

Eviter l'expropriation pour utilité publique est possible ?

Par **fonky**, le **02/09/2014** à **15:13**

Bonjour a tous,

Je souhaiterais savoir si il y a un quelconque moyen d'éviter l'expropriation pour utilité publique.

Un projet de ZAC est en cours dans mon village et j'ai un terrain qui se trouve malheureusement en limite du périmètre du projet de ZAC.

La mairie n'ayant pas statué sur le projet, je vais leur faire un courrier pour leur demander dans un premier temps de sortir ce terrain du projet avant que celui ci soit voté et qu'ils lancent les procédures expropriation.

Je souhaiterais cependant savoir si le processus d'expropriation est lancé si il est possible d'y réchapper ?

Car je souhaite nullement vendre ce terrain que j'avais acheté pour un projet personnel et familiale et y construire notre futur maison après modification du POS en PLU.

En réfléchissant je me suis demander si en transmettant le terrain a mes deux filles mineures tout en conversant l'usufruit si cela ne pourrait pas faire capoter l'expropriation car le terrain serait au nom de mes filles et se sera le juge des tutelles qui gèrera leur bien jusqu'à leur majorité.

Pensez vous que cette solution est viable, tout en gardant a l'esprit que je souhaite garder l'usufruit pour me permettre de construire sur le terrain si on est pas exproprié.

Merci a tous.

Par **issaka**, le **02/09/2014** à **23:43**

bonsoir,

Je juge non fondé le procedé dont vous adopté pour contourner ce projet.

Etant donné que l'opération entreprise par la commune est d'intérêt général, la seule manière de conserver votre terrain est de demander auprès du prefet l'annulation de la déclaration d'utilité publique. Là encore, il faut avoir des preuves justifiant soit l'illégalité du projet par l'absence d'intérêt général, soit pour défaut de pouvoir de l'auteur de ce projet, une enquête sera diligentée et, vous aussi vous pouvez en avoir connaissance du resultat. C'est ce que je pense!

A vous la balle,

Par **fonky**, le **03/09/2014** à **16:45**

Bonjour,

Le procédé vous paraît peut-être non fondé, mais je ne suis pas certain que tout ceci sert les intérêts des habitants, ce n'est pas racheter des terrains à moindre coût et en créant des lotissements avec des parcelles de terrains hors de prix que les habitants y trouvent leur compte, ça contribue plus tôt à la spéculation immobilière et à faire monter le prix du m² et comme vous l'avez si bien dit ci-dessus, ça sert plus à l'intérêt général de la commune.

Surtout venant d'un Maire qui dit ça à ces habitants "moi, tant que je serais Maire, les terrains ne seront pas constructibles" bien entendu à titre individuelle, mais pas pour une opération de la commune, ça à l'air de le gêner que des gens aient des terrains qui deviennent constructibles suite à la transformation et modification du POS en PLU.

Ca s'était la petite parenthèse pour répondre à Issaka et remettre les choses un peu dans leur contexte.

Autrement je pense dans un premier temps écrire au Maire (vice Président du Projet) et au Président du Projet de la ZAC pour leur demander s'il n'est pas possible de sortir le terrain du périmètre de la ZAC, vu que celui-ci est en limite et qu'au vu de son emplacement, il ne gêne pas et ne met pas en péril le projet, bien sûr cela fera que le projet comptera moins de maison.

Qu'en pensez vous ? Quels Arguments est judicieux d'avancer pour essayer de convaincre ?

Je tiens aussi à vous préciser que le Maire n'a pas fait valoir son droit de préemption quand on a acheté le terrain il y a deux ans, vu que l'on s'était entretenu et qu'il m'avait affirmé qu'il allait préempter si la transaction se faisait à ce prix.

il aurait plus cohérent qu'il préempte que d'aller vers une expropriation.

Merci à tous pour vos réponses.

Par **Yann**, le **04/09/2014** à **09:48**

Les réponses que nous pouvons vous apporter ici ne peuvent être que juridiques. Votre mécontentement vis à vis de la manière de faire du maire et de ses propos est compréhensible. Cependant, nous n'avons pas à tenir compte des motifs de politique locale qui justifient ou non les procédures engagées.

En ce sens la réponse d'Issaka est tout à fait correcte. Essayer de biaiser en ayant recours à des manœuvres ne vous fera pas échapper à la situation. L'expropriation cible un terrain en particulier en raison d'un projet précis. De là, sur un plan juridique, qui est le propriétaire est

indifférent. Donc transmettre à vos filles le terrain ne changera rien à l'affaire.

Pour vous sortir de là, la marche à suivre sera différente selon l'avancée de la procédure. Mais dans tous les cas, il est toujours préférable d'éviter le contentieux.

C'est pourquoi votre réaction de commencer par une demande amiable au maire est la meilleure conduite à adopter. Il nous est en revanche difficile de vous donner des arguments car nous ne connaissons pas toutes les particularités précises de l'affaire. Si votre propriété est effectivement en limite du projet et que son retrait de celui-ci ne le remet pas en cause il faut s'appuyer là dessus. CA vous donne plus de chance que si le terrain était au cœur de la ZAC. Faites comprendre au maire qu'il sera plus facile pour lui de retirer votre terrain que de se battre pendant des années avec vous et perdre du temps en procédures contentieuses. Un mauvais accord est toujours préférable à un bon procès.

Ce qui nous conduit à la phase contentieuse. Si vous n'arrivez pas à vous faire entendre par un recours gracieux, il faudra saisir le préfet et/ou le TA pour contester:

- sur la forme, c'est à dire la validité de la procédure,
- sur le fond, c'est à dire la réalité de l'utilité publique.

Mais dans ce cas ayez recours à un avocat.

Par **fonky**, le **04/09/2014 à 10:39**

Merci pour votre réponse, je vais me rendre a la Mairie, m'inscrire dans le registre pour être informé et faire d'éventuelle remarque au sujet de projet et je ferais suivre un courrier au Maire et au Président du Syndicat en charge du projet.

J'ai aussi contacté l'EPFL qui fait les études et qui a pour mission de d'acheter les terrains ciblés par le projet de la ZAC, la personne responsable du dossier était en congé, mais je pense lui demander un rendez vous pour discuter de tout ça.

Comme vous dites cette phase amiable pèsera peut être plus dans la balance si plus tard si je demande au préfet charger de l'enquête parcellaire de faire sortir mon terrain du périmètre de la ZAC et aussi sur le montant de l'indemnité si j'apporte au juge des expropriations que je n'étais pas du tout enclin a vendre ce terrain pour des raisons personnelles et morales.

Par **fonky**, le **04/09/2014 à 12:59**

Voici une approche de mon courrier:

Mr Le Président,

Je me permets de vous écrire aujourd'hui pour vous prier d'étudier ma demande et de reconsidérer le périmètre de la futur ZAC « Champ des Fèves-Haut des Vaches » avant que vous ayez délibéré et que toutes modifications ne soient plus envisageables.

Propriétaire du terrain situé lieu-dit : Champ des Fèves, parcelle référencée AD 25, je sollicite

auprès de votre syndicat que soit sorti cette parcelle du périmètre de la ZAC.

La propriété se trouvant effectivement en limite de périmètre du projet, vu son emplacement, son retrait de celui-ci ne remettra pas en cause et en péril votre Projet.

Vous trouverez ci-joint un plan de situation du terrain, avant et après remaniement du périmètre de la ZAC.

Je ne suis pas favorable au rachat de ma propriété au profit de l'EPFL pour permettre une rétrocession à la Commune, ce terrain a été acquis dans le but finaliser un projet personnel et familial.

Dans l'intérêt commun, il serait plus facile et judicieux dans l'immédiat de soustraire le terrain du projet avant que vous ayez définitivement statué sur le périmètre finale de la ZAC.

Au cas où cette situation ne pourrait être réglée par courrier, je serais ravie de me déplacer à vos bureaux pour un entretien.

Je vous prie de croire, Mr le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Qu'en pensez vous ? J'ai essayé de suivre vos conseils.

J'ai un peu mal avec ce paragraphe, je ne voudrais pas paraître trop directe et menaçant et souhaiterais faire comprendre que c'est dans l'intérêt commun.

"Je ne suis pas favorable au rachat de ma propriété au profit de l'EPFL pour permettre une rétrocession à la Commune, ce terrain a été acquis dans le but finaliser un projet personnel et familial.

Dans l'intérêt commun, il serait plus facile et judicieux dans l'immédiat de soustraire le terrain du projet avant que vous ayez définitivement statué sur le périmètre finale de la ZAC."

Par **Thibault**, le **05/09/2014** à **23:56**

La ZAC... la malédiction de la terre :)

En gros, si votre terrain est compris dans l'emprise du projet, et que vous ne voulez pas vendre, il y aura expropriation, peu importe les manip juridiques d'usufruit et autre.

Si vous voulez contester la ZAC et le projet, un certain nombre de délibérations mettant la ZAC en place seront attaquables (suivez les délibérations votées par le Conseil municipal).

Ensuite il y aura la partie expropriation: contestation devant le TA d'un éventuel arrêté déclarant l'utilité publique du projet (vous aurez le temps de voir venir cet arrêté...), puis devant le juge judiciaire la fixation du prix, qu'il faut aussi contester...

L'expropriation, c'est le pot de fer contre le pot de terre, en principe si c'est bien fait la collectivité gagne toujours, elle peut juste perdre du temps et de l'argent. Seuls les plus teigneux arrivent à gagner, quand l'argent ne les intéressent pas...

Enfin, si le projet n'est vraiment pas bon, montez une asso et tout le village va mettre des pancarte. Le militantisme, c'est encore ce qu'il y a de mieux pour lutter ;) (Cf. NDDL et les autres !)

Bonne continuation

Par **fonky**, le **06/09/2014** à **01:10**

[citation]Si vous voulez contester la ZAC et le projet, un certain nombre de délibérations mettant la ZAC en place seront attaquables (suivez les délibérations votées par le Conseil municipal). [/citation]

Quelles genres de délibérations peuvent elles attaquables? Auriez vous des exemples ?

Merci.