MO doit répondre dans les 15 jours;
- rapport unique mais conclusions séparées

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

Simultanément avec l'enquête préalable à la DUP lorsque l'enquête préalable à la DUP **n'est pas** de type environnemental → Code expropriation

Enquêtes conjointes.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est désigné par Pdt TA
L'enquête parcellaire :

- suit procédure enquête DUP **non** environnementale régie par Code expro;
- dure minimum 15 jours;
- avis dans 2 journaux régionaux ou locaux publié 8j avant et dans 8 premiers jours;
- avis publié par voie d'affiche 8 j avant le début enquête dans le ou les lieux désignés par l'autorité
- permanences du CE organisées si l'arrêté le prévoit;
- CE peut organiser une réunion d'information et d'échange et prolonger enquête avec aval du MO et de AOE*;
- organisation de la participation du public par voie électronique pas prévue*;
- rédaction d'un PV de synthèse pas prévue ainsi que réponse du MO*;
- rapport unique mais conclusions séparées

* Seraient validés par IV L.123-2 : IV. « La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code expropriation ».

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

Postérieurement à l'enquête préalable à la DUP :

Il s'agit alors d'une enquête entièrement régie par le Code de l'expropriation (R131-1 à R131-14) qui prévoit que :

- le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est désigné par le préfet (Article R.131-1 du Code de l'expropriation) ;
- l'enquête dure un minimum de 15 jours (Article R.131-4 du Code de l'expropriation) ;
- le registre est coté et paraphé par le maire (Article R.131-4 du Code de l'expropriation) et il également clos par le maire (Article R.131-9 du Code de l'expropriation).
- l'avis d'enquête est publié une 1^{ère} fois 8 jours avant le début de l'enquête et répété une 2^{ème} fois 8 jours après le début de l'enquête dans 1 des journaux diffusés dans le département (Article R.131-5-2^{ème} alinéa du Code de l'expropriation),
- l'avis d'enquête est également publié par voie d'affiches dans chacune des communes désignées par le préfet - dont au minimum les communes concernées par l'opération – (Article R.131-5-1^{er} alinéa) ;
- il n'est pas prévu d'organiser des permanences du commissaire enquêteur ou que celui-ci-puisse prolonger l'enquête. Toutefois avec l'accord du maître d'ouvrage et de l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la prolongation de la durée de l'enquête et/ou l'organisation de permanences seraient validées le IV de l'article L.123-2 du Code de l'environnement ;

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

Soit **indépendamment d'une expropriation pour cause d'utilité publique** (selon textes spécifiques).

Enquêtes parcellaires menées hors expropriation relevant par exemple de l'établissement de servitudes, d'un aménagement foncier, d'un remembrement...

CC-BY-NC-SA

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

A la fin de l'enquête le commissaire enquêteur « *dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer et donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés* » (Article R131-9 du Code de l'expropriation).

Dans tous les cas d'enquête parcellaire poursuivant un but d'expropriation:

- l'expropriant doit notifier **individuellement** aux propriétaires connus, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics, par lettre recommandée avec AR, un avis de dépôt de dossier en mairie avant l'ouverture de l'enquête (Article R.131-6 du Code de l'expropriation);
- les propriétaires auxquels notification est faite **sont tenus** de fournir les indications relatives à leur identité prévues par la réglementation sur la publicité foncière ou de renseigner si possible l'expropriant sur l'identité du propriétaire réel (Article R.131-7 du Code de l'expropriation) ;
- les observations sur les limites des biens à exproprier sont **consignées** par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et ne peuvent donc **pas être reçues oralement** (Article R.131-8 du Code de l'expropriation) ;

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

Dans tous les cas d'enquête parcellaire poursuivant un but d'expropriation:

- Si le CE ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles [R. 131-5](#) et [R. 131-6](#) du Code de l'expropriation, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article [R. 131-7](#) du Code de l'expropriation. Pendant un délai de 8 jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article [R. 131-8](#) du Code de l'expropriation. A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de 8 jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article [R. 131-4](#) du Code de l'expropriation ;
- Des personnes autres que les propriétaires peuvent avoir droit à une indemnité (locataire, fermier...). Leur demande peut intervenir à l'ouverture de la procédure de DUP, par le biais du propriétaire, car, en application des articles L.311-2 et R.311-1 du Code de l'expropriation dans le délai 'un mois qui suit la notification susmentionnée, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes ;

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

Rôle spécifique du commissaire enquêteur dans l'enquête parcellaire.

Le CE doit :

- s'assurer que le dossier est établi conformément aux dispositions de l'art R.131-3 du Code de l'expropriation, à savoir comprendre :
 - Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
 - La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.
- demander à l'expropriant communication du plan général des travaux annexé à la DUP afin de vérifier la compatibilité du plan parcellaire avec ce document ;
- vérifier la publicité et les notifications individuelles ; les notifications non réceptionnées par leur destinataire sont affichées en mairie et il convient d'en vérifier les dates ;
- renseigner les propriétaires et, éventuellement, les aider à consigner leurs déclarations écrites, les observations orales n'étant pas recevables ;

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

Rôle spécifique du commissaire enquêteur dans l'enquête parcellaire.

Le CE doit :

- s'assurer que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux. En aucun cas, la DUP ne peut être remise en question. Toute observation relevant d'une contestation de l'arrêté de DUP ne peut être prise en considération. Ces contestations relèvent de la procédure propre à la mise en cause d'un «*acte faisant grief*» ;
- dans le délai de 30 jours après la clôture de l'enquête, établir un rapport, après avoir entendu toute personne susceptible de l'éclairer, et donner son avis sur l'emprise sachant qu'il peut proposer d'exproprier les parcelles dans leur totalité plutôt que partiellement si le morceau de parcelle restante non concernée par l'expropriation ne présente plus aucune utilité pour son propriétaire, voire ne pas exproprier une parcelle s'il s'avère que la DUP peut être réalisée sans cette parcelle.

LES ENQUÊTES PARCELLAIRES

Déroulement de l'enquête parcellaire

En conclusion, il convient d'insister sur les points suivants :

- seuls sont demandés un **procès-verbal** et un **avis** du commissaire enquêteur et non des **conclusions motivées**. Mais le commissaire enquêteur peut parfaitement exposer les raisons qui fondent son avis ;
- l'organisation de permanences n'est pas envisagée pour une enquête parcellaire conduite postérieurement à la DUP mais **pourrait cependant être prévue** car validée par l'article L123-2-IV du Code de l'environnement. Il convient d'en mesurer l'intérêt notamment si un grand nombre de propriétaires est impacté par l'enquête ;
- **l'organisation d'une réunion publique est également fortement déconseillée** même pouvant être validée par l'article L123-2-IV du Code environnement, lorsque l'enquête parcellaire est indépendante de la DUP, car elle permet souvent aux adversaires de la DUP de réitérer leur opposition alors que l'enquête de DUP est terminée et que cette même DUP est parfois déjà prononcée ! Il peut être par contre intéressant de pouvoir réunir l'ensemble des propriétaires concernés par la parcellaire, réunion qui revêt alors un caractère non public.

Compagnie des Commissaires Enquêteurs d'Ile-de-France



l'enquête publique,
au cœur des projets

CISP 21 février 2017