

OPC du canton de Berne	Étude de projet			
<b>Classeur aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>		
Date : 04.01.10 / V 1.2/d Révisé le : 01.06.23	381	Généralités / Définitions	Page	1

## Généralités

Il arrive fréquemment que des terrains de tiers soient nécessaires pour mettre en œuvre des mesures permanentes d'aménagement des eaux. Dans ce cas, il faut s'assurer que les constructions, installations et mesures concernées restent intactes afin de répondre durablement aux exigences requises. Pour ce faire, les maîtres d'ouvrage doivent soit acquérir les terrains en question soit arranger une servitude en leur faveur (droits de jouissance / restrictions d'utilisation). Les surfaces appartenant à des tiers qui sont utilisées uniquement le temps de réaliser le projet (p. ex. pistes de chantier ou places d'installation) doivent être rendues à leur propriétaire dans leur état d'origine, c'est-à-dire telles qu'elles étaient avant le début du chantier.

L'acquisition de terrain par les pouvoirs publics permet d'assurer durablement l'espace nécessaire aux mesures d'aménagement des eaux. Le canton, les communes et les collectivités publiques assujetties à l'aménagement des eaux sont donc intéressés par les terrains situés dans l'emprise des surfaces concernées par des mesures de protection contre les crues. En vertu de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR ; [RS 211.412.11]), les pouvoirs publics peuvent acquérir des terrains agricoles en vue de construire des ouvrages hydrauliques à condition qu'il existe un plan d'aménagement des eaux. Ce type d'acquisitions est même possible si l'acquisition est réalisée à des fins de compensation en nature lorsque la loi prévoit un droit à une compensation en nature (voir art. 65 LDFR). L'art. 18 de la loi fédérale sur l'expropriation (LEx ; RS 711) mentionne un droit de réparation en nature dans le canton de Berne, mais seulement dans des limites strictes. L'acquisition de terrain et la taille de ce dernier doivent pouvoir être justifiées par un projet concret de l'assujetti à l'aménagement des eaux. Un plan d'aménagement des eaux, une autorisation d'aménagement des eaux ou éventuellement un plan directeur sont en règle générale suffisants.



En cas d'acquisition de terrain le long de cours d'eau appartenant au canton, le terrain acquis devient la propriété du canton même si, par exemple, la corporation de digues ou la commune se constitue maître d'ouvrage et assume une partie des frais. L'obligation d'aménagement des eaux s'appuie sur l'article 9 de la loi sur l'aménagement des eaux (LAE ; [RSB 751.11]). Les éventuelles servitudes nécessaires pour assurer l'entretien doivent être faites en faveur de l'organisme assujettie à l'aménagement des eaux (corporation de digues, syndicat d'aménagement des eaux, commune ou canton de Berne).

Le plan d'aménagement des eaux (PAE) est un plan d'affectation spécial au sens de la loi sur les constructions (LC ; [RSB 721.0]). Un titre d'expropriation ne peut être obtenu qu'avec un plan d'acquisition de terrains en ordre et une autorisation du PAE. En revanche, il n'est pas possible d'obtenir un titre d'expropriation avec un simple permis d'aménagement des eaux, même s'il est accompagné d'un plan d'acquisition de terrain. Dans le cadre d'un permis d'aménagement des eaux, les terrains, les servitudes permanentes ou l'utilisation temporaire de terrains doivent être acquis de gré à gré.

OPC du canton de Berne	Étude de projet			
<b>Classeur aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>		
Date : 04.01.10 / V 1.2/d Révisé le : 01.06.23	381	Généralités / Définitions	Page	2

### Remarque concernant le défrichement

Un plan d'aménagement des eaux comprend souvent des défrichements. La demande et la procédure de défrichement doivent être traitées directement avec l'Office des forêts et des dangers naturels (OFDN) dans le cadre de la procédure du PAE. Si les règles fixées par la législation forestière sont respectées, l'OFDN envoie un rapport officiel positif à l'autorité en charge de la procédure du PAE. L'autorisation de défrichement est ensuite accordée dans le cadre de la décision générale relative au PAE.

Les zones concernées par le défrichement doivent être recensées dans le plan d'acquisition comme acquisition, servitude permanente (droits de jouissance / restrictions d'utilisation) ou utilisation provisoire selon le type de mesure concernée. Un recensement correct des superficies dans le plan d'acquisition permet d'éviter une réserve d'approbation de l'OFDN en cas de non-signature de la décision d'édiction de plan par un propriétaire forestier. En effet, un plan d'aménagement des eaux approuvé confère le droit d'expropriation, ce qui remplace la signature du propriétaire forestier. Dans tous les cas, il faut d'abord tenter de parvenir à un accord à l'amiable et d'obtenir les signatures nécessaires sur le plan de défrichement.



### Définition des termes principaux

- **Acquisition de la propriété**

Concerne tous les terrains que le maître d'ouvrage acquiert des propriétaires actuels.

- **Servitude permanente (droits de jouissance / restrictions d'utilisation)**

Concerne toutes les zones comprenant des installations ou des mesures sises sur des terrains de tiers, qui restent en possession du propriétaire actuel, mais entraînent une intervention modifiant l'utilisation ou la fonction actuelle de la propriété.

Il s'agit par exemple de :

- **Mesures de construction** (= pose, construction d'installations artificielles)
- **Mesures modifiant le terrain** (= remblai ou déblai et démontage d'installations artificielles existantes)
- **Mesures phytologiques** (= rétablissement ou remplacement suite à des interventions d'aménagement des eaux dans des zones protégées)
- **Autres mesures** permanentes imposées au propriétaire et que ce-dernier ne peut pas modifier

Si aucune solution commune n'est trouvée, les servitudes peuvent être expropriées dans le cadre de la procédure du PAE. Une fois le projet terminé, les parties concluent un contrat de servitude qui doit être inscrit au registre foncier.

Acquisition de terrain et servitude s'excluent mutuellement. Un même terrain peut faire l'objet d'une acquisition ou d'une servitude, mais en aucun cas des deux simultanément.

OPC du canton de Berne	Étude de projet			
<b>Classeur aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>		
Date : 04.01.10 / V 1.2/d Révisé le : 01.06.23	381	Généralités / Définitions	Page	3

- **Utilisation temporaire**

Concerne tous les terrains qui ne sont utilisés que temporairement afin de réaliser l'aménagement des eaux. Le terrain reste en possession du propriétaire actuel. Une fois les travaux terminés, les équipements et installations sont démontés et le terrain est remis dans son état initial.

Il s'agit par exemple de pistes de chantier, de dépôts, de surfaces d'installation, de places d'évitement temporaires ou de voies de circulation déviées le temps des travaux.

- **Compensation en nature**

On parle de compensation en nature lorsque les pouvoirs publics revendiquent un terrain de tiers pour la construction d'ouvrages et dédommagent ce dernier non pas sous forme financière, mais par un terrain de même valeur.

La surface et la qualité étant en général différentes de celle du terrain d'origine, les objets d'échange sont au préalable évalués par une instance ou une personne neutre. Il peut s'agir du Centre de formation, de vulgarisation et de conférences en agriculture et en économie ménagère rurale (INFORAMA) ou d'une personne désignée d'un commun accord.

- **Zones inondables**

En cas d'inondation dans les zones inondables définies par le PAE, l'ayant-droit a droit à une indemnité équitable ou à une contribution aux primes d'assurance, si celles-ci sont plus élevées que la normale (art. 39 LAE ; [RSB 751.11]).

Les indemnités peuvent être calculées par un expert-estimateur ou une experte-estimatrice. Le paiement est effectué par le canton, qui réclame le remboursement d'une part de 33 % auprès de la commune.

- **Expropriation formelle**

La commune, le groupe de communes ou la corporation de digues assujettie à l'exécution obtient le droit d'exproprier avec l'approbation exécutoire du PAE (art. 26, al. 4, LAE ; [RSB 751.11]).

L'expropriation est en principe exécutée moyennant une indemnité pleine et complète (en valeur vénale). L'indemnité est calculée selon « l'état de droit et de fait existant au moment de la décision de la commission d'estimation » (art. 21, al. 1, LEx ; [RS 711]).

Le terrain à acquérir et les constructions ou restes de constructions qu'il abrite doivent être évalués selon leur état effectif à la date d'acquisition, par exemple après une crue.

- **Expropriation matérielle**

Les restrictions de la propriété simples, qui n'entraînent pas d'expropriation, ne sont en général soumises à aucune obligation d'indemnisation. Une interdiction de construire portant sur un terrain n'étant affecté à aucune zone à bâtir peut donc en général être prononcée sans indemnisation. Seules les restrictions de la propriété plus strictes équivalant à une expropriation (formelle) donnent lieu à une indemnité pour expropriation matérielle. Cela peut être le cas d'une interdiction de construire portant sur un terrain viabilisé et sans construction dans la zone à bâtir.



OPC du canton de Berne	Étude de projet			
<b>Classeur aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>		
Date : 04.01.10 / V 1.2/d Révisé le : 01.06.23	381	Généralités / Définitions	Page	4

Une indemnité pleine et complète est due en cas d'expropriation matérielle. L'indemnité correspond à la différence entre la valeur du terrain avant et après l'émission des restrictions entraînant l'expropriation matérielle.

- **Restrictions de la propriété par ordre de police**

Les restrictions de la propriété visant à protéger la propriété foncière elle-même (restrictions de la propriété décrétées par ordre de police) n'entraînent pas d'expropriation matérielle. Une interdiction de construire dans une zone de danger n'induit donc pas d'expropriation matérielle.



OPC du canton de Berne	Etude de projet		
<b>Classeur Aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le :	384	Principes en matière de dédommagement	Page 1



en cours d'élaboration

OPC du canton de Berne	Etude de projet		
<b>Classeur Aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le : 01.06.23	383	Procédure	Page 1

### **Pertes de terrain**

En cas de pertes de terrain à la suite de l'élargissement du lit d'un cours d'eau lors de crues, aucune compensation n'est prévue en principe, l'inondation ou l'érosion entraînant également l'extinction de la propriété foncière (art. 66, al. 1, CC [RS 210]). Si les surfaces concernées sont requises dans le cadre d'un projet de protection contre les crues d'intérêt public supérieur, une acquisition de terrain est nécessaire. Dans ce cas, une indemnité correspondant à la valeur effective avec prise en compte des dangers et éventuelles autres restrictions (p. ex. espace réservé aux eaux) est due.

### **Zones de protection ou de dangers au sein de zones agricoles ou de zones à bâtir**

La délimitation de zones de protection ou de dangers en zone agricole est une mesure policière qui ne donne en principe lieu à aucune indemnité. Lorsqu'il n'y a pas de superposition entre la zone délimitée et les zones de mesures de protection active contre les crues supplémentaires, la zone délimitée ne concerne que les personnes impactées (bailleur, propriétaire,...) et ne relève donc pas de l'intérêt public.



Il arrive qu'en vertu de la protection passive contre les crues, une zone de protection ou de dangers soit délimitée dans une zone à bâtir afin d'éviter la construction sur des terrains menacés, sans que cela n'entraîne la mise en œuvre de mesures supplémentaires de protection active contre les crues. Dans ce cas, l'interdiction de construire prononcée a pour unique objectif la protection des personnes concernées et ne relève donc pas d'un intérêt public supérieur, raison pour laquelle elle ne donne lieu à aucune indemnité.

OPC du canton de Berne	Etude de projet		
<b>Classeur Aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le : 01.06.23	383	Procédure	Page 2

## Procédure d'acquisition de terrain

Afin que l'acquisition de terrain se déroule dans les meilleures conditions possibles de la phase d'autorisation jusqu'à son terme, il est recommandé de suivre la procédure suivante :

- Les propriétaires fonciers concernés sont à associer suffisamment tôt au projet (information sur les mesures prévues, les différents modes juridiques d'acquisition selon les surfaces du plan d'acquisition de terrain, la procédure, etc.).
- Avant l'adoption du plan d'aménagement ou au plus tard avant le début des travaux, les assujettis à l'obligation d'aménager les eaux concluent dans la mesure du possible des conventions d'acquisition de terrain avec les propriétaires fonciers concernés. Selon les cas concrets, elles prévoient l'un des trois modes d'acquisition juridiques (acquisition de la propriété, servitude permanente (droit d'usage / restrictions d'utilisation), réquisition temporaire), les indemnités à verser, le moment du versement et d'éventuelles autres dispositions relatives au projet. Ce document ne remplace pas l'inscription au registre foncier, mais sert, avant la mise à l'enquête, de déclaration d'intention juridiquement non contraignante des signataires et de base à la suite de la procédure. Après la mise à l'enquête, la convention revêt le caractère d'un contrat d'expropriation contraignant, qui doit généralement encore être transformé en contrat notarié et inscrit au registre foncier. Si une partie des ou toutes les négociations d'acquisition de terrain n'ont pas pu être menées à terme avant l'adoption du plan d'aménagement des eaux, elles peuvent aussi être conclues après. Les négociations ayant abouti avant l'adoption du plan permettent souvent d'éviter des oppositions ou de régler celles qui ont déjà été formulées. Si après l'adoption, aucune convention ne peut être conclue, la procédure d'expropriation doit être engagée. Elle devrait au plus tard être entamée quatre à six mois avant le début des travaux.
- Après la réalisation du projet, le bureau de géomètres compétent met à jour les œuvres cadastrales et détermine la taille effective des surfaces « Acquisition de la propriété » et « Servitude permanente (droits d'utilisation / restrictions d'utilisation) ».
- Sur la base de ces travaux de mensuration et des conventions d'acquisition de terrain, une étude de notaire établit les contrats d'acquisition de propriété ou de constitution de servitude et requiert l'inscription au registre foncier.
- Ce n'est qu'à cette phase qu'il est possible de prendre en considération et d'opérer d'éventuels remaniements parcellaires.
- Le bureau du registre foncier inscrit les acquisitions de propriété et les constitutions de servitudes (droit d'usage / restrictions d'utilisation) dans le registre foncier.



En cas de réquisition temporaire de terrain (p. ex. pour des surfaces d'installation, des accès, des surfaces d'adaptation, etc.), dans la pratique, une indemnité n'est accordée que s'il en résulte un dommage ou une atteinte grave (p. ex. perte de rendement sur le terrain agricole ou suppression d'une place de stationnement dans la zone constructible). Dans tous les autres cas, aucune indemnité n'est due, mais le terrain est remis dans son état initial par le maître d'ouvrage, les coûts étant imputés au projet.

OPC du canton de Berne	Etude de projet		
<b>Classeur Aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le : 01.06.23	383	Procédure	Page 3

Si une indemnité est versée, elle porte, en zone agricole, sur la perte de rendement (estimation de l'INFORAMA) et, en zone à bâtir, sur le dommage effectif (perte du loyer dans le cas de la location d'une place de stationnement). Dans certains cas particuliers (p. ex. : utilisation sur plusieurs années d'une surface d'installation), une indemnité peut aussi être accordée en pourcentage de la valeur vénale. Conformément à la pratique, on se base pour cela sur le taux hypothécaire de référence publié sur la page Internet de l'Office fédéral du logement (OFL).

Si aucun accord à l'amiable n'est trouvé lors de la procédure d'acquisition de terrain de gré à gré, le plan d'aménagement des eaux approuvé est accompagné d'un titre d'expropriation. Autrement dit, on concède le droit d'exproprier pour les surfaces définies avec précision dans le plan d'aménagement des eaux en cas d'acquisition de la propriété et des autres droits réels (servitudes permanentes [droit d'usage / restrictions d'utilisation]) ainsi que de la réquisition temporaire. Le transfert de propriété ainsi que la définition et le paiement de l'indemnité sont soumis à la loi cantonale sur l'expropriation (LEx [RSB 711.0]).





OPC du canton de Berne	Etude de projet		
<b>Classeur Aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le : 01.06.23	384	Documents	Page 1

## Contexte

L'acquisition des droits nécessaires pour des biens-fonds ou des surfaces concernées et leur garantie sont réglées dans le plan d'acquisition de terrain. Il s'agit d'un élément indispensable pour tous les plans d'aménagement des eaux qui requièrent du terrain de tiers pour leur mise en œuvre. Les plans d'aménagement des eaux sont des plans d'affectation spéciaux qui, une fois approuvés, concèdent le droit d'expropriation. Cela permet ainsi de mettre en œuvre un plan en vigueur et d'offrir des garanties pour l'avenir lorsque l'acquisition des droits nécessaires ne peut pas être réglée à l'amiable avec un propriétaire foncier.

Le plan d'acquisition de terrain doit définir précisément les droits requis par les assujettis à l'aménagement des eaux. Il indique quels sont les biens-fonds ou les parcelles dont il convient d'acquérir la propriété, lesquels doivent être grevés d'une servitude permanente (droits d'usage / restrictions d'utilisation) et lesquels ne font l'objet que d'une réquisition temporaire. Le modèle de plan d'acquisition de terrain illustre ces situations (cf. Modèle Plan d'acquisition de terrain au chapitre 730.5). Les remodelages de terrains destinés à un projet d'aménagement des eaux nécessitent également une servitude permanente !



## Parties

Les conventions d'acquisition de terrain distinguent les parties suivantes :

- les propriétaires actuels des parcelles concernées. Il convient également de tenir compte des éventuels fermiers et fermières, bénéficiaires du droit de superficie, etc., car ils sont également concernés par l'occupation du terrain dans le cadre du droit d'utilisation qui leur a été accordé ;
- les assujettis à l'aménagement des eaux (corporation de digues, association de communes, commune ou canton).

Le plan d'acquisition de terrain ne se doit que de régler ce qui est nécessaire à la mise en œuvre des mesures d'aménagement des eaux dans le cadre des rapports de propriété actuels.

**Les remaniements parcellaires / échanges de terrain entre tiers**, qui servent par exemple à améliorer le projet ou le rendre plus équitable, mais qui **ne sont pas absolument nécessaires à la réalisation des mesures d'aménagement des eaux**, ne figurent pas sur le plan d'acquisition de terrain.

**Si de tels remaniements / échanges sont toutefois impérativement indispensables à la réalisation du projet**, les surfaces correspondantes doivent soit être acquises **par les assujettis à l'aménagement des eaux avant le dépôt public des plans** ou être prévues dans le plan d'acquisition de terrain comme acquisition par les assujettis à l'aménagement des eaux afin qu'elles puissent être attribuées ultérieurement aux personnes concernées.

OPC du canton de Berne	Etude de projet		
<b>Classeur Aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le : 01.06.23	384	Documents	Page 2

Les attributions ou distributions de terrain entre tiers seront effectuées lors d'une phase ultérieure du projet. Elles peuvent être jointes au dossier de plan d'aménagement des eaux comme plan séparé ou notice d'information.

### Plan d'acquisition de terrain et acquisition des droits réels

Le plan d'acquisition de terrain est une composante du plan d'aménagement des eaux. Il est élaboré sur la base du plan de projet (situation avec mesures inscrites), qui doit renseigner les éléments suivants pour chaque parcelle :

- Acquisition de la propriété
- Servitude permanente (droits d'utilisation / restrictions d'utilisation)
  - Expropriation de droits (art. 4 LEx [RS 711])
  - Servitudes (p. ex. remodelage de terrain, zones à taille basse, zones de reboisement, droits de passage)
  - Restrictions de construction ou d'utilisation
  - Ligne d'interdiction de construire
  - Nouveaux arbres isolés, plantations
  - etc.
- Réquisition temporaire pour :
  - Surfaces d'installation et de stockage
  - Dépôts intermédiaires
  - Pistes de chantier
  - Surfaces d'adaptation
  - etc.



### Liste des acquisitions de terrain

Le tableau d'acquisition de terrain accompagnant le plan d'acquisition de terrain doit contenir les indications suivantes :

Répartition des surfaces entre :

- Surfaces d'acquisitions :
  - Surface totale d'une parcelle requise pour la mesure prévue
- Surfaces grevées de servitudes permanentes (droits d'utilisation / restrictions d'utilisation)
- Surfaces temporairement réquisitionnées

### Etendue et précision des surfaces

La législation sur l'entretien et sur l'aménagement des eaux du canton de Berne admet certains écarts lors de la réalisation des projets d'aménagement des eaux (art. 20 OAE [RSB 751.111.1]), sans qu'il soit nécessaire de modifier le projet. L'emplacement doit cependant être indiqué de manière aussi précise que possible.

OPC du canton de Berne	Etude de projet		
<b>Classeur Aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le : 01.06.23	384	Documents	Page 3

Les écarts admis lors de l'exécution sont les suivants :

- Hors du secteur bâti : dans le sens de la longueur,  $\pm 25$  mètres, perpendiculairement au cours d'eau,  $\pm 5$  mètres
- Dans le secteur bâti : dans le sens de la longueur,  $\pm 5$  mètres, perpendiculairement au cours d'eau, entre  $\pm 1$  mètre

**Ces écarts ne sont pas applicables à l'acquisition de terrain (art. 20, al. 4 OAE [RSB 751.111.1]), c'est-à-dire à l'occupation de terrain sous toutes ses formes (acquisition de la propriété, servitude permanente [droits d'usage / restrictions d'utilisation], réquisition temporaire).**

Les bureaux d'étude doivent ainsi définir les surfaces nécessaires dans le plan d'acquisition de terrain de manière à ce qu'elles tiennent compte des écarts admis lors de l'exécution. En effet, pour l'inscription au registre foncier ou la mise en œuvre contre la volonté des propriétaires fonciers, les surfaces concernées (acquisition de la propriété, servitude permanente [droits d'usage / restrictions d'utilisation], réquisition temporaire) peuvent être plus petites que celles figurant dans le plan d'acquisition approuvé, mais jamais plus grandes.



Dans de nombreux cas, pour des raisons objectives, il n'est pas possible d'exploiter toute la marge disponible, car cela serait incompréhensible ou inacceptable aux yeux du propriétaire foncier concerné. Aussi le principe suivant s'applique-t-il : Plus une mesure est radicale pour un propriétaire, plus le plan d'acquisition de terrain doit être précis (renoncer si possible aux marges de tolérance).

**Remarque concernant le permis d'aménagement des eaux : seul un plan des terrains nécessaires est requis, mais pas de plan d'acquisition de terrain**

Le plan des terrains nécessaires est une annexe du permis d'aménagement des eaux (PAE) et présente un contenu identique au plan d'acquisition de terrain. Il ne permet toutefois pas d'obtenir de titre d'expropriation. Dans le cadre d'un permis d'aménagement des eaux, les surfaces nécessaires à l'acquisition de la propriété, aux servitudes permanentes (droits d'utilisation / restrictions d'utilisation) ou aux réquisitions temporaires doivent être acquises d'un commun accord de gré à gré.

### **Rapport technique**

La question de l'acquisition de terrain fait partie des thèmes abordés dans le rapport technique. Il convient de présenter dans le chapitre correspondant les caractéristiques des différentes surfaces et les principes s'y appliquant dans le plan d'acquisition de terrain. Les mesures spécifiques à chaque projet doivent ensuite être détaillées (cf. Classeur Aménagement des eaux, chapitre 373 paragraphe « 6, Descriptif du projet / planification des mesures »).

OPC du canton de Berne	Etude de projet		
<b>Classeur Aménagement des eaux</b>	<b>380</b>	<b>Acquisition de terrain</b>	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le : 01.06.23	384	Documents	Page 4

- « Explications relatives au modèle de plan d'acquisition de terrain » et « Modèle Plan d'acquisition de terrain » , chap. 730.5

