

OPC du canton de Berne	Etude de projet			
Classeur Aménagement des eaux	380	Acquisition de terrain		
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le :	381	Généralités / définitions	Page	1

Généralités

L'acquisition de terrain par les pouvoirs publics permet d'assurer durablement l'espace réservé aux cours d'eau. Le canton est donc intéressé par des terrains s'inscrivant dans le cadre 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 également 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). Seul l'art. 15 de la loi sur l'expropriation mentionne un droit de compensation en nature dans le canton de Berne, dans un cadre très restreint. L'acquisition de terrain et la taille de ce dernier doivent pouvoir être justifiées par un projet concret du maître d'ouvrage (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 se constitue maître d'ouvrage et assume une partie des frais.



Le plan d'aménagement des eaux (PAE) au sens de la loi sur les constructions (LC [RSB 721.0]) est un plan d'affectation. L'approbation du plan d'aménagement des eaux ne permet d'obtenir un titre d'expropriation qu'en association avec un plan d'acquisition de terrain. Dans le cadre du permis d'aménagement des eaux (PAE), il n'est pas possible d'obtenir un titre d'expropriation avec un plan d'acquisition de terrains.

Définition des principaux termes

- **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**

- Dans les zones inondables du plan directeur, 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]).

OPC du canton de Berne	Etude de projet			
Classeur Aménagement des eaux	380	Acquisition de terrain		
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le :	381	Généralités / définitions	Page	2

- Les indemnités peuvent être calculées par un estimateur attesté. Le paiement est effectué par le canton réclamant le remboursement d'une part de 33% auprès de la commune.

- **Expropriation formelle**

- La commune ou sa corporation de digues assujettie à l'exécution acquiert avec l'approbation exécutoire du plan d'aménagement des eaux le droit d'exproprier (art. 26, al. 4, LAE [RSB 751.11]).
- L'expropriation est en principe exécutée moyennant indemnité pleine et complète (en valeur vénale). L'indemnité est calculée «selon l'état de droit et de fait existant à l'époque 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, et donc après les crues.

- **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.
- 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 dangers n'induit donc pas d'expropriation matérielle.



OPC du canton de Berne	Etude de projet		
Classeur Aménagement des eaux	380	Acquisition de terrain	
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le :	382	Principes en matière de dédommagement	Page 1



en cours d'élaboration

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

Pertes de terrain

En cas de pertes de terrain suite à l'élargissement du lit d'un cours d'eau lors de crues, aucune compensation n'est en principe prévue, 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 est due.

Zones de protection ou de dangers au sein de zones agricoles ou 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'elle n'est pas superposée à des mesures supplémentaires de protection active contre les crues pour d'autres zones, la zone délimitée a pour unique objectif la protection des personnes concernées et ne relève donc pas de l'intérêt public.



Lorsqu'en vertu de la protection passive contre les crues, une zone de protection ou de dangers est délimitée dans une zone à bâtir afin d'éviter la construction des terrains menacés et sans que cela n'entraîne la prise de décisions supplémentaires de protection active des crues, l'interdiction de construire prononcée a pour unique objectif la protection des personnes concernées et ne relève donc pas d'un intérêt public supérieur.

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

Procédure schématique d'acquisition de terrain:

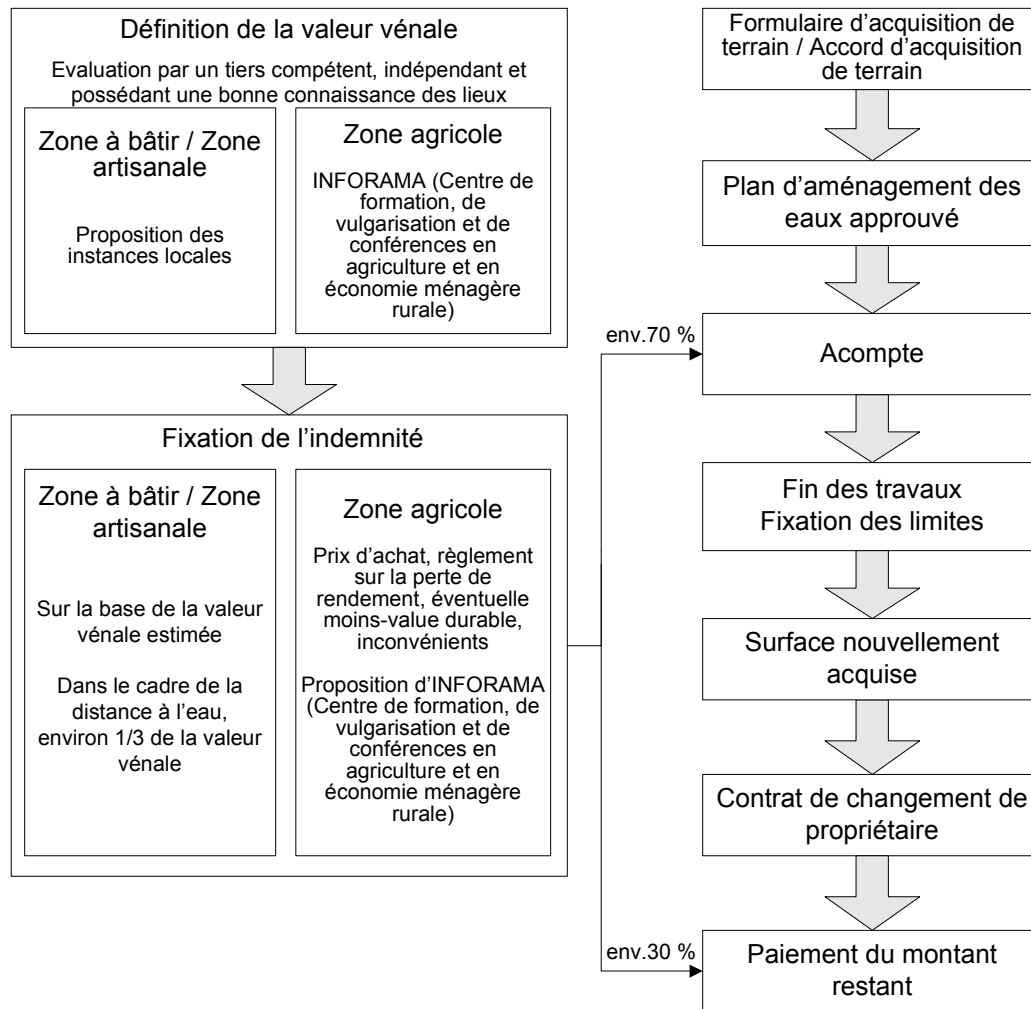


Fig. 383-1 : Procédure d'acquisition de terrain (procédure de gré à gré)

En cas de réquisition temporaire de terrain, une indemnité correspondant à environ 3% de la valeur vénale (sur la base du taux hypothécaire) par an peut être accordée pour les surfaces spéciales (surfaces d'installation, accès, etc.). Les terrains agricoles font généralement l'objet d'une indemnité correspondant à la perte de rendement annuelle (consultation d'INFORAMA).

Les surfaces temporairement réquisitionnées à proximité immédiate du chantier sont remises en état par le maître d'ouvrage une fois les travaux achevés. Cette situation ne donne en général lieu à aucune indemnité, les travaux étant également réalisés dans l'intérêt du propriétaire du terrain contigu.

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

Si aucun accord amiable n'est obtenu 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. 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			
Classeur Aménagement des eaux	380	Acquisition de terrain		
Date : 04.01.10 / V 1.2/f Révisé le :	384	Documents	Page	1

Plan d'acquisition de terrain (composante du plan d'aménagement des eaux)

Le plan d'acquisition est élaboré sur la base du plan de projet (situation avec mesures inscrites), qui doit renseigner les éléments suivants pour chaque parcelle :

- Surfaces d'acquisition
- Acquisition de terrain temporaire (surface d'installation et de stockage, dépôts intermédiaires, voies de transport, etc.)
- Surfaces attribuées (surfaces de compensation en nature)
- Démolition de bâtiments (évent. expropriation verticale)
- Expropriation de droits (art. 4 LEx [RS 711])
- Servitudes (p. ex. aires afforestées)
- Restrictions de construction, restrictions d'utilisation
- Ligne d'interdiction de construire
- Nouveaux arbres isolés, plantations

Tableau d'acquisition de terrain

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



- Répartition des surfaces (surfaces d'acquisition, surfaces attribuées et surface totale)
- Surfaces d'acquisition :
 - Surface totale requise d'une parcelle pour la mesure prévue
 - Morcellement des surfaces d'acquisition selon les types de culture: champ (Cha), forêt (F), chemin (Che)
afin de faciliter les négociations d'acquisition de terrain (prix au m² selon les différents types de surface)
- Surfaces attribuées :
 - Surfaces de compensation
 - Surfaces d'indemnisation
- Surface totale (différence entre la surface attribuée et la surface d'acquisition)
- Surfaces temporairement réquisitionnées
- Acquisition de servitudes
- Démolition de bâtiments

Les surfaces sont approximativement mesurées, la mesure définitive étant effectuée après exécution des travaux.

- Exemple d'un plan d'acquisition des terrains (contenant un tableau d'acquisition des terrains) voir chap. 730.5