

Aménagement multimodal de la M351

Notification du mémoire valant offre

Commune de WOLFISHEIM

Terrier	Parcelle	Propriétaire	Adresse du propriétaire	Résultat des recherches de l'administration
113	25-952 25-953	Madame WILLIG Eveline, née GROSSKOST	Résidence les Etoiles D'Argen - 7 Allée Saint Sauveur Le Vicomte – 67205 OBERHAUSBERGEN	Pli non réceptionné – Personne décédée
113	25-952 25-953	Monsieur WILLIG Edmond	1A Rue des Seigneurs 67202 WOLFISHEIM	Pli non réceptionné – Personne décédée
114	25-949 25-950	Madame WILLIG Eveline, née GROSSKOST	Résidence les Etoiles D'Argen - 7 Allée Saint Sauveur Le Vicomte – 67205 OBERHAUSBERGEN	Pli non réceptionné – Personne décédée
114	25-949 25-950	Monsieur WILLIG Edmond	1A Rue des Seigneurs 67202 WOLFISHEIM	Pli non réceptionné – Personne décédée
114	25-949 25-950	Monsieur WURTZ Philippe	3 Place Gambetta 67112 BREUSCHWICKERSHEIM	Pli non réceptionné – Personne décédée

- Voir Notification Individuelle en Mairie

Madame GROSSKOST Eveline
Résidence les Etoiles d'Argen
7 Allée Saint Sauveur Le Vicomte
67205 OBERHAUSBERGEN

Lettre recommandée avec A.R

Schiltigheim, le 4 octobre 2022

Objet : Aménagement multimodal de la M351

Commune de WOLFISHEIM- Terrier n° 114

N/ Réf. : Notification du mémoire valant offre

Pour tout renseignement contacter l'opérateur foncier GEOFIT Expert :

Mme RITZENTHALER Ophélie

03 67 34 03 79 / o.ritzenthaler@geofit-expert.fr

Adresse du Tribunal Judiciaire de Strasbourg :

1 quai Finkmatt, 67000 STRASBOURG

NOTIFICATION DU MEMOIRE VALANT OFFRE

Madame,

Dans le cadre du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4 sur les communes d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 mai 2016 prolongé par un arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2020, et conformément aux dispositions des articles R. 311-5, R. 311-6, R.311-10 et R.311-30 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, j'ai l'honneur de vous notifier un mémoire valant offre joint au présent courrier, relatif à l'expropriation de l'immeuble vous appartenant.

Je vous invite, conformément aux dispositions de l'article R.311-5 alinéa 2 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, à faire connaître par écrit dans le délai d'un mois à compter de la notification de la présente :

- soit votre acceptation, par la mention « Bon pour accord » portée en dernière page du mémoire présentement notifié,
- soit en cas de désaccord avec la présente offre, le montant détaillé de vos demandes.

En cas d'acceptation, je vous invite également à prendre contact avec la société GEOFIT EXPERT, opérateur foncier de l'Eurométropole de Strasbourg, chargée du suivi afin que cet accord amiable puisse être formalisé par la signature d'une promesse de vente.

L'article R.311-5 alinéa 4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique précise que « la réponse de chaque intéressé doit contenir ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre auquel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité, et pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier. »

A toutes fins utiles, je vous rappelle que toute demande d'emprise totale qui serait formulée par l'exproprié devra répondre aux exigences posées par les articles L.242-1 et suivants du Code de l'Expropriation. Cette demande devra être adressée au juge dans le délai d'un mois suivant la présente notification conformément aux dispositions des articles R.311-5 et R.242-1 du Code de l'Expropriation.

Enfin, en application des articles R. 311-5 et R.311-10 susvisés, je vous prie de trouver, ci-après, intégralement reproduites les dispositions des articles R. 311-9, R.311-11, R.311-12, R.311-13 (alinéa 1er) et R.311-22 dudit code.

Article R.311-9 :

« A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies. »

Article R.311-11 :

« Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse. »

Article R.311-12 :

« Les mémoires, signés par les parties ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire. Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier. »

Article R.311-13 (alinéa 1er) :

« Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction. [...]»

Article R.311-22 :

« Le Juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévues à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose. »

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Ophélie RITZENTHALER
Juriste de la société GEOFIT EXPERT



**A MADAME OU MONSIEUR LE
JUGE DE L'EXPROPRIATION DU
BAS-RHIN PRÈS LE TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE STRASBOURG**

OBJET : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Aménagement multimodal de la M351

Commune de WOLFISHEIM

Terrier n°114

Propriété : Consorts DIEMER -WURTZ-WILLIG

MÉMOIRE VALANT OFFRE

Propriétaire

POUR :

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, établissement public de coopération intercommunale, ayant son siège sis 1, parc de l'Etoile, 67000 STRASBOURG, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Pia IMBS, agissant en exécution de la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 15 juillet 2020,

Expropriante

ayant pour avocat

Maître François Benech

Avocat au Barreau de Paris

29 avenue Georges Mandel – 75116 Paris

09 72 59 13 50 - fb@benech-avocat.fr

assistée sur le plan technique

par le cabinet de géomètre GEOFIT EXPERT

1 Route de Gachet, 44300 NANTES

CONTRE :

PROPRIETAIRE INDIVIS

- Madame BRENCKLE Luce

née le 9 mars 1967 à MULHOUSE

épouse de Monsieur DIEMER Pierre Michel Emile

initialement mariée sous le régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François HIRTH, alors Notaire à TRUCHTERSHEIM, le 4 août 1990, préalablement à leur union célébrée à la mairie de BREUSCHWICKERSHEIM, le 16 août 1990 ;

ledit régime modifié suivant acte reçu par Maître Amandine BROM, Notaire à LINGOLSHEIM, le 17 décembre 2019, aux termes duquel les époux ont déclaré adopter le régime de la communauté universelle ;

demeurant 15 rue de l'Eglise
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Monsieur DIEMER Pierre Michel Emile**

Né le 10 janvier 1964 à STRASBOURG

époux de Madame BRENCKLE Luce

initialement marié sous le régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François HIRTH, alors Notaire à TRUCHTERSHEIM, le 4 août 1990, préalablement à leur union célébrée à la mairie de BREUSCHWICKERSHEIM, le 16 août 1990 ;

ledit régime modifié suivant acte reçu par Maître Amandine BROM, Notaire à LINGOLSHEIM, le 17 décembre 2019, aux termes duquel les époux ont déclaré adopter le régime de la communauté universelle ;

demeurant 15 rue de l'Eglise
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Monsieur DIEMER Alfred Albert Freddy**

né le 29 mai 1962 à STRASBOURG

divorcé de Madame Lisbeth Anne Jacqueline BLANC, suivant jugement rendu par le TGI de SCHILTIGHEIM le 25 avril 2008 ;

demeurant 1 chemin de Schwalweg
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Madame GROSSKOST Eveline Sophie**

née le 13 avril 1937 à WOLFISHEIM

veuve de Monsieur WILLIG Edmond, lequel est décédé en date du 16 février 2014 ;

Elle-même décédée en 2020 ;

demeurant de son vivant à la Résidence les Etoiles D'Argen - 7 Allée Saint Sauveur Le Vicomte
OBERHAUSBERGEN (67205 FRANCE)

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Monsieur WILLIG Edmond**

né le 11 novembre 1928 à WOLFISHEIM

époux de Madame GROSSKOST Eveline Sophie, laquelle est décédée en 2020 ;

marié le 16 août 1957 à WOLFISHEIM. Changement de régime matrimonial pour adoption du régime de la communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu par

Maître Achille TAGLANG, Notaire à Oberschaeffolsheim, le 19 septembre 1979 ;

Lui-même décédé en date du 16 février 2014 ;

demeurant de son vivant au 1A Rue des Seigneurs WOLFISHEIM (67202 FRANCE)
PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 2/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

**HERITIERS PRESUMES de Monsieur WILLIG Edmond et Madame
GROSSKOST Eveline Sophie :**
NEANT.

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Madame GROSSKOST Christiane Berthe**
née le 6 juin 1941 à STRASBOURG
veuve de Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, lequel
est décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM
(67112 FRANCE)

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, retraité**
né le 12 avril 1942 à STRASBOURG
époux de Madame GROSSKOST Christiane Berthe
marié le 2 novembre 1963 à ECKBOLSHEIM sous le régime de la communauté universelle, aux
termes d'un contrat de mariage reçu par Maître LOTH, Notaire à Strasbourg, le 1 octobre 1963 ;
Décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant de son vivant au 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)
PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

**HERITIER pour la totalité en USUFRUIT de Monsieur
WURTZ Philippe Jean Georges :**

- **Madame GROSSKOST Christiane Berthe**
née le 6 mai 1941 à STRASBOURG
veuve de Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, lequel
est décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM
(67112 FRANCE)

**HERITIER pour ½ en NU-PROPRIETE de Monsieur WURTZ Philippe Jean
Georges :**

- **Monsieur WURTZ Patrick Roland Richard**
né le 6 juin 1964 à STRASBOURG
époux de Madame LOHMULLER Christine Louise
marié le 25 juin 2004 à BREUSCHWICKERSHEIM sous le régime de la
communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu le
16 juin 2004 par Maître Jean PHILIPS, Notaire à Marlenheim ;
demeurant 12 rue des Bleuets BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

- Madame LOHMULLER Christine Louise
née le 5 janvier 1961 à STRASBOURG
épouse de Monsieur WURTZ Patrick Roland Richard
mariée le 25 juin 2004 à BREUSCHWICKERSHEIM sous le régime de la
communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu le
16 juin 2004 par Maître Jean PHILIPS, Notaire à Marlenheim ;
demeurant 12 rue des Bleuets BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

**HERITIER pour ½ en NU-PROPRIETE de Monsieur WURTZ Philippe Jean
Georges :**

- Monsieur WURTZ Marc Jean Philippe
né le 25 janvier 1967 à STRASBOURG
divorcé de Madame SCHOENY Christine suivant jugement du TGI de
Strasbourg datant du 12 novembre 1999 ;
demeurant 5 rue du Général De Gaulle BREUSCHWICKERSHEIM (67112
FRANCE)

PROPRIETAIRE INDIVIS

- Monsieur WURTZ Richard Martin
né le 23 mai 1940 à STRASBOURG
Célibataire ;
demeurant 17 Avenue du Général De Gaulle ECKBOLSHEIM (67201 FRANCE)
PROPRIETAIRE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6ème EN PLEINE PROPRIETE

I – FAITS ET PROCEDURE

I.1 PREAMBULE

Par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2016, prononcé après une enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2015 au 12 novembre 2015, le Préfet du Bas-Rhin a déclaré d'utilité publique au profit de l'Etat, les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4 sur les communes d'ITTENHEIM, OBERSCHAEFFOLSHEIM et WOLFISHEIM. Cette Déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté du 21 décembre 2020.

La DREAL GRAND EST a confié au cabinet de géomètre, la société GEOFIT EXPERT, une mission d'assistance foncière consistant en la mise en œuvre des acquisitions et/ou maîtrises foncières et de toutes les opérations nécessaires à la libération de tous les terrains requis par le présent projet routier.

En application du décret n°2020-1823 du 30 décembre 2020 portant transfert de maîtrise d'ouvrage des opérations routières inscrites au plan Etat-Région 2015-2020 sur le territoire des communes d'Oberschaeffolsheim et Wolfisheim, l'Eurométropole de Strasbourg a été substituée à l'État.

En conséquence, c'est à son profit que, par arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2022, certaines parcelles et certains droits réels immobiliers nécessaires au projet d'aménagement multimodal de l'axe A 351-RN4 ont été déclarés cessibles.

La section routière concernée de l'ancienne RN4 et A351 est renommée en « M351 ».

I.2 CONTEXTE, OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT MULTIMODAL DE LA M351

Le projet déclaré d'utilité publique a pour objet la requalification de l'axe routier depuis l'Est d'Ittenheim jusqu'à Strasbourg dans la continuité du projet de TSPO et afin de répondre à des problématiques de gestion et de diffusion du trafic dans l'agglomération strasbourgeoise

Le projet a principalement trois objectifs :

1. offrir aux cars TSPO sur l'axe un temps et une fiabilité de parcours maîtrisés ;
2. renforcer la pertinence des projets d'urbanisation et de Voie de Liaison Intercommunale Ouest (VLIO) dans le secteur OUEST de Strasbourg ;
3. répondre à la réorganisation du trafic qui sera engendrée par la réalisation du Contournement Ouest de Strasbourg (COS)

Les travaux consistent en l'aménagement à 2x2 voies entre Ittenheim et Strasbourg, avec une voie réservée aux transports en commun (VRTC) pour chaque sens de circulation, en lieu et place de la BAU.

L'opération peut être subdivisée en plusieurs sections :

- Doublement de la RN4 existante entre Ittenheim et l'échangeur de Wolfisheim : le projet consiste à doubler intégralement la RN4 existante par le sud. Le profil en travers passe ainsi de trois voies à 2x2voies plus voies réservées. Le profil en long est également repris pour permettre les écoulements gravitaires des eaux pluviales jusqu'aux trois bassins de traitement de la section courante de ce tronçon
- Aménagement de l'A351 : le projet consiste en une minéralisation du terre-plein central (TPC) et un élargissement des BAU existantes pour créer des voies réservées avec éventuellement une reprise des bretelles. La présence de nombreux ouvrages d'art sur ce tronçon ne permet pas de rectification du profil en long.
- Échanges routiers :
 - À l'entrée d'Ittenheim, un carrefour plan est créé pour offrir une traversée agricole tout en conservant la priorité du bus sur les usagers.
 - Puis le projet A355 – COS vient se connecter au projet avec un échangeur complet à environ 1 km de la sortie de l'agglomération.
 - Ensuite un échangeur dénivelé complet se connecte avec la M228, avec maintien de la desserte de Denis Auto, Go loisirs et de la station-service.
 - Enfin, la bretelle du Contournement Ouest de Wolfisheim (COW) ainsi que les bretelles des échangeurs sur M351 sont reprises et mises en conformité avec les

référentiels géométriques.

- Échanges avec la voie réservée : pour permettre la connexion entre le réseau de transport en commun de l'A351 et le réseau urbain, le projet prévoit une station dans chaque sens. Elles sont situées au niveau du pont Eluard (OA62) et assurent la connexion de la VR avec le tram D.
- Rétablissements : Des chemins agricoles sont prévus de part et d'autre le long du projet. Le projet prévoit également les traversées agricoles suivantes :
 - au niveau du carrefour plan d'Ittenheim ;
 - au niveau du passage inférieur de l'échangeur avec la M228 (OA 67);
 - au niveau du passage du Liesbuhl (OA66), traversée maintenue par doublement au sud de l'ouvrage.

I.3 ETAT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

- Phase administrative de la procédure d'expropriation

Après l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, Madame la Préfète du Bas-Rhin a pris un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire dans le but d'identifier les propriétaires des parcelles concernées par l'emprise du projet routier.

Une première enquête parcellaire s'est déroulée du 7 janvier au 8 février 2019 en mairies d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM.

Compte tenu des évolutions du projet et en application de l'article R. 131-6 du Code de l'expropriation, Madame la Préfète a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire par arrêté préfectoral du 13 février 2020. Cette enquête complémentaire initialement prévue du 9 mars au 6 avril 2020 a été interrompue en raison de la crise sanitaire. L'arrêté préfectoral du 19 juin 2020 pris par Madame la Préfète a finalement prescrit la réouverture de l'enquête parcellaire, du 20 juillet au 14 août 2020 inclus.

Chaque arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été régulièrement notifié à tous les propriétaires.

- Transfert de propriété

Dans le cadre des acquisitions d'emprises, des négociations amiables ont été menées mais n'ont pas pu toutes aboutir à un accord avec les propriétaires. Une ordonnance d'expropriation sera sollicitée pour emporter transfert de propriété, sur le fondement de l'arrêté de cessibilité en date du 12 septembre 2022.

- Phase judiciaire de fixation des indemnités

Le présent mémoire est établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-6 du Code de l'expropriation. Il est notifié individuellement par lettre avec accusé de réception à chaque intéressé concerné comme prévu par l'article R.311-5 du même code.

Le Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin sera saisie en vue de la fixation judiciaire des indemnités par lettre avec accusé de réception, en application des dispositions des articles L. 311-6 et R. 311-9 du Code susvisé.

La saisine du Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin en vue de la fixation des indemnités sera notifiée aux intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception le même jour.

II – DISCUSSION

II.1 REGLES APPLICABLES

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article L. 322-1 du Code de l'expropriation, « le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. »

Si l'ordonnance n'a pas été rendue à la date du jugement statuant sur l'indemnité, c'est à cette date qu'il convient de se placer pour apprécier la consistance des biens expropriés. (Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 11 octobre 1977 ; Bulletin Civil III n°336)

En outre, selon l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

Par ailleurs, l'article L. 322-6 du même Code précise que lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme, par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par un plan d'occupation des sols, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence est alors celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

De plus, conformément à l'article L. 322-3 du même Code, peuvent seuls être estimés comme terrains à bâtir les terrains qui bénéficient d'une desserte par une voie d'accès, par un réseau d'eau potable, par un réseau électrique et éventuellement d'assainissement de dimensions adaptées à la capacité de la parcelle en cause. Ces terrains doivent en outre être situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme, ou un document en tenant lieu, ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document être situés dans une partie urbanisée d'une commune.

Les terrains qui ne répondent pas à ces conditions à la date de référence sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

C'est dans ces conditions qu'il convient d'indemniser les propriétaires de la parcelle concernée.

II.2 SITUATION, REFERENCES CADASTRALES ET DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Commune de situation : WOLFISHEIM

Référence cadastrale					N° plan	Emprise nécessaire au projet		Reliquat non acquis		
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Contenance (m ²)		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²	
25	949	TERRE	Liesbuhl	1855	160	a	1855	b	0	
25	950	TERRE	Liesbuhl	300	160	a	300	b	0	
Total en m²							2155			

Les parcelles cadastrées section 25 n°949 et n°950 provient de la division de la parcelle section 25 n°808 d'une surface de 8847 m² en 3 (trois) parcelles :

*les parcelles cadastrées section 25 n°949, d'une contenance de 1855 m², et section 25 n°950, d'une contenance de 300 m², qui feront l'objets de l'ordonnance d'expropriation,

*la parcelle section 25 n°951 d'une contenance de 6692 m² restant appartenir à l'Exproprié.

Ainsi que cette division résulte d'un procès-verbal d'arpentage n°973U établi le 31 août 2020 par le cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER, vérifié et numéroté le 31 mars 2021 par le Service du Cadastre, transcrit au livre foncier de STRASBOURG.

Description sommaire de la parcelle :

Section	N° parcelle	Nature	Forme	Accès
25	949	TERRE	Losange	Accessible par la RN4
25	950	TERRE	Rectangulaire et allongée	Enclavée

Le bien dont il s'agit est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de la M351.

Le plan de localisation est joint en annexe (**Pièce jointe n°1**).

Situation locative : libre

Les parcelles cadastrées 25 n°949 et n°950, sont exploitées par le GAEC du Muehlbach, ayant son siège 2 rue du Moulin 67202 WOLFISHEIM et dont les co-gérants sont Monsieur GROSSKOST Philippe, Monsieur METZGER Pierre et Monsieur OSTERMANN Jacky.

Une convention d'éviction a cependant été régularisée le 17 février 2020. La valeur vénale des présentes parcelles doit donc être évaluée libre de toute occupation.

Date de référence :22 septembre 2014

Les parcelles cadastrées 25 n°949 et n°950 objets du présent mémoire ne sont pas situées en emplacement réservé.

En conséquence, la détermination de la date de référence doit être faite selon le principe édicté par l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, selon lequel « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

L'ouverture de l'enquête publique ayant eu lieu le 22 septembre 2015, il convient donc de fixer la date de référence au **22 septembre 2014** pour ce qui concerne cette parcelle.

Références d'urbanisme : zone NC1

A la date de référence, la parcelle objet du présent mémoire était classée en zone NC1 du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune à la date du 22 septembre 2014.

Cette zone n'est pas immédiatement constructible.

Actuellement, la parcelle, objet du présent mémoire, est classée en zone A1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

Qualification du terrain retenue :

A la date de référence, , les terrains ne sont pas qualifiés comme des terrains à bâtir au sens du Code de l'expropriation.

II.3 ACCORDS AMIABLES

Conformément à l'article L.322-8 du Code de l'Expropriation, la juridiction tient compte des accords intervenus entre l'Expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Aujourd'hui, les conditions de l'article cité ci-dessus ne sont pas remplies. Toutefois, un tableau présentant un extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet est joint au présent mémoire afin de fournir des éléments de comparaison appréciables. **(Pièce jointe n°2)**

II.4 INDEMNITES PROPOSEES PAR L'EXPROPRIANTE

L'indemnité proposée au propriétaire de l'emprise comprend une indemnité à titre principal et une indemnité accessoire de emploi, et le cas échéant une indemnité de perte de peuplement, calculées selon la méthode suivante.

II.4.1 INDEMNITE PRINCIPALE

L'indemnité principale a été déterminée par les services de France Domaine.

La méthode d'évaluation proposée par France Domaine est la méthode par comparaison. France Domaine utilise une base de données foncières, référençant toutes les mutations intervenues dans les cinq dernières années, sur l'ensemble du périmètre du département. France Domaine dispose par conséquent d'un référentiel qui lui permet de ressortir par comparaison, une valeur au m² selon le lieu de situation du bien, son zonage et son degré d'équipement.

La parcelle a été estimée par France Domaine à 1,50 €/m².

II.4.2 INDEMNITE DE EMPLOI

L'indemnité de emploi prévue à l'article R.322-5 du Code de l'expropriation est destinée à compenser les frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature.

Les taux proposés, adoptés par la jurisprudence, résultent de la note du 11 mars 2002, 2002-9D n°1 qui répercute la baisse des droits d'enregistrements prévus par la loi de finances pour 1999 (J.O du 31/12/1998) de la manière suivante :

- >20% jusqu'à 5 000 €
- >15% de 5 000 € à 15 000 €
- >10% au-delà de 15 000 €

II.4.3 MONTANT TOTAL DE L'OFFRE DE L'EXPROPRIANTE

En conséquence des explications qui précèdent, le montant total de l'offre s'établit comme suit :

- Indemnité principale : Emprise : 2155 m ² x 1,50€ =	3232,50 €
Sous-total =	3232,50 €
- Indemnité de emploi : 3232,50 € x 20 % =	646,50 €
Total général	3879,00 €

Soit une indemnité totale de **3879,00 € (TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS)**.

II.4.4 ABSENCE D'ACCORD AMIABLE ET RAPPEL

Aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre les Parties à la date de signature du présent mémoire. L'EXPROPRIE n'a pas présenté de demande indemnitaire chiffrée écrite.

Il s'ensuit que la saisine de la juridiction de l'expropriation s'impose.

Dans ce cadre, conformément aux dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'Expropriation, l'Expropriante rappelle à l'EXPROPRIE que toute demande d'emprise totale devra être adressée au Juge dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent mémoire.

CONCLUSIONS

PAR CES MOTIFS, et tous autre à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office, l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG conclut qu'il plaise au Juge de l'expropriation du Bas-Rhin :

FIXER de manière définitive l'indemnité d'expropriation due à la partie expropriée à la somme de 3879,00 € (TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS) pour l'expropriation des biens susmentionnés, décomposée comme suit :

- indemnité principale : 3.232,50 euros ;
- indemnité de emploi : 646,50 euros ;

PRONONCER la déchéance des éventuels droits des intéressés n'ayant pas satisfait aux dispositions des articles L. 311-1 à 311-3 du Code de l'expropriation ;

ENVOYER en possession l'expropriante.

Fait à Paris, le 26 septembre 2022

Maître François Benech
Avocat

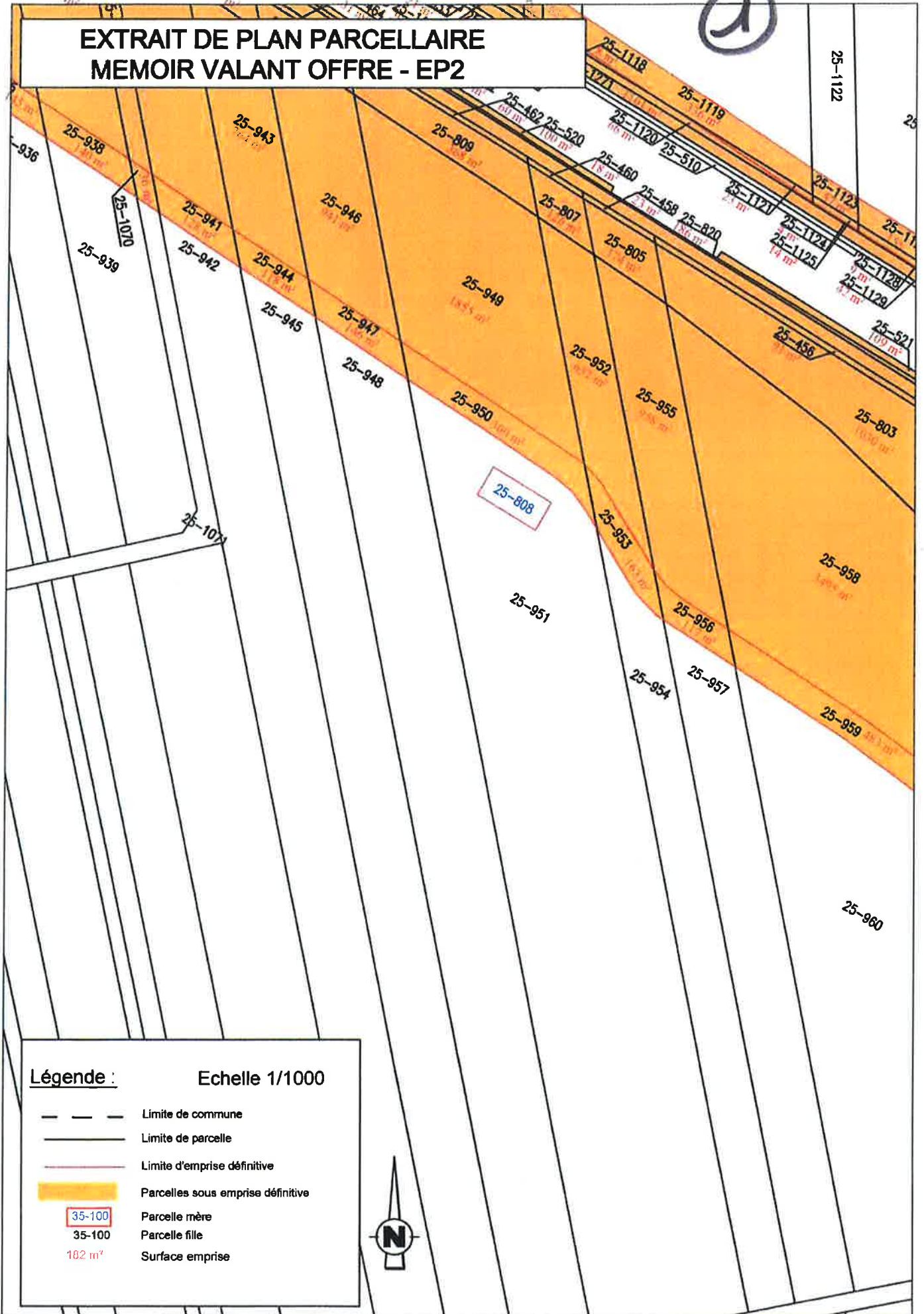
François Benech
Avocat au Barreau de Paris - Toque C 0919
29, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
2, avenue du 8 Juin, 14000 Caen (bureau secondaire)

Pièces jointes :

- 1- plan de localisation : extrait de plan parcellaire
- 2- extrait des accords amiables

EXTRAIT DE PLAN PARCELLAIRE MEMOIR VALANT OFFRE - EP2

1



Légende :

Echelle 1/1000

- Limite de commune
- Limite de parcelle
- Limite d'emprise définitive
- Parcels sous emprise définitive
- 35-100 Parcelle mère
- 35-100 Parcelle fille
- 182 m² Surface emprise



2

Pièce jointe n°2 : extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet

Commune	Section	N° parcelle	Surface (m²)	DATE PUV propriétaire	Zonage	Prix / m²
WOLFISHEIM	25	315	116	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	313	20	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	309	48	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	325	9	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	323	29	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1113	31	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	335	16	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	975	373	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	972	375	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	800	6	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1116	63	26/02/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1085	15	29/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1025	182	18/08/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1026	236	18/08/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	425	53	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	429	25	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1013	377	23/03/2021	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1014	218	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	427	26	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	415	20	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	417	40	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	419	34	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	421	23	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	423	14	05/03/2020	I1AU	30,00 €

Monsieur WURTZ Philippe
3 Place Gambetta
67112 BREUSCHWICKERSHEIM

Lettre recommandée avec A.R

Schiltigheim, le 4 octobre 2022

Objet : Aménagement multimodal de la M351

Commune de WOLFISHEIM- Terrier n° 114

N/ Réf. : Notification du mémoire valant offre

Pour tout renseignement contacter l'opérateur foncier GEOFIT Expert :

Mme RITZENTHALER Ophélie

03 67 34 03 79 / o.ritzenthaler@geofit-expert.fr

Adresse du Tribunal Judiciaire de Strasbourg :

1 quai Finkmatt, 67000 STRASBOURG

NOTIFICATION DU MEMOIRE VALANT OFFRE

Monsieur,

Dans le cadre du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4 sur les communes d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 mai 2016 prolongé par un arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2020, et conformément aux dispositions des articles R. 311-5, R. 311-6, R.311-10 et R.311-30 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, j'ai l'honneur de vous notifier un mémoire valant offre joint au présent courrier, relatif à l'expropriation de l'immeuble vous appartenant.

Je vous invite, conformément aux dispositions de l'article R.311-5 alinéa 2 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, à faire connaître par écrit dans le délai d'un mois à compter de la notification de la présente :

- soit votre acceptation, par la mention « Bon pour accord » portée en dernière page du mémoire présentement notifié,
- soit en cas de désaccord avec la présente offre, le montant détaillé de vos demandes.

En cas d'acceptation, je vous invite également à prendre contact avec la société GEOFIT EXPERT, opérateur foncier de l'Eurométropole de Strasbourg, chargée du suivi afin que cet accord amiable puisse être formalisé par la signature d'une promesse de vente.

L'article R.311-5 alinéa 4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique précise que « la réponse de chaque intéressé doit contenir ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre auquel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité, et pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier. »

A toutes fins utiles, je vous rappelle que toute demande d'emprise totale qui serait formulée par l'exproprié devra répondre aux exigences posées par les articles L.242-1 et suivants du Code de l'Expropriation. Cette demande devra être adressée au juge dans le délai d'un mois suivant la présente notification conformément aux dispositions des articles R.311-5 et R.242-1 du Code de l'Expropriation.

Enfin, en application des articles R. 311-5 et R.311-10 susvisés, je vous prie de trouver, ci-après, intégralement reproduites les dispositions des articles R. 311-9, R.311-11, R.311-12, R.311-13 (alinéa 1er) et R.311-22 dudit code.

Article R.311-9 :

« A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le Juge peut être saisi par la partie la plus diligente.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies. »

Article R.311-11 :

« Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse. »

Article R.311-12 :

« Les mémoires, signés par les parties ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire.

Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier. »

Article R.311-13 (alinéa 1er) :

« Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction. [...]»

Article R.311-22 :

« Le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévues à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose. »

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Ophélie RITZENTHALER
Juriste de la société GEOFIT EXPERT



**A MADAME OU MONSIEUR LE
JUGE DE L'EXPROPRIATION DU
BAS-RHIN PRÈS LE TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE STRASBOURG**

OBJET : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Aménagement multimodal de la M351

Commune de WOLFISHEIM

Terrier n°114

Propriété : Consorts DIEMER -WURTZ-WILLIG

MÉMOIRE VALANT OFFRE

Propriétaire

POUR :

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, établissement public de coopération intercommunale, ayant son siège sis 1, parc de l'Etoile, 67000 STRASBOURG, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Pia IMBS, agissant en exécution de la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 15 juillet 2020,

Expropriante

ayant pour avocat

Maître François Benech

Avocat au Barreau de Paris

29 avenue Georges Mandel – 75116 Paris

09 72 59 13 50 - fb@benech-avocat.fr

assistée sur le plan technique

par le cabinet de géomètre GEOFIT EXPERT

1 Route de Gachet, 44300 NANTES

CONTRE :

PROPRIETAIRE INDIVIS

- Madame BRENCKLE Luce

née le 9 mars 1967 à MULHOUSE

épouse de Monsieur DIEMER Pierre Michel Emile

initialement mariée sous le régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François HIRTH, alors Notaire à TRUCHTERSHEIM, le 4 août 1990, préalablement à leur union célébrée à la mairie de BREUSCHWICKERSHEIM, le 16 août 1990 ;

ledit régime modifié suivant acte reçu par Maître Amandine BROM, Notaire à LINGOLSHEIM, le 17 décembre 2019, aux termes duquel les époux ont déclaré adopter le régime de la communauté universelle ;

demeurant 15 rue de l'Eglise
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Monsieur DIEMER Pierre Michel Emile**

Né le 10 janvier 1964 à STRASBOURG

époux de Madame BRECKLE Luce

initialement marié sous le régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François HIRTH, alors Notaire à TRUCHTERSHEIM, le 4 août 1990, préalablement à leur union célébrée à la mairie de BREUSCHWICKERSHEIM, le 16 août 1990 ;

ledit régime modifié suivant acte reçu par Maître Amandine BROM, Notaire à LINGOLSHEIM, le 17 décembre 2019, aux termes duquel les époux ont déclaré adopter le régime de la communauté universelle ;

demeurant 15 rue de l'Eglise
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Monsieur DIEMER Alfred Albert Freddy**

né le 29 mai 1962 à STRASBOURG

divorcé de Madame Lisbeth Anne Jacqueline BLANC, suivant jugement rendu par le TGI de SCHILTIGHEIM le 25 avril 2008 ;

demeurant 1 chemin de Schwalweg
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Madame GROSSKOST Eveline Sophie**

née le 13 avril 1937 à WOLFISHEIM

veuve de Monsieur WILLIG Edmond, lequel est décédé en date du 16 février 2014 ;

Elle-même décédée en 2020 ;

demeurant de son vivant à la Résidence les Etoiles D'Argen - 7 Allée Saint Sauveur Le Vicomte
OBERHAUSBERGEN (67205 FRANCE)

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Monsieur WILLIG Edmond**

né le 11 novembre 1928 à WOLFISHEIM

époux de Madame GROSSKOST Eveline Sophie, laquelle est décédée en 2020 ;

marié le 16 août 1957 à WOLFISHEIM. Changement de régime matrimonial pour adoption du régime de la communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu par

Maître Achille TAGLANG, Notaire à Oberschaeffolsheim, le 19 septembre 1979 ;

Lui-même décédé en date du 16 février 2014 ;

demeurant de son vivant au 1A Rue des Seigneurs WOLFISHEIM (67202 FRANCE)
PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 2/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

**HERITIERS PRESUMES de Monsieur WILLIG Edmond et Madame
GROSSKOST Eveline Sophie :**
NEANT.

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Madame GROSSKOST Christiane Berthe**
née le 6 juin 1941 à STRASBOURG
veuve de Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, lequel
est décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM
(67112 FRANCE)

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, retraité**
né le 12 avril 1942 à STRASBOURG
époux de Madame GROSSKOST Christiane Berthe
marié le 2 novembre 1963 à ECKBOLSHEIM sous le régime de la communauté universelle, aux
termes d'un contrat de mariage reçu par Maître LOTH, Notaire à Strasbourg, le 1 octobre 1963 ;
Décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant de son vivant au 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)
PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

**HERITIER pour la totalité en USUFRUIT de Monsieur
WURTZ Philippe Jean Georges :**

- **Madame GROSSKOST Christiane Berthe**
née le 6 mai 1941 à STRASBOURG
veuve de Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, lequel
est décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM
(67112 FRANCE)

**HERITIER pour ½ en NU-PROPRIETE de Monsieur WURTZ Philippe Jean
Georges :**

- **Monsieur WURTZ Patrick Roland Richard**
né le 6 juin 1964 à STRASBOURG
époux de Madame LOHMULLER Christine Louise
marié le 25 juin 2004 à BREUSCHWICKERSHEIM sous le régime de la
communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu le
16 juin 2004 par Maître Jean PHILIPS, Notaire à Marlenheim ;
demeurant 12 rue des Bleuets BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

- **Madame LOHMULLER Christine Louise**
née le 5 janvier 1961 à STRASBOURG
épouse de Monsieur WURTZ Patrick Roland Richard
mariée le 25 juin 2004 à BREUSCHWICKERSHEIM sous le régime de la
communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu le
16 juin 2004 par Maître Jean PHILIPS, Notaire à Marlenheim ;
demeurant 12 rue des Bleuets BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

**HERITIER pour ½ en NU-PROPRIETE de Monsieur WURTZ Philippe Jean
Georges :**

- **Monsieur WURTZ Marc Jean Philippe**
né le 25 janvier 1967 à STRASBOURG
divorcé de Madame SCHOENY Christine suivant jugement du TGI de
Strasbourg datant du 12 novembre 1999 ;
demeurant 5 rue du Général De Gaulle BREUSCHWICKERSHEIM (67112
FRANCE)

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Monsieur WURTZ Richard Martin**

né le 23 mai 1940 à STRASBOURG

Célibataire ;

demeurant 17 Avenue du Général De Gaulle ECKBOLSHEIM (67201 FRANCE)

PROPRIETAIRE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6ème EN PLEINE PROPRIETE

I – FAITS ET PROCEDURE

I.1 PREAMBULE

Par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2016, prononcé après une enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2015 au 12 novembre 2015, le Préfet du Bas-Rhin a déclaré d'utilité publique au profit de l'Etat, les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4 sur les communes d'ITTENHEIM, OBERSCHAEFFOLSHEIM et WOLFISHEIM. Cette Déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté du 21 décembre 2020.

La DREAL GRAND EST a confié au cabinet de géomètre, la société GEOFIT EXPERT, une mission d'assistance foncière consistant en la mise en œuvre des acquisitions et/ou maîtrises foncières et de toutes les opérations nécessaires à la libération de tous les terrains requis par le présent projet routier.

En application du décret n°2020-1823 du 30 décembre 2020 portant transfert de maîtrise d'ouvrage des opérations routières inscrites au plan Etat-Région 2015-2020 sur le territoire des communes d'Oberschaeffolsheim et Wolfisheim, l'Eurométropole de Strasbourg a été substituée à l'État.

En conséquence, c'est à son profit que, par arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2022, certaines parcelles et certains droits réels immobiliers nécessaires au projet d'aménagement multimodal de l'axe A 351-RN4 ont été déclarés cessibles.

La section routière concernée de l'ancienne RN4 et A351 est renommée en « M351 ».

I.2 CONTEXTE, OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT MULTIMODAL DE LA M351

Le projet déclaré d'utilité publique a pour objet la requalification de l'axe routier depuis l'Est d'Ittenheim jusqu'à Strasbourg dans la continuité du projet de TSPO et afin de répondre à des problématiques de gestion et de diffusion du trafic dans l'agglomération strasbourgeoise

Le projet a principalement trois objectifs :

1. offrir aux cars TSPO sur l'axe un temps et une fiabilité de parcours maîtrisés ;
2. renforcer la pertinence des projets d'urbanisation et de Voie de Liaison Intercommunale Ouest (VLIO) dans le secteur OUEST de Strasbourg ;
3. répondre à la réorganisation du trafic qui sera engendrée par la réalisation du Contournement Ouest de Strasbourg (COS)

Les travaux consistent en l'aménagement à 2x2 voies entre Ittenheim et Strasbourg, avec une voie réservée aux transports en commun (VRTC) pour chaque sens de circulation, en lieu et place de la BAU.

L'opération peut être subdivisée en plusieurs sections :

- Doublement de la RN4 existante entre Ittenheim et l'échangeur de Wolfisheim : le projet consiste à doubler intégralement la RN4 existante par le sud. Le profil en travers passe ainsi de trois voies à 2x2voies plus voies réservées. Le profil en long est également repris pour permettre les écoulements gravitaires des eaux pluviales jusqu'aux trois bassins de traitement de la section courante de ce tronçon
- Aménagement de l'A351 : le projet consiste en une minéralisation du terre-plein central (TPC) et un élargissement des BAU existantes pour créer des voies réservées avec éventuellement une reprise des bretelles. La présence de nombreux ouvrages d'art sur ce tronçon ne permet pas de rectification du profil en long.
- Échanges routiers :
 - À l'entrée d'Ittenheim, un carrefour plan est créé pour offrir une traversée agricole tout en conservant la priorité du bus sur les usagers.
 - Puis le projet A355 – COS vient se connecter au projet avec un échangeur complet à environ 1 km de la sortie de l'agglomération.
 - Ensuite un échangeur dénivelé complet se connecte avec la M228, avec maintien de la desserte de Denis Auto, Go loisirs et de la station-service.
 - Enfin, la bretelle du Contournement Ouest de Wolfisheim (COW) ainsi que les bretelles des échangeurs sur M351 sont reprises et mises en conformité avec les

référentiels géométriques.

- Échanges avec la voie réservée : pour permettre la connexion entre le réseau de transport en commun de l'A351 et le réseau urbain, le projet prévoit une station dans chaque sens. Elles sont situées au niveau du pont Eluard (OA62) et assurent la connexion de la VR avec le tram D.
- Rétablissements : Des chemins agricoles sont prévus de part et d'autre le long du projet. Le projet prévoit également les traversées agricoles suivantes :
 - au niveau du carrefour plan d'Ittenheim ;
 - au niveau du passage inférieur de l'échangeur avec la M228 (OA 67);
 - au niveau du passage du Liesbuhl (OA66), traversée maintenue par doublement au sud de l'ouvrage.

I.3 ETAT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

- Phase administrative de la procédure d'expropriation

Après l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, Madame la Préfète du Bas-Rhin a pris un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire dans le but d'identifier les propriétaires des parcelles concernées par l'emprise du projet routier.

Une première enquête parcellaire s'est déroulée du 7 janvier au 8 février 2019 en mairies d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM.

Compte tenu des évolutions du projet et en application de l'article R. 131-6 du Code de l'expropriation, Madame la Préfète a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire par arrêté préfectoral du 13 février 2020. Cette enquête complémentaire initialement prévue du 9 mars au 6 avril 2020 a été interrompue en raison de la crise sanitaire. L'arrêté préfectoral du 19 juin 2020 pris par Madame la Préfète a finalement prescrit la réouverture de l'enquête parcellaire, du 20 juillet au 14 août 2020 inclus.

Chaque arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été régulièrement notifié à tous les propriétaires.

- Transfert de propriété

Dans le cadre des acquisitions d'emprises, des négociations amiables ont été menées mais n'ont pas pu toutes aboutir à un accord avec les propriétaires. Une ordonnance d'expropriation sera sollicitée pour emporter transfert de propriété, sur le fondement de l'arrêté de cessibilité en date du 12 septembre 2022.

- Phase judiciaire de fixation des indemnités

Le présent mémoire est établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-6 du Code de l'expropriation. Il est notifié individuellement par lettre avec accusé de réception à chaque intéressé concerné comme prévu par l'article R.311-5 du même code.

Le Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin sera saisie en vue de la fixation judiciaire des indemnités par lettre avec accusé de réception, en application des dispositions des articles L. 311-6 et R. 311-9 du Code susvisé.

La saisine du Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin en vue de la fixation des indemnités sera notifiée aux intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception le même jour.

II – DISCUSSION

II.1 REGLES APPLICABLES

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article L. 322-1 du Code de l'expropriation, « le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. »

Si l'ordonnance n'a pas été rendue à la date du jugement statuant sur l'indemnité, c'est à cette date qu'il convient de se placer pour apprécier la consistance des biens expropriés. (Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 11 octobre 1977 ; Bulletin Civil III n°336)

En outre, selon l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

Par ailleurs, l'article L. 322-6 du même Code précise que lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme, par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par un plan d'occupation des sols, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence est alors celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

De plus, conformément à l'article L. 322-3 du même Code, peuvent seuls être estimés comme terrains à bâtir les terrains qui bénéficient d'une desserte par une voie d'accès, par un réseau d'eau potable, par un réseau électrique et éventuellement d'assainissement de dimensions adaptées à la capacité de la parcelle en cause. Ces terrains doivent en outre être situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme, ou un document en tenant lieu, ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document être situés dans une partie urbanisée d'une commune.

Les terrains qui ne répondent pas à ces conditions à la date de référence sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

C'est dans ces conditions qu'il convient d'indemniser les propriétaires de la parcelle concernée.

II.2 SITUATION, REFERENCES CADASTRALES ET DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Commune de situation : **WOLFISHEIM**

Référéncé cadastrale					N° plan	Emprise nécessaire au projet		Reliquat non acquis		
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Contenance (m ²)		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²	
25	949	TERRE	Liesbuhl	1855	160	a	1855	b	0	
25	950	TERRE	Liesbuhl	300	160	a	300	b	0	
Total en m²							2155			

Les parcelles cadastrées section 25 n°949 et n°950 provient de la division de la parcelle section 25 n°808 d'une surface de 8847 m² en 3 (trois) parcelles :

**les parcelles cadastrées section 25 n°949, d'une contenance de 1855 m², et section 25 n°950, d'une contenance de 300 m², qui feront l'objets de l'ordonnance d'expropriation,*

**la parcelle section 25 n°951 d'une contenance de 6692 m² restant appartenir à l'Exproprié.*

Ainsi que cette division résulte d'un procès-verbal d'arpentage n°973U établi le 31 août 2020 par le cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER, vérifié et numéroté le 31 mars 2021 par le Service du Cadastre, transcrit au livre foncier de STRASBOURG.

Description sommaire de la parcelle :

Section	N° parcelle	Nature	Forme	Accès
25	949	TERRE	Losange	Accessible par la RN4
25	950	TERRE	Rectangulaire et allongée	Enclavée

Le bien dont il s'agit est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de la M351.

Le plan de localisation est joint en annexe (**Pièce jointe n°1**).

Situation locative : **libre**

Les parcelles cadastrées 25 n°949 et n°950, sont exploitées par le GAEC du Muehlbach, ayant son siège 2 rue du Moulin 67202 WOLFISHEIM et dont les co-gérants sont Monsieur GROSSKOST Philippe, Monsieur METZGER Pierre et Monsieur OSTERMANN Jacky.

Une convention d'éviction a cependant été régularisée le 17 février 2020. La valeur vénale des présentes parcelles doit donc être évaluée libre de toute occupation.

Date de référence :22 septembre 2014

Les parcelles cadastrées 25 n°949 et n°950 objets du présent mémoire ne sont pas situées en emplacement réservé.

En conséquence, la détermination de la date de référence doit être faite selon le principe édicté par l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, selon lequel « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

L'ouverture de l'enquête publique ayant eu lieu le 22 septembre 2015, il convient donc de fixer la date de référence au **22 septembre 2014** pour ce qui concerne cette parcelle.

Références d'urbanisme : zone NC1

A la date de référence, la parcelle objet du présent mémoire était classée en zone NC1 du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune à la date du 22 septembre 2014.

Cette zone n'est pas immédiatement constructible.

Actuellement, la parcelle, objet du présent mémoire, est classée en zone A1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

Qualification du terrain retenue :

A la date de référence, , les terrains ne sont pas qualifiés comme des terrains à bâtir au sens du Code de l'expropriation.

II.3 ACCORDS AMIABLES

Conformément à l'article L.322-8 du Code de l'Expropriation, la juridiction tient compte des accords intervenus entre l'Expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Aujourd'hui, les conditions de l'article cité ci-dessus ne sont pas remplies. Toutefois, un tableau présentant un extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet est joint au présent mémoire afin de fournir des éléments de comparaison appréciables. **(Pièce jointe n°2)**

II.4 INDEMNITES PROPOSEES PAR L'EXPROPRIANTE

L'indemnité proposée au propriétaire de l'emprise comprend une indemnité à titre principal et une indemnité accessoire de emploi, et le cas échéant une indemnité de perte de peuplement, calculées selon la méthode suivante.

II.4.1 INDEMNITE PRINCIPALE

L'indemnité principale a été déterminée par les services de France Domaine.

La méthode d'évaluation proposée par France Domaine est la méthode par comparaison. France Domaine utilise une base de données foncières, référençant toutes les mutations intervenues dans les cinq dernières années, sur l'ensemble du périmètre du département. France Domaine dispose par conséquent d'un référentiel qui lui permet de ressortir par comparaison, une valeur au m² selon le lieu de situation du bien, son zonage et son degré d'équipement.

La parcelle a été estimée par France Domaine à 1,50 €/m².

II.4.2 INDEMNITE DE EMPLOI

L'indemnité de emploi prévue à l'article R.322-5 du Code de l'expropriation est destinée à compenser les frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature.

Les taux proposés, adoptés par la jurisprudence, résultent de la note du 11 mars 2002, 2002-9D n°1 qui répercute la baisse des droits d'enregistrements prévus par la loi de finances pour 1999 (J.O du 31/12/1998) de la manière suivante :

- >20% jusqu'à 5 000 €
- >15% de 5 000 € à 15 000 €
- >10% au-delà de 15 000 €

II.4.3 MONTANT TOTAL DE L'OFFRE DE L'EXPROPRIANTE

En conséquence des explications qui précèdent, le montant total de l'offre s'établit comme suit :

- Indemnité principale : Emprise : 2155 m ² x 1,50€ =	3232,50 €
Sous-total =	3232,50 €
- Indemnité de emploi : 3232,50 € x 20 % =	646,50 €
Total général	3879,00 €

Soit une indemnité totale de **3879,00 € (TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS)**.

II.4.4 ABSENCE D'ACCORD AMIABLE ET RAPPEL

Aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre les Parties à la date de signature du présent mémoire. L'EXPROPRIÉ n'a pas présenté de demande indemnitaire chiffrée écrite.

Il s'ensuit que la saisine de la juridiction de l'expropriation s'impose.

Dans ce cadre, conformément aux dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'Expropriation, l'Expropriante rappelle à l'EXPROPRIÉ que toute demande d'emprise totale devra être adressée au Juge dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent mémoire.

CONCLUSIONS

PAR CES MOTIFS, et tous autre à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office, l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG conclut qu'il plaise au Juge de l'expropriation du Bas-Rhin :

FIXER de manière définitive l'indemnité d'expropriation due à la partie expropriée à la somme de 3879,00 € (TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS) pour l'expropriation des biens susmentionnés, décomposée comme suit :

- indemnité principale : 3 232,50 euros ;
- indemnité de emploi : 646,50 euros ;

PRONONCER la déchéance des éventuels droits des intéressés n'ayant pas satisfait aux dispositions des articles L. 311-1 à 311-3 du Code de l'expropriation ;

ENVOYER en possession l'expropriante.

Fait à Paris, le 26 septembre 2022

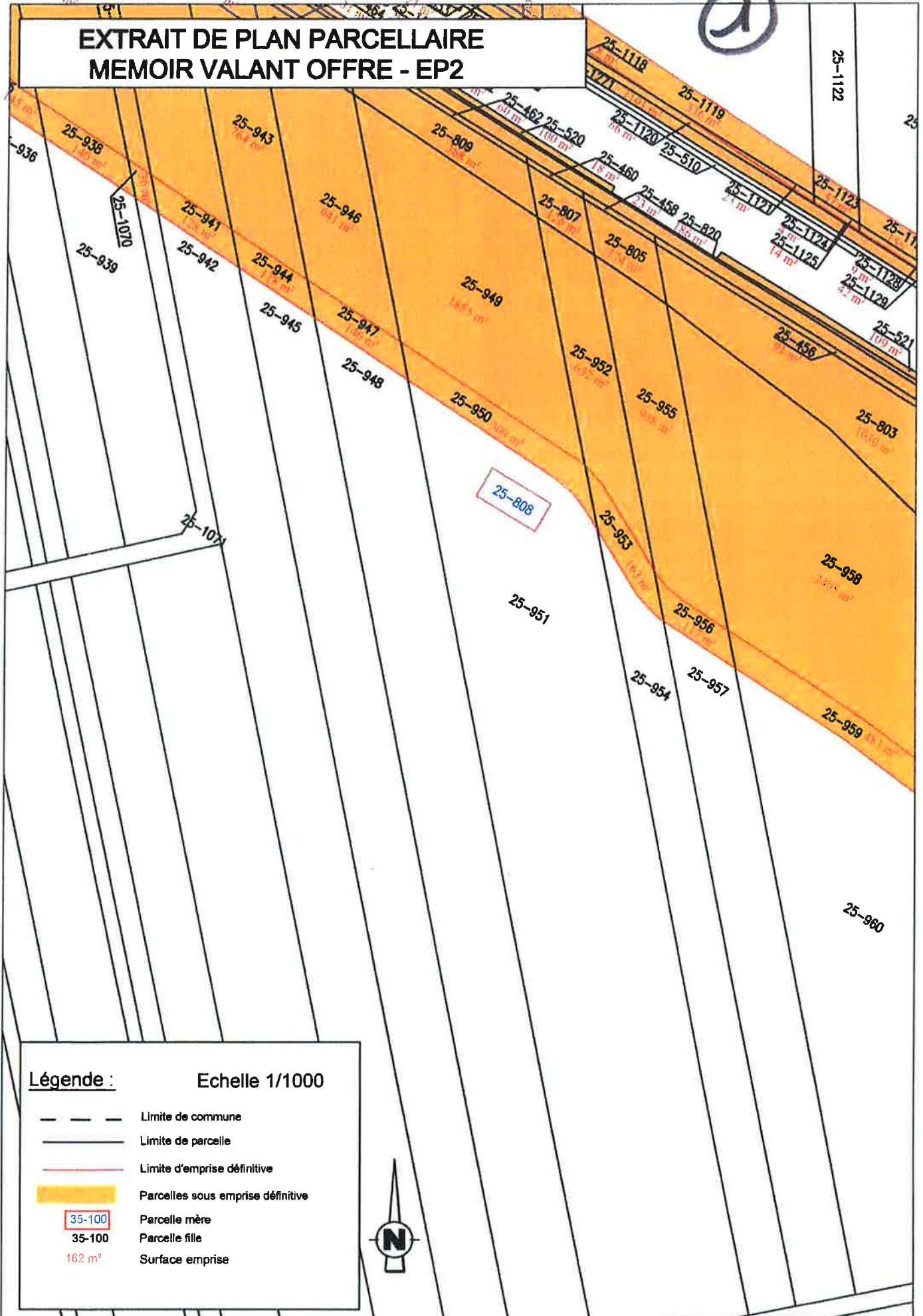
Maître François Benech
Avocat

François Benech
Avocat au Barreau de Paris - Toque C 0919
29, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
2, avenue du 8 Juin, 14000 Caen (bureau secondaire)

Pièces jointes :






- 1- plan de localisation : extrait de plan parcellaire
- 2- extrait des accords amiables

EXTRAIT DE PLAN PARCELLAIRE MEMOIR VALANT OFFRE - EP2



Légende :

Echelle 1/1000

-  Limite de commune
-  Limite de parcelle
-  Limite d'emprise définitive
-  Parcelles sous emprise définitive
-  Parcelle mère
-  Parcelle fille
-  Surface emprise



2

Pièce jointe n°2 : extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet

Commune	Section	N° parcelle	Surface (m ²)	DATE PUV propriétaire	Zonage	Prix / m ²
WOLFISHEIM	25	315	116	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	313	20	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	309	48	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	325	9	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	323	29	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1113	31	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	335	16	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	975	373	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	972	375	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	800	6	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1116	63	26/02/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1085	15	29/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1025	182	18/08/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1026	236	18/08/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	425	53	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	429	25	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1013	377	23/03/2021	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1014	218	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	427	26	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	415	20	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	417	40	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	419	34	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	421	23	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	423	14	05/03/2020	IIAU	30,00 €

Monsieur WILLIG Edmond
1A Rue des Seigneurs
67202 WOLFISHEIM

Lettre recommandée avec A.R

Schiltigheim, le 4 octobre 2022

Objet : Aménagement multimodal de la M351

Commune de WOLFISHEIM- Terrier n° 114

N/ Réf. : Notification du mémoire valant offre

Pour tout renseignement contacter l'opérateur foncier GEOFIT Expert :

Mme RITZENTHALER Ophélie

03 67 34 03 79 / o.ritzenthaler@geofit-expert.fr

Adresse du Tribunal Judiciaire de Strasbourg :

1 quai Finkmatt, 67000 STRASBOURG

NOTIFICATION DU MEMOIRE VALANT OFFRE

Monsieur,

Dans le cadre du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4 sur les communes d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 mai 2016 prolongé par un arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2020, et conformément aux dispositions des articles R. 311-5, R. 311-6, R.311-10 et R.311-30 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, j'ai l'honneur de vous notifier un mémoire valant offre joint au présent courrier, relatif à l'expropriation de l'immeuble vous appartenant.

Je vous invite, conformément aux dispositions de l'article R.311-5 alinéa 2 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, à faire connaître par écrit dans le délai d'un mois à compter de la notification de la présente :

- soit votre acceptation, par la mention « Bon pour accord » portée en dernière page du mémoire présentement notifié,
- soit en cas de désaccord avec la présente offre, le montant détaillé de vos demandes.

En cas d'acceptation, je vous invite également à prendre contact avec la société GEOFIT EXPERT, opérateur foncier de l'Eurométropole de Strasbourg, chargée du suivi afin que cet accord amiable puisse être formalisé par la signature d'une promesse de vente.

L'article R.311-5 alinéa 4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique précise que « la réponse de chaque intéressé doit contenir ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre auquel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité, et pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier. »

A toutes fins utiles, je vous rappelle que toute demande d'emprise totale qui serait formulée par l'exproprié devra répondre aux exigences posées par les articles L.242-1 et suivants du Code de l'Expropriation. Cette demande devra être adressée au juge dans le délai d'un mois suivant la présente notification conformément aux dispositions des articles R.311-5 et R.242-1 du Code de l'Expropriation.

Enfin, en application des articles R. 311-5 et R.311-10 susvisés, je vous prie de trouver, ci-après, intégralement reproduites les dispositions des articles R. 311-9, R.311-11, R.311-12, R.311-13 (alinéa 1er) et R.311-22 dudit code.

Article R.311-9 :

« A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies. »

Article R.311-11 :

« Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse. »

Article R.311-12 :

« Les mémoires, signés par les parties ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire.

Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier. »

Article R.311-13 (alinéa 1er) :

« Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction. [...]»

Article R.311-22 :

« Le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévues à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose. »

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Ophélie RITZENTHALER
Juriste de la société GEOFIT EXPERT



**A MADAME OU MONSIEUR LE
JUGE DE L'EXPROPRIATION DU
BAS-RHIN PRÈS LE TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE STRASBOURG**

OBJET : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Aménagement multimodal de la M351

Commune de WOLFISHEIM

Terrier n°114

Propriété : Consorts DIEMER -WURTZ-WILLIG

MÉMOIRE VALANT OFFRE

Propriétaire

POUR :

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, établissement public de coopération intercommunale, ayant son siège sis 1, parc de l'Etoile, 67000 STRASBOURG, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Pia IMBS, agissant en exécution de la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 15 juillet 2020,

Expropriante

ayant pour avocat

Maître François Benech

Avocat au Barreau de Paris

29 avenue Georges Mandel – 75116 Paris

09 72 59 13 50 - fb@benech-avocat.fr

assistée sur le plan technique

par le cabinet de géomètre GEOFIT EXPERT

1 Route de Gachet, 44300 NANTES

CONTRE :

PROPRIETAIRE INDIVIS

- Madame BRENCKLE Luce

née le 9 mars 1967 à MULHOUSE

épouse de Monsieur DIEMER Pierre Michel Emile

initialement mariée sous le régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François HIRTH, alors Notaire à TRUCHTERSHEIM, le 4 août 1990, préalablement à leur union célébrée à la mairie de BREUSCHWICKERSHEIM, le 16 août 1990 ;

ledit régime modifié suivant acte reçu par Maître Amandine BROM, Notaire à LINGOLSHEIM, le 17 décembre 2019, aux termes duquel les époux ont déclaré adopter le régime de la communauté universelle ;

demeurant 15 rue de l'Eglise
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Monsieur DIEMER Pierre Michel Emile**

Né le 10 janvier 1964 à STRASBOURG

époux de Madame BRECKLE Luce

initialement marié sous le régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François HIRTH, alors Notaire à TRUCHTERSHEIM, le 4 août 1990, préalablement à leur union célébrée à la mairie de BREUSCHWICKERSHEIM, le 16 août 1990 ;

ledit régime modifié suivant acte reçu par Maître Amandine BROM, Notaire à LINGOLSHEIM, le 17 décembre 2019, aux termes duquel les époux ont déclaré adopter le régime de la communauté universelle ;

demeurant 15 rue de l'Eglise
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Monsieur DIEMER Alfred Albert Freddy**

né le 29 mai 1962 à STRASBOURG

divorcé de Madame Lisbeth Anne Jacqueline BLANC, suivant jugement rendu par le TGI de SCHILTIGHEIM le 25 avril 2008 ;

demeurant 1 chemin de Schwalweg
BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

PROPRIETAIRE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Madame GROSSKOST Eveline Sophie**

née le 13 avril 1937 à WOLFISHEIM

veuve de Monsieur WILLIG Edmond, lequel est décédé en date du 16 février 2014 ;

Elle-même décédée en 2020 ;

demeurant de son vivant à la Résidence les Etoiles D'Argen - 7 Allée Saint Sauveur Le Vicomte OBERHAUSBERGEN (67205 FRANCE)

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Monsieur WILLIG Edmond**

né le 11 novembre 1928 à WOLFISHEIM

époux de Madame GROSSKOST Eveline Sophie, laquelle est décédée en 2020 ;

marié le 16 août 1957 à WOLFISHEIM. Changement de régime matrimonial pour adoption du régime de la communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu par

Maître Achille TAGLANG, Notaire à Oberschaeffolsheim, le 19 septembre 1979 ;

Lui-même décédé en date du 16 février 2014 ;

demeurant de son vivant au 1A Rue des Seigneurs WOLFISHEIM (67202 FRANCE)
PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 2/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

**HERITIERS PRESUMES de Monsieur WILLIG Edmond et Madame
GROSSKOST Eveline Sophie :**
NEANT.

PROPRIETAIRE INDIVIS

- **Madame GROSSKOST Christiane Berthe**
née le 6 juin 1941 à STRASBOURG
veuve de Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, lequel
est décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM
(67112 FRANCE)

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, retraité**
né le 12 avril 1942 à STRASBOURG
époux de Madame GROSSKOST Christiane Berthe
marié le 2 novembre 1963 à ECKBOLSHEIM sous le régime de la communauté universelle, aux
termes d'un contrat de mariage reçu par Maître LOTH, Notaire à Strasbourg, le 1 octobre 1963 ;
Décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant de son vivant au 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)
PROPRIETAIRES ENSEMBLE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6^{ème} EN PLEINE PROPRIETE

**HERITIER pour la totalité en USUFRUIT de Monsieur
WURTZ Philippe Jean Georges :**

- **Madame GROSSKOST Christiane Berthe**
née le 6 mai 1941 à STRASBOURG
veuve de Monsieur WURTZ Philippe Jean Georges, lequel
est décédé en date du 1 septembre 2009 ;
demeurant 3 Place Gambetta BREUSCHWICKERSHEIM
(67112 FRANCE)

**HERITIER pour ½ en NU-PROPRIETE de Monsieur WURTZ Philippe Jean
Georges :**

- **Monsieur WURTZ Patrick Roland Richard**
né le 6 juin 1964 à STRASBOURG
époux de Madame LOHMULLER Christine Louise
marié le 25 juin 2004 à BREUSCHWICKERSHEIM sous le régime de la
communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu le
16 juin 2004 par Maître Jean PHILIPS, Notaire à Marlenheim ;
demeurant 12 rue des Bleuets BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

- Madame LOHMULLER Christine Louise
née le 5 janvier 1961 à STRASBOURG
épouse de Monsieur WURTZ Patrick Roland Richard
mariée le 25 juin 2004 à BREUSCHWICKERSHEIM sous le régime de la
communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu le
16 juin 2004 par Maître Jean PHILIPS, Notaire à Marlenheim ;
demeurant 12 rue des Bleuets BREUSCHWICKERSHEIM (67112 FRANCE)

**HERITIER pour ½ en NU-PROPRIETE de Monsieur WURTZ Philippe Jean
Georges :**

- Monsieur WURTZ Marc Jean Philippe
né le 25 janvier 1967 à STRASBOURG
divorcé de Madame SCHOENY Christine suivant jugement du TGI de
Strasbourg datant du 12 novembre 1999 ;
demeurant 5 rue du Général De Gaulle BREUSCHWICKERSHEIM (67112
FRANCE)

PROPRIETAIRE INDIVIS

- Monsieur WURTZ Richard Martin

né le 23 mai 1940 à STRASBOURG

Célibataire ;

demeurant 17 Avenue du Général De Gaulle ECKBOLSHEIM (67201 FRANCE)

PROPRIETAIRE DU BIEN A CONCURRENCE DE 1/6ème EN PLEINE PROPRIETE

I – FAITS ET PROCEDURE

I.1 PREAMBULE

Par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2016, prononcé après une enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2015 au 12 novembre 2015, le Préfet du Bas-Rhin a déclaré d'utilité publique au profit de l'Etat, les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4 sur les communes d'ITTENHEIM, OBERSCHAEFFOLSHEIM et WOLFISHEIM. Cette Déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté du 21 décembre 2020.

La DREAL GRAND EST a confié au cabinet de géomètre, la société GEOFIT EXPERT, une mission d'assistance foncière consistant en la mise en œuvre des acquisitions et/ou maîtrises foncières et de toutes les opérations nécessaires à la libération de tous les terrains requis par le présent projet routier.

En application du décret n°2020-1823 du 30 décembre 2020 portant transfert de maîtrise d'ouvrage des opérations routières inscrites au plan Etat-Région 2015-2020 sur le territoire des communes d'Oberschaeffolsheim et Wolfisheim, l'Eurométropole de Strasbourg a été substituée à l'État.

En conséquence, c'est à son profit que, par arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2022, certaines parcelles et certains droits réels immobiliers nécessaires au projet d'aménagement multimodal de l'axe A 351-RN4 ont été déclarés cessibles.

La section routière concernée de l'ancienne RN4 et A351 est renommée en « M351 ».

I.2 CONTEXTE, OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT MULTIMODAL DE LA M351

Le projet déclaré d'utilité publique a pour objet la requalification de l'axe routier depuis l'Est d'Ittenheim jusqu'à Strasbourg dans la continuité du projet de TSPO et afin de répondre à des problématiques de gestion et de diffusion du trafic dans l'agglomération strasbourgeoise

Le projet a principalement trois objectifs :

1. offrir aux cars TSPO sur l'axe un temps et une fiabilité de parcours maîtrisés ;
2. renforcer la pertinence des projets d'urbanisation et de Voie de Liaison Intercommunale Ouest (VLIO) dans le secteur OUEST de Strasbourg ;
3. répondre à la réorganisation du trafic qui sera engendrée par la réalisation du Contournement Ouest de Strasbourg (COS)

Les travaux consistent en l'aménagement à 2x2 voies entre Ittenheim et Strasbourg, avec une voie réservée aux transports en commun (VRTC) pour chaque sens de circulation, en lieu et place de la BAU.

L'opération peut être subdivisée en plusieurs sections :

- Doublement de la RN4 existante entre Ittenheim et l'échangeur de Wolfisheim : le projet consiste à doubler intégralement la RN4 existante par le sud. Le profil en travers passe ainsi de trois voies à 2x2voies plus voies réservées. Le profil en long est également repris pour permettre les écoulements gravitaires des eaux pluviales jusqu'aux trois bassins de traitement de la section courante de ce tronçon
- Aménagement de l'A351 : le projet consiste en une minéralisation du terre-plein central (TPC) et un élargissement des BAU existantes pour créer des voies réservées avec éventuellement une reprise des bretelles. La présence de nombreux ouvrages d'art sur ce tronçon ne permet pas de rectification du profil en long.
- Échanges routiers :
 - À l'entrée d'Ittenheim, un carrefour plan est créé pour offrir une traversée agricole tout en conservant la priorité du bus sur les usagers.
 - Puis le projet A355 – COS vient se connecter au projet avec un échangeur complet à environ 1 km de la sortie de l'agglomération.
 - Ensuite un échangeur dénivelé complet se connecte avec la M228, avec maintien de la desserte de Denis Auto, Go loisirs et de la station-service.
 - Enfin, la bretelle du Contournement Ouest de Wolfisheim (COW) ainsi que les bretelles des échangeurs sur M351 sont reprises et mises en conformité avec les

référentiels géométriques.

- Échanges avec la voie réservée : pour permettre la connexion entre le réseau de transport en commun de l'A351 et le réseau urbain, le projet prévoit une station dans chaque sens. Elles sont situées au niveau du pont Eluard (OA62) et assurent la connexion de la VR avec le tram D.
- Rétablissements : Des chemins agricoles sont prévus de part et d'autre le long du projet. Le projet prévoit également les traversées agricoles suivantes :
 - au niveau du carrefour plan d'Ittenheim ;
 - au niveau du passage inférieur de l'échangeur avec la M228 (OA 67);
 - au niveau du passage du Liesbuhl (OA66), traversée maintenue par doublement au sud de l'ouvrage.

I.3 ETAT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

- Phase administrative de la procédure d'expropriation

Après l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, Madame la Préfète du Bas-Rhin a pris un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire dans le but d'identifier les propriétaires des parcelles concernées par l'emprise du projet routier.

Une première enquête parcellaire s'est déroulée du 7 janvier au 8 février 2019 en mairies d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM.

Compte tenu des évolutions du projet et en application de l'article R. 131-6 du Code de l'expropriation, Madame la Préfète a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire par arrêté préfectoral du 13 février 2020. Cette enquête complémentaire initialement prévue du 9 mars au 6 avril 2020 a été interrompue en raison de la crise sanitaire. L'arrêté préfectoral du 19 juin 2020 pris par Madame la Préfète a finalement prescrit la réouverture de l'enquête parcellaire, du 20 juillet au 14 août 2020 inclus.

Chaque arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été régulièrement notifié à tous les propriétaires.

- Transfert de propriété

Dans le cadre des acquisitions d'emprises, des négociations amiables ont été menées mais n'ont pas pu toutes aboutir à un accord avec les propriétaires. Une ordonnance d'expropriation sera sollicitée pour emporter transfert de propriété, sur le fondement de l'arrêté de cessibilité en date du 12 septembre 2022.

- Phase judiciaire de fixation des indemnités

Le présent mémoire est établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-6 du Code de l'expropriation. Il est notifié individuellement par lettre avec accusé de réception à chaque intéressé concerné comme prévu par l'article R.311-5 du même code.

Le Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin sera saisie en vue de la fixation judiciaire des indemnités par lettre avec accusé de réception, en application des dispositions des articles L. 311-6 et R. 311-9 du Code susvisé.

La saisine du Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin en vue de la fixation des indemnités sera notifiée aux intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception le même jour.

II – DISCUSSION

II.1 REGLES APPLICABLES

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article L. 322-1 du Code de l'expropriation, « le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. »

Si l'ordonnance n'a pas été rendue à la date du jugement statuant sur l'indemnité, c'est à cette date qu'il convient de se placer pour apprécier la consistance des biens expropriés. (Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 11 octobre 1977 ; Bulletin Civil III n°336)

En outre, selon l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

Par ailleurs, l'article L. 322-6 du même Code précise que lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme, par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par un plan d'occupation des sols, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence est alors celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

De plus, conformément à l'article L. 322-3 du même Code, peuvent seuls être estimés comme terrains à bâtir les terrains qui bénéficient d'une desserte par une voie d'accès, par un réseau d'eau potable, par un réseau électrique et éventuellement d'assainissement de dimensions adaptées à la capacité de la parcelle en cause. Ces terrains doivent en outre être situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme, ou un document en tenant lieu, ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document être situés dans une partie urbanisée d'une commune.

Les terrains qui ne répondent pas à ces conditions à la date de référence sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

C'est dans ces conditions qu'il convient d'indemniser les propriétaires de la parcelle concernée.

II.2 SITUATION, REFERENCES CADASTRALES ET DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Commune de situation : **WOLFISHEIM**

Référence cadastrale					N° plan	Emprise nécessaire au projet		Reliquat non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Contenance (m ²)		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
25	949	TERRE	Liesbuhl	1855	160	a	1855	b	0
25	950	TERRE	Liesbuhl	300	160	a	300	b	0
Total en m²							2155		

Les parcelles cadastrées section 25 n°949 et n°950 provient de la division de la parcelle section 25 n°808 d'une surface de 8847 m² en 3 (trois) parcelles :

*les parcelles cadastrées section 25 n°949, d'une contenance de 1855 m², et section 25 n°950, d'une contenance de 300 m², qui feront l'objets de l'ordonnance d'expropriation,

*la parcelle section 25 n°951 d'une contenance de 6692 m² restant appartenir à l'Exproprié.

Ainsi que cette division résulte d'un procès-verbal d'arpentage n°973U établi le 31 août 2020 par le cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER, vérifié et numéroté le 31 mars 2021 par le Service du Cadastre, transcrit au livre foncier de STRASBOURG.

Description sommaire de la parcelle :

Section	N° parcelle	Nature	Forme	Accès
25	949	TERRE	Losange	Accessible par la RN4
25	950	TERRE	Rectangulaire et allongée	Enclavée

Le bien dont il s'agit est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de la M351.

Le plan de localisation est joint en annexe (**Pièce jointe n°1**).

Situation locative : libre

Les parcelles cadastrées 25 n°949 et n°950, sont exploitées par le GAEC du Muehlbach, ayant son siège 2 rue du Moulin 67202 WOLFISHEIM et dont les co-gérants sont Monsieur GROSSKOST Philippe, Monsieur METZGER Pierre et Monsieur OSTERMANN Jacky.

Une convention d'éviction a cependant été régularisée le 17 février 2020. La valeur vénale des présentes parcelles doit donc être évaluée libre de toute occupation.

Date de référence :22 septembre 2014

Les parcelles cadastrées 25 n°949 et n°950 objets du présent mémoire ne sont pas situées en emplacement réservé.

En conséquence, la détermination de la date de référence doit être faite selon le principe édicté par l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, selon lequel « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

L'ouverture de l'enquête publique ayant eu lieu le 22 septembre 2015, il convient donc de fixer la date de référence au **22 septembre 2014** pour ce qui concerne cette parcelle.

Références d'urbanisme : zone NC1

A la date de référence, la parcelle objet du présent mémoire était classée en zone NC1 du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune à la date du 22 septembre 2014.

Cette zone n'est pas immédiatement constructible.

Actuellement, la parcelle, objet du présent mémoire, est classée en zone A1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

Qualification du terrain retenue :

A la date de référence, , les terrains ne sont pas qualifiés comme des terrains à bâtir au sens du Code de l'expropriation.

II.3 ACCORDS AMIABLES

Conformément à l'article L.322-8 du Code de l'Expropriation, la juridiction tient compte des accords intervenus entre l'Expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Aujourd'hui, les conditions de l'article cité ci-dessus ne sont pas remplies. Toutefois, un tableau présentant un extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet est joint au présent mémoire afin de fournir des éléments de comparaison appréciables. **(Pièce jointe n°2)**

II.4 INDEMNITES PROPOSEES PAR L'EXPROPRIANTE

L'indemnité proposée au propriétaire de l'emprise comprend une indemnité à titre principal et une indemnité accessoire de emploi, et le cas échéant une indemnité de perte de peuplement, calculées selon la méthode suivante.

II.4.1 INDEMNITE PRINCIPALE

L'indemnité principale a été déterminée par les services de France Domaine.

La méthode d'évaluation proposée par France Domaine est la méthode par comparaison. France Domaine utilise une base de données foncières, référençant toutes les mutations intervenues dans les cinq dernières années, sur l'ensemble du périmètre du département. France Domaine dispose par conséquent d'un référentiel qui lui permet de ressortir par comparaison, une valeur au m² selon le lieu de situation du bien, son zonage et son degré d'équipement.

La parcelle a été estimée par France Domaine à 1,50 €/m².

II.4.2 INDEMNITE DE EMPLOI

L'indemnité de emploi prévue à l'article R.322-5 du Code de l'expropriation est destinée à compenser les frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature.

Les taux proposés, adoptés par la jurisprudence, résultent de la note du 11 mars 2002, 2002-9D n°1 qui répercute la baisse des droits d'enregistrements prévus par la loi de finances pour 1999 (J.O du 31/12/1998) de la manière suivante :

- >20% jusqu'à 5 000 €
- >15% de 5 000 € à 15 000 €
- >10% au-delà de 15 000 €

II.4.3 MONTANT TOTAL DE L'OFFRE DE L'EXPROPRIANTE

En conséquence des explications qui précèdent, le montant total de l'offre s'établit comme suit :

- Indemnité principale : Emprise : 2155 m ² x 1,50€ =	3232,50 €
Sous-total =	3232,50 €
- Indemnité de rempli : 3232,50 € x 20 % =	646,50 €
Total général	3879,00 €

Soit une indemnité totale de **3879,00 € (TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS)**.

II.4.4 ABSENCE D'ACCORD AMIABLE ET RAPPEL

Aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre les Parties à la date de signature du présent mémoire. L'EXPROPRIE n'a pas présenté de demande indemnitaire chiffrée écrite.

Il s'ensuit que la saisine de la juridiction de l'expropriation s'impose.

Dans ce cadre, conformément aux dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'Expropriation, l'Expropriante rappelle à l'EXPROPRIE que toute demande d'emprise totale devra être adressée au Juge dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent mémoire.

CONCLUSIONS

PAR CES MOTIFS, et tous autre à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office, l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG conclut qu'il plaise au Juge de l'expropriation du Bas-Rhin :

FIXER de manière définitive l'indemnité d'expropriation due à la partie expropriée à la somme de 3879,00 € (TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS) pour l'expropriation des biens susmentionnés, décomposée comme suit :

- indemnité principale : 3 232,50 euros ;
- indemnité de emploi : 646,50 euros ;

PRONONCER la déchéance des éventuels droits des intéressés n'ayant pas satisfait aux dispositions des articles L. 311-1 à 311-3 du Code de l'expropriation ;

ENVOYER en possession l'expropriante.

Fait à Paris, le 26 septembre 2022

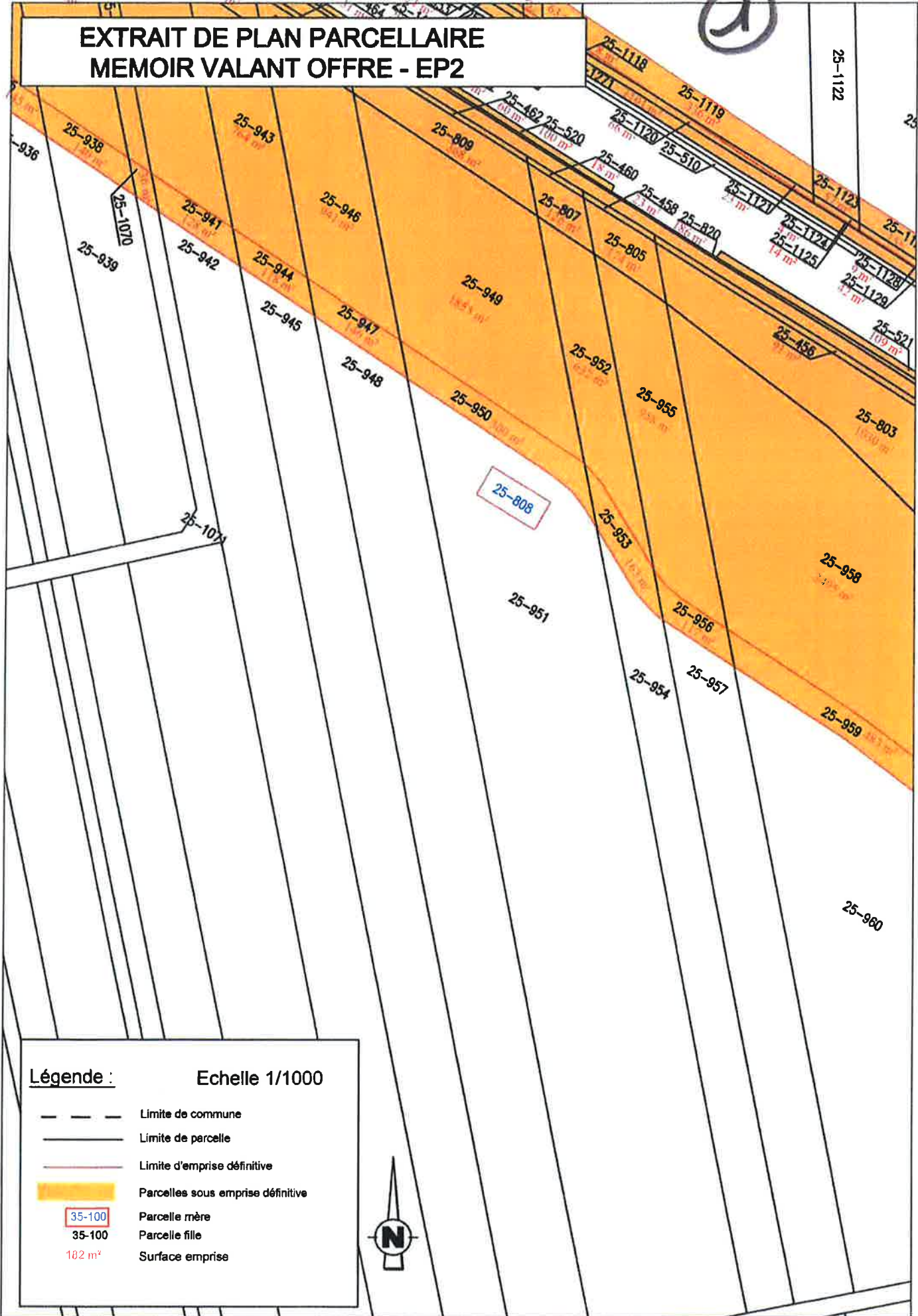
Maître François Benech
Avocat

François Benech
Avocat au Barreau de Paris - Toque C 0919
29, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
2, avenue du 8 Juin, 14000 Caen (bureau secondaire)

Pièces jointes :

- 1- plan de localisation : extrait de plan parcellaire
- 2- extrait des accords amiables

EXTRAIT DE PLAN PARCELLAIRE MEMOIR VALANT OFFRE - EP2



Légende :

Echelle 1/1000

- Limite de commune
- Limite de parcelle
- Limite d'emprise définitive
- Parcelles sous emprise définitive
- 35-100 Parcelle mère
- 35-100 Parcelle fille
- 102 m² Surface emprise



2

Pièce jointe n°2 : extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet

Commune	Section	N° parcelle	Surface (m²)	DATE PUV propriétaire	Zonage	Prix / m²
WOLFISHEIM	25	315	116	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	313	20	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	309	48	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	325	9	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	323	29	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1113	31	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	335	16	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	975	373	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	972	375	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	800	6	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1116	63	26/02/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1085	15	29/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1025	182	18/08/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1026	236	18/08/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	425	53	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	429	25	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1013	377	23/03/2021	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1014	218	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	427	26	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	415	20	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	417	40	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	419	34	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	421	23	05/03/2020	IIAU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	423	14	05/03/2020	IIAU	30,00 €

Monsieur WILLIG Edmond
1A Rue des Seigneurs
67202 WOLFISHEIM

Lettre recommandée avec A.R

Schiltigheim, le 4 octobre 2022

Objet : Aménagement multimodal de la M351

Commune de WOLFISHEIM- Terrier n° 113

N/ Réf. : Notification du mémoire valant offre

Pour tout renseignement contacter l'opérateur foncier GEOFIT Expert :

Mme RITZENTHALER Ophélie

03 67 34 03 79 / o.ritzenthaler@geofit-expert.fr

Adresse du Tribunal Judiciaire de Strasbourg :

1 quai Finkmatt, 67000 STRASBOURG

NOTIFICATION DU MEMOIRE VALANT OFFRE

Monsieur,

Dans le cadre du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4 sur les communes d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 mai 2016 prolongé par un arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2020, et conformément aux dispositions des articles R. 311-5, R. 311-6, R.311-10 et R.311-30 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, j'ai l'honneur de vous notifier un mémoire valant offre joint au présent courrier, relatif à l'expropriation de l'immeuble vous appartenant.

Je vous invite, conformément aux dispositions de l'article R.311-5 alinéa 2 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, à faire connaître par écrit dans le délai d'un mois à compter de la notification de la présente :

- soit votre acceptation, par la mention « Bon pour accord » portée en dernière page du mémoire présentement notifié,
- soit en cas de désaccord avec la présente offre, le montant détaillé de vos demandes.

En cas d'acceptation, Je vous invite également à prendre contact avec la société GEOFIT EXPERT, opérateur foncier de l'Eurométropole de Strasbourg, chargée du suivi afin que cet accord amiable puisse être formalisé par la signature d'une promesse de vente.

L'article R.311-5 alinéa 4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique précise que « la réponse de chaque intéressé doit contenir ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre auquel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité, et pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier. »

A toutes fins utiles, je vous rappelle que toute demande d'emprise totale qui serait formulée par l'exproprié devra répondre aux exigences posées par les articles L.242-1 et suivants du Code de l'Expropriation. Cette demande devra être adressée au juge dans le délai d'un mois suivant la présente notification conformément aux dispositions des articles R.311-5 et R.242-1 du Code de l'Expropriation.

Enfin, en application des articles R. 311-5 et R.311-10 susvisés, je vous prie de trouver, ci-après, intégralement reproduites les dispositions des articles R. 311-9, R.311-11, R.311-12, R.311-13 (alinéa 1er) et R.311-22 dudit code.

Article R.311-9 :

« A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies. »

Article R.311-11 :

« Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse. »

Article R.311-12 :

« Les mémoires, signés par les parties ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire.

Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier. »

Article R.311-13 (alinéa 1er) :

« Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction. [...]»

Article R.311-22 :

« Le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévues à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose. »

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Ophélie RITZENTHALER
Juriste de la société GEOFIT EXPERT



**A MADAME OU MONSIEUR LE
JUGE DE L'EXPROPRIATION DU
BAS-RHIN PRÈS LE TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE STRASBOURG**

OBJET : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Aménagement multimodal de la M351
Commune de WOLFISHEIM
Terrier n°113
Propriété : Succession des époux WILLIG GROSSKOST

MÉMOIRE VALANT OFFRE
Propriétaire

POUR :

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, , établissement public de coopération intercommunale, ayant son siège sis 1, parc de l'Etoile, 67000 STRASBOURG, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Pia IMBS, agissant en exécution de la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 15 juillet 2020,

Expropriante

*ayant pour avocat
Maître François Benech
Avocat au Barreau de Paris
29 avenue Georges Mandel – 75116 Paris
09 72 59 13 50 - fb@benech-avocat.fr*

*assistée sur le plan technique
par le cabinet de géomètre GEOFIT EXPERT
1 Route de Gachet, 44300 NANTES*

CONTRE :

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Madame GROSSKOST Eveline Sophie**

née le 13 avril 1937 à WOLFISHEIM

veuve de Monsieur WILLIG Edmond, lequel est décédé en date du 16 février 2014

Elle-même décédée en 2020

demeurant de son vivant à la Résidence les Etoiles D'Argen - 7 Allée Saint Sauveur Le

Vicomte OBERHAUSBERGEN (67205 FRANCE)

SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE

- **Monsieur WILLIG Edmond**
né le 11 novembre 1928 à WOLFISHEIM
époux de Madame GROSSKOST Eveline Sophie, laquelle est décédée en 2020
marié le 16 août 1957 à WOLFISHEIM, changement de régime matrimonial pour adoption du régime de la communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Achille TAGLANG, Notaire à Oberschaeffolsheim, le 19 septembre 1979 ;
Lui-même décédé en date du 16 février 2014 ;
demeurant de son vivant au 1A Rue des Seigneurs WOLFISHEIM (67202 France)

PROPRIETAIRES ENSEMBLE A CONCURRENCE DE LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE

HERITIER(S) PRESUME(S)
NEANT

I – FAITS ET PROCEDURE

I.1 PREAMBULE

Par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2016, prononcé après une enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2015 au 12 novembre 2015, le Préfet du Bas-Rhin a déclaré d'utilité publique au profit de l'Etat, les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4. Cette Déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté du 21 décembre 2020.

La DREAL GRAND EST a confié au cabinet de géomètre, la société GEOFIT EXPERT, une mission d'assistance foncière consistant en la mise en œuvre des acquisitions et/ou maîtrises foncières et de toutes les opérations nécessaires à la libération de tous les terrains requis par le présent projet routier.

En application du décret n°2020-1823 du 30 décembre 2020 portant transfert de maîtrise d'ouvrage des opérations routières inscrites au plan Etat-Région 2015-2020 sur le territoire des communes d'Oberschaeffolsheim et Wolfisheim , l'Eurométropole de Strasbourg a été substituée à l'État.

En conséquence, c'est à son profit que, par arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2022, certaines parcelles et certains droits réels immobiliers nécessaires au projet d'aménagement multimodal de l'axe A 351-RN4 ont été déclarés cessibles.

La section routière concernée de l'ancienne RN4 et A351 a été renommée en « M351 ».

I.2 CONTEXTE, OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT MULTIMODAL DE LA M351

Le projet déclaré d'utilité publique a pour objet la requalification de l'axe routier depuis l'Est d'Ittenheim jusqu'à Strasbourg, dans la continuité du projet de TSPO et afin de répondre à des problématiques de gestion et de diffusion du trafic dans l'agglomération strasbourgeoise.

Le projet a principalement trois objectifs :

1. offrir aux cars TSPO sur l'axe un temps et une fiabilité de parcours maîtrisés ;
2. renforcer la pertinence des projets d'urbanisation et de Voie de Liaison Intercommunale Ouest (VLIO) dans le secteur OUEST de Strasbourg ;
3. répondre à la réorganisation du trafic qui sera engendrée par la réalisation du Contournement Ouest de Strasbourg (COS)

Les travaux consistent en l'aménagement à 2x2 voies entre Ittenheim et Strasbourg, avec une voie réservée aux transports en commun (VRTC) pour chaque sens de circulation, en lieu et place de la BAU.

L'opération peut être subdivisée en plusieurs sections :

- Doublement de la RN4 existante entre Ittenheim et l'échangeur de Wolfisheim : le projet consiste à doubler intégralement la RN4 existante par le sud. Le profil en travers passe ainsi de trois voies à 2x2voies plus voies réservées. Le profil en long est également repris pour permettre les écoulements gravitaires des eaux pluviales jusqu'aux trois bassins de traitement de la section courante de ce tronçon
- Aménagement de l'A351 : le projet consiste en une minéralisation du terre-plein central (TPC) et un élargissement des BAU existantes pour créer des voies réservées avec éventuellement une reprise des bretelles. La présence de nombreux ouvrages d'art sur ce tronçon ne permet pas de rectification du profil en long.
- Échanges routiers :
 - À l'entrée d'Ittenheim, un carrefour plan est créé pour offrir une traversée agricole tout en conservant la priorité du bus sur les usagers.
 - Puis le projet A355 – COS vient se connecter au projet avec un échangeur complet à environ 1 km de la sortie de l'agglomération.
 - Ensuite un échangeur dénivelé complet se connecte avec la M228, avec maintien de la desserte de Denis Auto, Go loisirs et de la station-service.
 - Enfin, la bretelle du Contournement Ouest de Wolfisheim (COW) ainsi que les bretelles des échangeurs sur M351 sont reprises et mises en conformité avec les référentiels géométriques.

- Échanges avec la voie réservée : pour permettre la connexion entre le réseau de transport en commun de l'A351 et le réseau urbain, le projet prévoit une station dans chaque sens. Elles sont situées au niveau du pont Eluard (OA62) et assurent la connexion de la VR avec le tram D.
- Rétablissements : Des chemins agricoles sont prévus de part et d'autre le long du projet. Le projet prévoit également les traversées agricoles suivantes :
 - au niveau du carrefour plan d'Ittenheim ;
 - au niveau du passage inférieur de l'échangeur avec la M228 (OA 67);
 - au niveau du passage du Liesbuhl (OA66), traversée maintenue par doublement au sud de l'ouvrage.

I.3 ETAT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

- *Phase administrative de la procédure d'expropriation*

Après l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, Madame la Préfète du Bas-Rhin a pris un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire dans le but d'identifier les propriétaires des parcelles concernées par l'emprise du projet routier.

Une première enquête parcellaire s'est déroulée du 7 janvier au 8 février 2019 en mairies d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM.

Compte tenu des évolutions du projet et en application de l'article R. 131-6 du Code de l'expropriation, Madame la Préfète a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire par arrêté préfectoral du 13 février 2020. Cette enquête complémentaire initialement prévue du 9 mars au 6 avril 2020 a été interrompue en raison de la crise sanitaire. L'arrêté préfectoral du 19 juin 2020 pris par Madame la Préfète a finalement prescrit la réouverture de l'enquête parcellaire, du 20 juillet au 14 août 2020 inclus.

Chaque arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été régulièrement notifié à tous les propriétaires.

- *Transfert de propriété*

Dans le cadre des acquisitions d'emprises, des négociations amiables ont été menées mais n'ont pas pu toutes aboutir à un accord avec les propriétaires. Une ordonnance d'expropriation sera sollicitée pour emporter transfert de propriété, sur le fondement de l'arrêté de cessibilité en date du 12 septembre 2022.

- *Phase judiciaire de fixation des indemnités*

Le présent mémoire est établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-6 du Code de l'expropriation. Il est notifié individuellement par lettre avec accusé de réception à chaque intéressé concerné comme prévu par l'article R. 311-5 du même code.

Le Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin sera saisie en vue de la fixation judiciaire des indemnités par lettre avec accusé de réception, en application des dispositions des articles L. 311-6 et R. 311-9 du Code susvisé.

La saisine du Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin en vue de la fixation des indemnités sera notifiée aux intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception le même jour.

II – DISCUSSION

II.1 REGLES APPLICABLES

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article L. 322-1 du Code de l'expropriation, « le juge fixe le montant des indemnités **d'après la consistance des biens** à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. »

Si l'ordonnance n'a pas été rendue à la date du jugement statuant sur l'indemnité, c'est à cette date qu'il convient de se placer pour apprécier la consistance des biens expropriés. (Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 11 octobre 1977 ; Bulletin Civil III n°336)

En outre, selon l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

Par ailleurs, l'article L. 322-6 du même Code précise que lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme, par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par un plan d'occupation des sols, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence est alors celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

De plus, conformément à l'article L. 322-3 du même Code, peuvent seuls être estimés comme terrains à bâtir les terrains qui bénéficient d'une desserte par une voie d'accès, par un réseau d'eau potable, par un réseau électrique et éventuellement d'assainissement de dimensions adaptées à la capacité de la parcelle en cause. Ces terrains doivent en outre être situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme, ou un document en tenant lieu, ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document être situés dans une partie urbanisée d'une commune.

Les terrains qui ne répondent pas à ces conditions à la date de référence sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

C'est dans ces conditions qu'il convient d'indemniser les propriétaires de la parcelle concernée.

II.2 SITUATION, REFERENCES CADASTRALES ET DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Commune de situation : **WOLFISHEIM**

Référence cadastrale					N° plan	Emprise nécessaire au projet		Reliquat non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Contenance (m ²)		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
25	952	Terre	Liesbuhl	632	156	a	632	b	0
25	953	Terre	Liesbuhl	163	156	a	163	b	0
Total en m²							795		

Les parcelles cadastrées section 25 n°952 et n°953 proviennent de la division de la parcelle section 25 n°806 d'une surface de 2451 m² en 3 (trois) parcelles :

**les parcelles cadastrées section 25 n°952, d'une contenance de 632 m², et section 25 n°953, d'une contenance de 163 m², qui feront l'objets de l'ordonnance d'expropriation,*

**la parcelle section 25 n°954 d'une contenance de 1656 m² restant appartenir à l'Exproprié.*

Ainsi que cette division résulte d'un procès-verbal d'arpentage n°973U établi le 31 août 2020 par le cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER, vérifié et numéroté le 31 mars 2021 par le Service du Cadastre, transcrit au livre foncier de STRASBOURG.

Description sommaire de la parcelle :

Section	N° parcelle	Nature	Forme	Accès
25	952	Terre	Rectangulaire et allongée	Accessible par la RN4
25	953	Terre	Rectangulaire et allongée	Enclavée

Le bien dont il s'agit est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de la M351.

Le plan de localisation est joint en annexe (**Pièce jointe n°1**).

Situation locative : libre

Les parcelles cadastrées 25 n°952 et n°953, sont exploitées par le GAEC du Muehlbach, ayant son siège 2 rue du Moulin 67202 WOLFISHEIM et dont les co-gérants sont Monsieur GROSSKOST Philippe, Monsieur METZGER Pierre et Monsieur OSTERMANN Jacky.

Une convention d'éviction a cependant été régularisée le 17 février 2020. La valeur vénale des présentes parcelles doit donc être évaluée **libre de toute occupation**.

Date de référence : 22 septembre 2014

Les parcelles cadastrées section 25 n°952 et n°953 objet du présent mémoire ne sont pas situées en emplacement réservé sur le Plan Local d'urbanisme Intercommunal de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

En conséquence, la détermination de la date de référence doit être faite selon le principe édicté par l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, selon lequel « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

L'ouverture de l'enquête publique ayant eu lieu le 22 septembre 2015, il convient donc de fixer la date de référence au **22 septembre 2014** pour ce qui concerne cette parcelle.

Références d'urbanisme : zone NC1

A la date de référence, les terrains objets du présent mémoire étaient classés en zone NC1 du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune à la date du 22 septembre 2014. Cette zone n'est pas immédiatement constructible.

Actuellement, la parcelle, objet du présent mémoire, est classée en zone A1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

Qualification du terrain retenue :

A la date de référence, les terrains ne sont pas qualifiés comme des terrains à bâtir au sens du Code de l'expropriation.

II.3 ACCORDS AMIABLES

Conformément à l'article L.322-8 du Code de l'Expropriation, la juridiction tient compte des accords intervenus entre l'Expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Aujourd'hui, les conditions de l'article cité ci-dessus ne sont pas remplies. Toutefois, un tableau présentant un extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet est joint au présent mémoire afin de fournir des éléments de comparaison appréciables. **(Pièce jointe n°2)**

II.4 INDEMNITES PROPOSEES PAR L'EXPROPRIANTE

L'indemnité proposée au propriétaire de l'emprise comprend une indemnité à titre principal et une indemnité accessoire de emploi, et le cas échéant une indemnité de perte de peuplement, calculées selon la méthode suivante.

II.4.1 INDEMNITE PRINCIPALE

L'indemnité principale a été déterminée par les services de France Domaine.

La méthode d'évaluation proposée par France Domaine est la méthode par comparaison. France Domaine utilise une base de données foncières, référençant toutes les mutations intervenues dans les cinq dernières années, sur l'ensemble du périmètre du département. France Domaine dispose par conséquent d'un référentiel qui lui permet de ressortir par comparaison, une valeur au m² selon le lieu de situation du bien, son zonage et son degré d'équipement.

La parcelle a été estimée par France Domaine à 1.50 €/m².

II.4.2 INDEMNITE DE REMPLOI

L'indemnité de emploi prévue à l'article R.322-5 du Code de l'expropriation est destinée à compenser les frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature.

Les taux proposés, adoptés par la jurisprudence, résultent de la note du 11 mars 2002, 2002-9D n°1 qui répercute la baisse des droits d'enregistrements prévus par la loi de finances pour 1999 (J.O du 31/12/1998) de la manière suivante :

- >20% jusqu'à 5 000 €
- >15% de 5 000 € à 15 000 €
- >10% au-delà de 15 000 €

II.4.3 MONTANT TOTAL DE L'OFFRE DE L'EXPROPRIANTE

En conséquence des explications qui précèdent, le montant total de l'offre s'établit comme suit :

- Indemnité principale : Emprise : 795 m ² x 1,50 € =	1192,50 €
Sous-total =	1192,50 €
- Indemnité de emploi : 1192,50 € x 20 % =	238,50 €
Total général	1431,00 €

Soit une indemnité totale de **1431,00 € (MILLE QUATRE CENT TRENTE-ET-UN EUROS)**.

II.4.4 ABSENCE D'ACCORD AMIABLE ET RAPPEL

Aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre les Parties à la date de signature du présent mémoire. L'EXPROPRIÉ n'a pas présenté de demande indemnitaire chiffrée écrite à ce jour.

Il s'ensuit que la saisine de la juridiction de l'expropriation s'impose.

Dans ce cadre, conformément aux dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'Expropriation, l'Expropriante rappelle à l'EXPROPRIÉ que toute demande d'emprise totale devra être adressée au Juge dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent mémoire.

CONCLUSIONS

PAR CES MOTIFS, et tous autre à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office, l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG conclut qu'il plaise au Juge de l'expropriation du Bas-Rhin :

FIXER de manière définitive l'indemnité d'expropriation due à la partie expropriée à la somme de **1431,00 € (MILLE QUATRE CENT TRENTE-ET-UN EUROS)**.pour l'expropriation des biens susmentionnés, décomposée comme suit :

- indemnité principale : 1 192,50 euros
- indemnité de emploi : 238,50 euros

PRONONCER la déchéance des éventuels droits des intéressés n'ayant pas satisfait aux dispositions des articles L. 311-1 à 311-3 du Code de l'expropriation ;

ENVOYER en possession l'expropriante.

Fait à Paris, le 26 septembre 2022

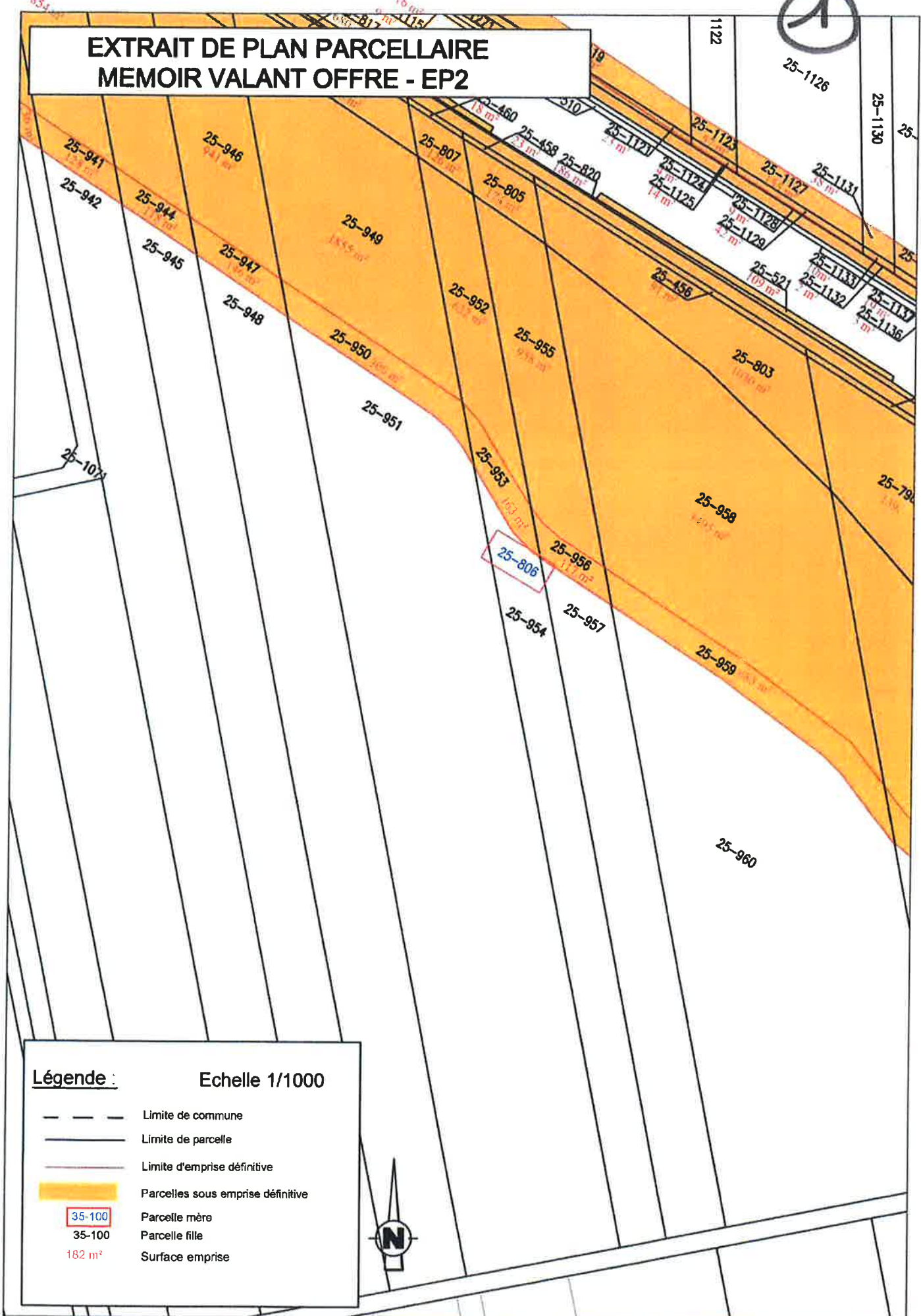
Maître François Benech
Avocat


François Benech
Avocat au Barreau de Paris - Toque C 0919
29, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
2, avenue du 6 Juin, 14000 Caen (bureau secondaire)

Pièces jointes :

- 1- plan de localisation : extrait de plan parcellaire
- 2- extrait des accords amiables

EXTRAIT DE PLAN PARCELLAIRE MEMOIR VALANT OFFRE - EP2



Légende : Echelle 1/1000

- Limite de commune
- Limite de parcelle
- Limite d'emprise définitive
- Parcels sous emprise définitive
- 35-100 Parcelle mère
- 35-100 Parcelle fille
- 182 m² Surface emprise



2

Pièce jointe n°2 : extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet

Commune	Section	N° parcelle	Surface (m²)	DATE PUV propriétaire	Zonage	Prix / m²
WOLFISHEIM	25	315	116	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	313	20	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	309	48	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	325	9	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	323	29	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1113	31	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	335	16	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	975	373	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	972	375	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	800	6	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1116	63	26/02/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1085	15	29/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1025	182	18/08/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1026	236	18/08/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	425	53	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	429	25	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1013	377	23/03/2021	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1014	218	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	427	26	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	415	20	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	417	40	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	419	34	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	421	23	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	423	14	05/03/2020	I1AU	30,00 €



Madame GROSSKOST Eveline
Résidence les Etoiles d'Argen
7 Allée Saint Sauveur Le Vicomte
67205 OBERHAUSBERGEN

Lettre recommandée avec A.R

Schiltigheim, le 4 octobre 2022

Objet : Aménagement multimodal de la M351

Commune de WOLFISHEIM- Terrier n° 113

N/ Réf. : Notification du mémoire valant offre

Pour tout renseignement contacter l'opérateur foncier GEOFIT Expert :

Mme RITZENTHALER Ophélie

03 67 34 03 79 / o.ritzenthaler@geofit-expert.fr

Adresse du Tribunal Judiciaire de Strasbourg :

1 qual Finkmatt, 67000 STRASBOURG

NOTIFICATION DU MEMOIRE VALANT OFFRE

Madame,

Dans le cadre du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4 sur les communes d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 mai 2016 prolongé par un arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2020, et conformément aux dispositions des articles R. 311-5, R. 311-6, R.311-10 et R.311-30 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, j'ai l'honneur de vous notifier un mémoire valant offre joint au présent courrier, relatif à l'expropriation de l'immeuble vous appartenant.

Je vous invite, conformément aux dispositions de l'article R.311-5 alinéa 2 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, à faire connaître par écrit dans le délai d'un mois à compter de la notification de la présente :

- soit votre acceptation, par la mention « Bon pour accord » portée en dernière page du mémoire présentement notifié,
- soit en cas de désaccord avec la présente offre, le montant détaillé de vos demandes.

En cas d'acceptation, je vous invite également à prendre contact avec la société GEOFIT EXPERT, opérateur foncier de l'Eurométropole de Strasbourg, chargée du suivi afin que cet accord amiable puisse être formalisé par la signature d'une promesse de vente.

L'article R.311-5 alinéa 4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique précise que « la réponse de chaque intéressé doit contenir ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre auquel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité, et pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier. »

A toutes fins utiles, je vous rappelle que toute demande d'emprise totale qui serait formulée par l'exproprié devra répondre aux exigences posées par les articles L.242-1 et suivants du Code de l'Expropriation. Cette demande devra être adressée au juge dans le délai d'un mois suivant la présente notification conformément aux dispositions des articles R.311-5 et R.242-1 du Code de l'Expropriation.

Enfin, en application des articles R. 311-5 et R.311-10 susvisés, je vous prie de trouver, ci-après, intégralement reproduites les dispositions des articles R. 311-9, R.311-11, R.311-12, R.311-13 (alinéa 1er) et R.311-22 dudit code.

Article R.311-9 :

« A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies. »

Article R.311-11 :

« Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse. »

Article R.311-12 :

« Les mémoires, signés par les parties ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire. Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier. »

Article R.311-13 (alinéa 1er) :

« Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction. [...]»

Article R.311-22 :

« Le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévues à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose. »

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Ophélie RITZENTHALER
Juriste de la société GEOFIT EXPERT



**A MADAME OU MONSIEUR LE
JUGE DE L'EXPROPRIATION DU
BAS-RHIN PRÈS LE TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE STRASBOURG**

OBJET : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Aménagement multimodal de la M351
Commune de WOLFISHEIM
Terrier n°113
Propriété : Succession des époux WILLIG GROSSKOST

MÉMOIRE VALANT OFFRE
Propriétaire

POUR :

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, , établissement public de coopération intercommunale, ayant son siège sis 1, parc de l'Etoile, 67000 STRASBOURG, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Pia IMBS, agissant en exécution de la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 15 juillet 2020,

Expropriante

*ayant pour avocat
Maître François Benech
Avocat au Barreau de Paris
29 avenue Georges Mandel – 75116 Paris
09 72 59 13 50 - fbe@benech-avocat.fr*

*assistée sur le plan technique
par le cabinet de géomètre GEOFIT EXPERT
1 Route de Gachei, 44300 NANTES*

CONTRE :

- SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE**
- **Madame GROSSKOST Eveline Sophie**
née le 13 avril 1937 à WOLFISHEIM
veuve de Monsieur WILLIG Edmond, lequel est décédé en date du 16 février 2014
Elle-même décédée en 2020
demeurant de son vivant à la Résidence les Etoiles D'Argen - 7 Allée Saint Sauveur Le
Vicomte OBERHAUSBERGEN (67205 FRANCE)
- SUCCESSION [NON REGULARISEE] DE**

- **Monsieur WILLIG Edmond**
né le 11 novembre 1928 à WOLFISHEIM
époux de Madame GROSSKOST Eveline Sophie, laquelle est décédée en 2020
marié le 16 août 1957 à WOLFISHEIM, changement de régime matrimonial pour adoption du régime de la communauté universelle, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Achille TAGLANG, Notaire à Oberschaeffolsheim, le 19 septembre 1979 ;
Lui-même décédé en date du 16 février 2014 ;
demeurant de son vivant au 1A Rue des Seigneurs WOLFISHEIM (67202 France)

PROPRIETAIRES ENSEMBLE A CONCURRENCE DE LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE

HERITIER(S) PRESUME(S)
NEANT

I – FAITS ET PROCEDURE

I.1 PREAMBULE

Par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2016, prononcé après une enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2015 au 12 novembre 2015, le Préfet du Bas-Rhin a déclaré d'utilité publique au profit de l'Etat, les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de l'axe A351-RN4. Cette Déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté du 21 décembre 2020.

La DREAL GRAND EST a confié au cabinet de géomètre, la société GEOFIT EXPERT, une mission d'assistance foncière consistant en la mise en œuvre des acquisitions et/ou maîtrises foncières et de toutes les opérations nécessaires à la libération de tous les terrains requis par le présent projet routier.

En application du décret n°2020-1823 du 30 décembre 2020 portant transfert de maîtrise d'ouvrage des opérations routières inscrites au plan Etat-Région 2015-2020 sur le territoire des communes d'Oberschaeffolsheim et Wolfisheim , l'Eurométropole de Strasbourg a été substituée à l'État.

En conséquence, c'est à son profit que, par arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2022, certaines parcelles et certains droits réels immobiliers nécessaires au projet d'aménagement multimodal de l'axe A 351-RN4 ont été déclarés cessibles.

La section routière concernée de l'ancienne RN4 et A351 a été renommée en « M351 ».

I.2 CONTEXTE, OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT MULTIMODAL DE LA M351

Le projet déclaré d'utilité publique a pour objet la requalification de l'axe routier depuis l'Est d'Ittenheim jusqu'à Strasbourg, dans la continuité du projet de TSPO et afin de répondre à des problématiques de gestion et de diffusion du trafic dans l'agglomération strasbourgeoise.

Le projet a principalement trois objectifs :

1. offrir aux cars TSPO sur l'axe un temps et une fiabilité de parcours maîtrisés ;
2. renforcer la pertinence des projets d'urbanisation et de Voie de Liaison Intercommunale Ouest (VLIO) dans le secteur OUEST de Strasbourg ;
3. répondre à la réorganisation du trafic qui sera engendrée par la réalisation du Contournement Ouest de Strasbourg (COS)

Les travaux consistent en l'aménagement à 2x2 voies entre Ittenheim et Strasbourg, avec une voie réservée aux transports en commun (VRTC) pour chaque sens de circulation, en lieu et place de la BAU.

L'opération peut être subdivisée en plusieurs sections :

- Doublement de la RN4 existante entre Ittenheim et l'échangeur de Wolfisheim : le projet consiste à doubler intégralement la RN4 existante par le sud. Le profil en travers passe ainsi de trois voies à 2x2voies plus voies réservées. Le profil en long est également repris pour permettre les écoulements gravitaires des eaux pluviales jusqu'aux trois bassins de traitement de la section courante de ce tronçon
- Aménagement de l'A351 : le projet consiste en une minéralisation du terre-plein central (TPC) et un élargissement des BAU existantes pour créer des voies réservées avec éventuellement une reprise des bretelles. La présence de nombreux ouvrages d'art sur ce tronçon ne permet pas de rectification du profil en long.
- Échanges routiers :
 - À l'entrée d'Ittenheim, un carrefour plan est créé pour offrir une traversée agricole tout en conservant la priorité du bus sur les usagers.
 - Puis le projet A355 – COS vient se connecter au projet avec un échangeur complet à environ 1 km de la sortie de l'agglomération.
 - Ensuite un échangeur dénivelé complet se connecte avec la M228, avec maintien de la desserte de Denis Auto, Go loisirs et de la station-service.
 - Enfin, la bretelle du Contournement Ouest de Wolfisheim (COW) ainsi que les bretelles des échangeurs sur M351 sont reprises et mises en conformité avec les référentiels géométriques.

- Échanges avec la voie réservée : pour permettre la connexion entre le réseau de transport en commun de l'A351 et le réseau urbain, le projet prévoit une station dans chaque sens. Elles sont situées au niveau du pont Eluard (OA62) et assurent la connexion de la VR avec le tram D.
- Rétablissements : Des chemins agricoles sont prévus de part et d'autre le long du projet. Le projet prévoit également les traversées agricoles suivantes :
 - au niveau du carrefour plan d'Ittenheim ;
 - au niveau du passage inférieur de l'échangeur avec la M228 (OA 67);
 - au niveau du passage du Liesbuhl (OA66), traversée maintenue par doublement au sud de l'ouvrage.

I.3 ETAT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

- *Phase administrative de la procédure d'expropriation*

Après l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, Madame la Préfète du Bas-Rhin a pris un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire dans le but d'identifier les propriétaires des parcelles concernées par l'emprise du projet routier.

Une première enquête parcellaire s'est déroulée du 7 janvier au 8 février 2019 en mairies d'ITTENHEIM, d'OBERSCHAEFFOLSHEIM et de WOLFISHEIM.

Compte tenu des évolutions du projet et en application de l'article R. 131-6 du Code de l'expropriation, Madame la Préfète a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire par arrêté préfectoral du 13 février 2020. Cette enquête complémentaire initialement prévue du 9 mars au 6 avril 2020 a été interrompue en raison de la crise sanitaire. L'arrêté préfectoral du 19 juin 2020 pris par Madame la Préfète a finalement prescrit la réouverture de l'enquête parcellaire, du 20 juillet au 14 août 2020 inclus.

Chaque arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été régulièrement notifié à tous les propriétaires.

- *Transfert de propriété*

Dans le cadre des acquisitions d'emprises, des négociations amiables ont été menées mais n'ont pas pu toutes aboutir à un accord avec les propriétaires. Une ordonnance d'expropriation sera sollicitée pour emporter transfert de propriété, sur le fondement de l'arrêté de cessibilité en date du 12 septembre 2022.

- *Phase judiciaire de fixation des indemnités*

Le présent mémoire est établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-6 du Code de l'expropriation. Il est notifié individuellement par lettre avec accusé de réception à chaque intéressé concerné comme prévu par l'article R. 311-5 du même code.

Le Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin sera saisie en vue de la fixation judiciaire des indemnités par lettre avec accusé de réception, en application des dispositions des articles L. 311-6 et R. 311-9 du Code susvisé.

La saisine du Juge de l'Expropriation du Bas-Rhin en vue de la fixation des indemnités sera notifiée aux intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception le même jour.

II – DISCUSSION

II.1 REGLES APPLICABLES

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article L. 322-1 du Code de l'expropriation, « le juge fixe le montant des indemnités **d'après la consistance des biens** à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. »

Si l'ordonnance n'a pas été rendue à la date du jugement statuant sur l'indemnité, c'est à cette date qu'il convient de se placer pour apprécier la consistance des biens expropriés. (Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 11 octobre 1977 ; Bulletin Civil III n°336)

En outre, selon l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

Par ailleurs, l'article L. 322-6 du même Code précise que lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme, par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par un plan d'occupation des sols, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence est alors celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

De plus, conformément à l'article L. 322-3 du même Code, peuvent seuls être estimés comme terrains à bâtir les terrains qui bénéficient d'une desserte par une voie d'accès, par un réseau d'eau potable, par un réseau électrique et éventuellement d'assainissement de dimensions adaptées à la capacité de la parcelle en cause. Ces terrains doivent en outre être situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme, ou un document en tenant lieu, ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document être situés dans une partie urbanisée d'une commune.

Les terrains qui ne répondent pas à ces conditions à la date de référence sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

C'est dans ces conditions qu'il convient d'indemniser les propriétaires de la parcelle concernée.

II.2 SITUATION, REFERENCES CADASTRALES ET DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Commune de situation : WOLFISHEIM

Référence cadastrale					N° plan	Emprise nécessaire au projet		Reliquat non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Contenance (m ²)		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
25	952	Terre	Liesbuhl	632	156	a	632	b	0
25	953	Terre	Liesbuhl	163	156	a	163	b	0
Total en m²							795		

Les parcelles cadastrées section 25 n°952 et n°953 proviennent de la division de la parcelle section 25 n°806 d'une surface de 2451 m² en 3 (trois) parcelles :

**les parcelles cadastrées section 25 n°952, d'une contenance de 632 m², et section 25 n°953, d'une contenance de 163 m², qui feront l'objets de l'ordonnance d'expropriation,*

**la parcelle section 25 n°954 d'une contenance de 1656 m² restant appartenir à l'Exproprié.*

Ainsi que cette division résulte d'un procès-verbal d'arpentage n°973U établi le 31 août 2020 par le cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER, vérifié et numéroté le 31 mars 2021 par le Service du Cadastre, transcrit au livre foncier de STRASBOURG.

Description sommaire de la parcelle :

Section	N° parcelle	Nature	Forme	Accès
25	952	Terre	Rectangulaire et allongée	Accessible par la RN4
25	953	Terre	Rectangulaire et allongée	Enclavée

Le bien dont il s'agit est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement multimodal de la M351.

Le plan de localisation est joint en annexe (**Pièce jointe n°1**).

Situation locative : libre

Les parcelles cadastrées 25 n°952 et n°953, sont exploitées par le GAEC du Muehlbach, ayant son siège 2 rue du Moulin 67202 WOLFISHEIM et dont les co-gérants sont Monsieur GROSSKOST Philippe, Monsieur METZGER Pierre et Monsieur OSTERMANN Jacky.

Une convention d'éviction a cependant été régularisée le 17 février 2020. La valeur vénale des présentes parcelles doit donc être évaluée **libre de toute occupation**.

Date de référence : 22 septembre 2014

Les parcelles cadastrées section 25 n°952 et n°953 objet du présent mémoire ne sont pas situées en emplacement réservé sur le Plan Local d'urbanisme Intercommunal de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

En conséquence, la détermination de la date de référence doit être faite selon le principe édicté par l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation, selon lequel « les biens sont estimés à la date de décision de première instance. Toutefois, (...) est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture d'enquête prévue à l'article L. 1 (...)»

L'ouverture de l'enquête publique ayant eu lieu le 22 septembre 2015, il convient donc de fixer la date de référence au **22 septembre 2014** pour ce qui concerne cette parcelle.

Références d'urbanisme : zone NC1

A la date de référence, les terrains objets du présent mémoire étaient classées en zone NC1 du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune à la date du 22 septembre 2014. Cette zone n'est pas immédiatement constructible.

Actuellement, la parcelle, objet du présent mémoire, est classée en zone A1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

Qualification du terrain retenue :

A la date de référence, les terrains ne sont pas qualifiés comme des terrains à bâtir au sens du Code de l'expropriation.

II.3 ACCORDS AMIABLES

Conformément à l'article L.322-8 du Code de l'Expropriation, la juridiction tient compte des accords intervenus entre l'Expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

Aujourd'hui, les conditions de l'article cité ci-dessus ne sont pas remplies. Toutefois, un tableau présentant un extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet est joint au présent mémoire afin de fournir des éléments de comparaison appréciables. **(Pièce jointe n°2)**

II.4 INDEMNITES PROPOSEES PAR L'EXPROPRIANTE

L'indemnité proposée au propriétaire de l'emprise comprend une indemnité à titre principal et une indemnité accessoire de emploi, et le cas échéant une indemnité de perte de peuplement, calculées selon la méthode suivante.

II.4.1 INDEMNITE PRINCIPALE

L'indemnité principale a été déterminée par les services de France Domaine.

La méthode d'évaluation proposée par France Domaine est la méthode par comparaison. France Domaine utilise une base de données foncières, référençant toutes les mutations intervenues dans les cinq dernières années, sur l'ensemble du périmètre du département. France Domaine dispose par conséquent d'un référentiel qui lui permet de ressortir par comparaison, une valeur au m² selon le lieu de situation du bien, son zonage et son degré d'équipement.

La parcelle a été estimée par France Domaine à 1.50 €/m².

II.4.2 INDEMNITE DE REMPLOI

L'indemnité de emploi prévue à l'article R.322-5 du Code de l'expropriation est destinée à compenser les frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature.

Les taux proposés, adoptés par la jurisprudence, résultent de la note du 11 mars 2002, 2002-9D n°1 qui répercute la baisse des droits d'enregistrements prévus par la loi de finances pour 1999 (J.O du 31/12/1998) de la manière suivante :

- >20% jusqu'à 5 000 €
- >15% de 5 000 € à 15 000 €
- >10% au-delà de 15 000 €

II.4.3 MONTANT TOTAL DE L'OFFRE DE L'EXPROPRIANTE

En conséquence des explications qui précèdent, le montant total de l'offre s'établit comme suit :

- Indemnité principale : Emprise : 795 m ² x 1,50 € =	1192,50 €
Sous-total =	1192,50 €
- Indemnité de emploi : 1192,50 € x 20 % =	238,50 €
Total général	1431,00 €

Soit une indemnité totale de **1431,00 € (MILLE QUATRE CENT TRENTE-ET-UN EUROS)**.

II.4.4 ABSENCE D'ACCORD AMIABLE ET RAPPEL

Aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre les Parties à la date de signature du présent mémoire. L'EXPROPRIÉ n'a pas présenté de demande indemnitaire chiffrée écrite à ce jour.

Il s'ensuit que la saisine de la juridiction de l'expropriation s'impose.

Dans ce cadre, conformément aux dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'Expropriation, l'Expropriante rappelle à l'EXPROPRIÉ que toute demande d'emprise totale devra être adressée au Juge dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent mémoire.

CONCLUSIONS

PAR CES MOTIFS, et tous autre à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office, l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG conclut qu'il plaise au Juge de l'expropriation du Bas-Rhin :

FIXER de manière définitive l'indemnité d'expropriation due à la partie expropriée à la somme de **1431,00 € (MILLE QUATRE CENT TRENTE-ET-UN EUROS)**, pour l'expropriation des biens susmentionnés, décomposée comme suit :

- indemnité principale : 1 192,50 euros
- indemnité de emploi : 238,50 euros

PRONONCER la déchéance des éventuels droits des intéressés n'ayant pas satisfait aux dispositions des articles L. 311-1 à 311-3 du Code de l'expropriation ;

ENVOYER en possession l'expropriante.

Fait à Paris, le 26 septembre 2022

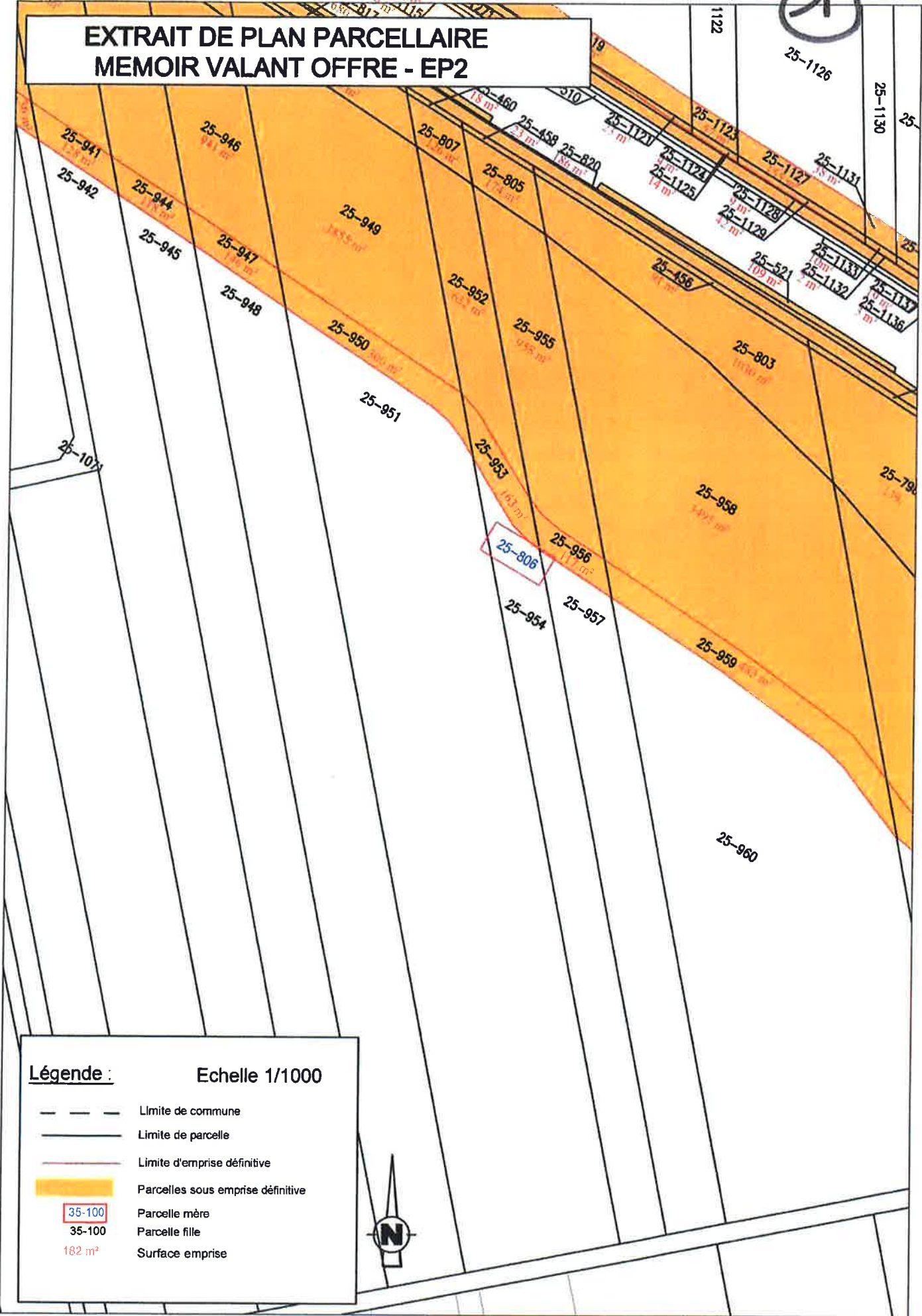
Maître François Benech
Avocat

François Benech
Avocat au Barreau de Paris - Toque C 0919
29, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
2, avenue du 6 Juin, 14000 Caen (bureau secondaire)

Pièces jointes :

- 1- plan de localisation : extrait de plan parcellaire
- 2- extrait des accords amiables

EXTRAIT DE PLAN PARCELLAIRE MEMOIR VALANT OFFRE - EP2



Légende :

Echelle 1/1000

- Limite de commune
- Limite de parcelle
- Limite d'emprise définitive
- Parcels sous emprise définitive
- 35-100 Parcelle mère
- 35-100 Parcelle fille
- 182 m² Surface emprise



2

Pièce jointe n°2 : extrait des accords amiables intervenus dans le cadre du projet

Commune	Section	N° parcelle	Surface (m²)	DATE PUV propriétaire	Zonage	Prix / m²
WOLFISHEIM	25	315	116	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	313	20	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	309	48	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	325	9	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	323	29	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1113	31	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	335	16	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	975	373	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	972	375	03/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	800	6	05/03/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1116	63	26/02/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1085	15	29/09/2020	A1 - ER	1,50 €
WOLFISHEIM	25	1025	182	18/08/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1026	236	18/08/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	425	53	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	429	25	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1013	377	23/03/2021	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	1014	218	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	427	26	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	415	20	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	417	40	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	419	34	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	421	23	05/03/2020	I1AU	30,00 €
WOLFISHEIM	25	423	14	05/03/2020	I1AU	30,00 €