

Quels sont les différents types de mesure foncière liées à un PPRT ?

Trois mesures foncières peuvent être prescrites dans le PPRT. La mise en œuvre de ces mesures est possible une fois le PPRT approuvé. Dans le cas de l'expropriation et du délaissement, il faut attendre la signature de la convention tripartite.

L'expropriation pour cause d'utilité publique

Procédure par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier, se situant dans un secteur délimité par le PPRT (zone exposée à un risque présentant un danger très grave pour la vie humaine), est forcé de le céder à la collectivité compétente (commune ou établissement public de coopération intercommunale), moyennant indemnité.

Procédure d'expropriation

Dès que des secteurs d'expropriations possibles sont déterminés dans le PPRT, le Préfet engagera l'élaboration d'une convention de financements entre l'Etat, l'exploitant à l'origine du risque et la collectivité locale compétente.

Cette convention définit le coût total des mesures foncières et la part de financement de chacun. Une fois la convention tripartite signée, le maire ou le président de l'EPCI doit demander au préfet de déclencher la procédure d'expropriation. Celui-ci adresse les propositions d'expropriation au ministre de l'Environnement chargé de la prévention des risques majeurs. En cas d'avis favorable, le préfet engage la procédure d'expropriation.

L'expropriation nécessite une déclaration d'utilité publique (DUP) prise par le préfet, la DUP est précédée d'une enquête publique. La procédure d'enquête publique comportant l'analyse des risques et la gravité de ceux-ci vis à vis de la population est obligatoire. Le dossier d'enquête publique est communiqué aux communes concernées qui doivent donner leurs avis dans les deux mois.

Si les conclusions de l'enquête publique, par le commissaire enquêteur, sont favorables au projet, une DUP est prononcée par arrêté préfectoral. En cas d'avis défavorable, elle est déclarée par décret en Conseil d'Etat. Dans les deux mois suivant la publication de la DUP, un recours devant le tribunal administratif pour la contester est possible. Une enquête parcellaire doit également être réalisée, parallèlement à l'enquête publique ou après, elle est ouverte par arrêté préfectoral. Ensuite le préfet prend un arrêté de cessibilité qui détermine avec précision les parcelles à exproprier.

Une fois l'expropriation déclarée d'utilité publique, l'enquête parcellaire effectuée et l'arrêté de cessibilité pris, la procédure d'expropriation (sous la tutelle d'un juge de l'expropriation) peut commencer.

La première étape de la procédure est le transfert de propriété (Art L 12-1 à L 12-5 code de l'expropriation). Celui-ci est opéré par voie amiable ou en cas de désaccord par ordonnance, rendue par le juge de l'expropriation.

La seconde étape de la procédure consiste à fixer les indemnités (*Art L 13-1 à L 13-28 code de l'expropriation*).

L'ordonnance définitive est notifiée par la collectivité expropriante aux expropriés par lettre recommandée avec avis de réception ou par l'huissier. Elle est ensuite enregistrée à la recette des impôts, puis publiée à la conservation des hypothèques.

L'ordonnance rend l'expropriant propriétaire du bien exproprié. Le propriétaire exproprié est donc dépossédé de son bien dont il ne peut plus disposer, même s'il en conserve la jouissance, et même si un recours administratif ou judiciaire est en cours.

L'indemnité qui est due aux expropriés peut être fixée par accord amiable ou par voie judiciaire. Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. (*Art L 13-13 du code de l'expropriation*)

Pour la détermination du prix d'acquisition, l'éventuelle dépréciation du bien n'est pas prise en compte. (*Art L 515-16 code de l'environnement*)

Des indemnités relatives aux frais de déménagement sont versées aux expropriés. (*Art L 13-2 et L 14-3 code de l'expropriation*)

Après la saisine du juge de l'expropriation et sous réserve que l'ordonnance d'expropriation soit intervenue, les propriétaires expropriés, peuvent obtenir le paiement d'un acompte représentant 50 % du montant des offres de l'expropriant.

Une fois le montant des indemnités fixées, l'expropriant a trois mois pour payer, sous peine de devoir payer des intérêts à l'exproprié.

Le droit de délaissement

Le droit de délaissement est un droit accordé aux propriétaires d'un bien immobilier se situant dans un secteur délimité par le PPRT (zone exposée à un risque fort présentant un danger grave pour la vie humaine). Ils peuvent alors demander à la commune (ou EPCI compétent) le rachat de leur bien immobilier, à un prix qui ne tient pas compte de la dévalorisation liée au risque encouru.

Le droit de délaissement peut être instauré, dans les secteurs délimités par le PPRT, **par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI.**

Procédure de délaissement

Le droit de délaissement est applicable lorsque le PPRT est approuvé et la convention tripartite de financement des mesures foncières établie. Lorsque celui-ci est instauré (et les conditions remplies), tout propriétaire concerné peut adresser au maire une mise en demeure en vue de l'acquisition du bien par la commune. La commune doit se prononcer dans le **délai d'un an** à compter de la réception en mairie de la mise en demeure du propriétaire. La commune est tenue d'acquiescer le bâtiment quand son propriétaire le demande.

En cas d'accord amiable entre la collectivité compétente et le propriétaire du bien, le montant de l'acquisition doit être payé dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de réception en mairie de la mise en

demeure. A défaut d'accord amiable, c'est le juge de l'expropriation (auprès du tribunal de grande instance) saisi par l'une des parties, qui fixe le prix et prononce le transfert de propriété.

Voir **Art L 230-1 à 6 du code de l'urbanisme sur le site Légifrance.**

Biens concernés par le délaissement

Le mécanisme du droit de délaissement relève du droit de l'urbanisme, son régime est adapté à l'objectif de maîtriser le risque. Il est prévu à l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme, qui consiste à permettre au propriétaire d'un terrain bâti ou non de mettre en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de son bien.

Dans le cadre du PPRT, le droit de délaissement ne concerne pas les terrains non construits ou à usage agricole. Seules les habitations (immeubles, maisons individuelles) et les entreprises peuvent faire l'objet d'un délaissement. Voir **Article L. 230-1 du Code de l'Urbanisme sur le site Légifrance.**

Comment s'exerce le droit de délaissement ?

En tant que mesure foncière, la mise en œuvre du droit de délaissement fait l'objet d'une convention de financement (cf. article L.515-16 II du code de l'environnement).

La collectivité compétente en matière de financement, au sens de l'article L515-9 du code de l'environnement, si elle est également la collectivité expropriante/acquéreur, est en charge de verser l'indemnité d'expropriation et/ou le prix d'acquisition en cas de délaissement au propriétaire du bien. Par conséquent, elle est le destinataire des parts de financement des autres parties à la convention.

En cas de délégation à un opérateur foncier, les missions de ce dernier doivent faire l'objet d'une convention opérationnelle.

Une fois le paiement effectué, la collectivité devient propriétaire des biens expropriés en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Voir **Article L. 515-16 II du Code de l'Environnement sur le site Légifrance**

La commune peut-elle utiliser un bien délaissé ?

La commune ne peut en principe utiliser un bâtiment exproprié ou délaissé. Celui-ci est voué à la démolition.

La commune doit assurer la gestion du bien "en bon père de famille" (pour éviter que d'éventuelles détériorations portent atteinte aux personnes riveraines du bâtiments). Elle n'a pas à effectuer les travaux de réduction de la vulnérabilité correspondant aux objectifs de protection indiqués dans le règlement du PPRT. Il est possible que le bâtiment puisse être utilisé pour du dépôt de matériel (dans l'attente des démarches de démolition). Ce type de situation doit être étudiée au cas par cas. Il appartient donc à la commune de contacter les services de la DREAL pour faire une demande d'usage spécifique.

Quelle est la gestion des biens délaissés et expropriés ?

Concernant les travaux à réaliser dans les locaux acquis, l'article L.230-6 du Code susvisé renvoie à l'article L.221-2, la collectivité publique qui s'est rendu acquéreur d'un bien doit en assurer la gestion en bon père de famille. La collectivité publique doit donc assurer la sécurité et la salubrité du bien.

Dans les faits, les biens expropriés ou délaissés sont démolis. Les coûts de démolition des bâtiments délaissés sont répartis selon une convention tripartite entre l'Etat, les industriels à l'origine du risque et les collectivités territoriales. Cette disposition vise à prendre en charge les coûts supportés par les collectivités qui sont amenées à gérer des biens qui ne sont plus utilisables et qui peuvent être de nature à apporter des troubles à l'ordre public ou à la sécurité des occupants illégaux, imposant une interdiction d'accès ou une démolition. Voir le **Guide de rédaction des conventions d'aménagement et de gestion des terrains ayant fait l'objet de mesures foncières.**

Le droit de préemption

Sur l'ensemble du périmètre d'exposition au risque, l'exercice de ce droit va permettre à la commune (ou EPCI) d'acquérir prioritairement un bien foncier, situé dans les zones de risques du PPRT, lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu, en vue de diminuer progressivement la vulnérabilité des terrains exposés au risque.

Procédure de préemption

Tout propriétaire désirant vendre un bien soumis au droit de préemption doit adresser à la mairie, où le bien est situé, **une déclaration d'intention d'aliéner (DIA)** indiquant le prix et les conditions de la vente. Le service des domaines doit donner son avis dans un délai d'un mois.

Le maire dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer, à compter de la réception de la DIA en mairie. En cas de silence, la commune est présumée ne pas préempter et la vente pourra se faire aux conditions prévues. Il y a trois alternatives :

- Possibilité de renoncer à l'exercice du droit de préemption
- Décision d'acquérir le bien au prix proposé par le propriétaire du bien
- Décision d'acquérir le bien à un prix différent de celui proposé

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation (ce prix ne comprend pas les éventuelles indemnités accessoires). Les parties disposent d'un délai de 2 mois pour accepter le prix fixé (Le silence des parties vaut acceptation).

Ensuite, les deux parties disposent d'un délai de trois mois pour signer.

En cas de préemption par la Commune, un acte constatant le transfert de propriété doit être établi. Celui-ci doit être passé dans les trois mois de l'accord intervenu. Le bien doit être réglé au plus tard 6 mois après la décision du titulaire d'acquérir le bien au prix demandé ou 6 mois après la décision définitive de la juridiction. Passé ce délai, le bien est rétrocédé à l'ancien propriétaire.

Le propriétaire et la collectivité ont la possibilité de renoncer à l'opération pendant toute la durée de la procédure et pendant les deux mois qui suivent le jugement ou l'arrêt intervenu. Si la collectivité renonce après la décision judiciaire, le propriétaire pourra vendre librement son bien pendant cinq ans au prix fixé judiciairement.