

DELIBERATION N°CS-2016/09**OBJET : Offres administratives d'indemnisation dérogeant aux estimations de France Domaine pour certaines emprises nécessaires à l'opération d'aménagement de protection contre les inondations.**

L'an deux mille seize, le neuf mars, à 18 heures 30, le Conseil Syndical du Syndicat d'Aménagement et de Gestion de l'Yzeron du Ratier et du Charbonnières (SAGYRC), régulièrement convoqué par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins 5 jours francs avant la présente séance, s'est réuni au siège du syndicat en Mairie de Grézieu-la-Varenne, sous la Présidence de Monsieur Alain BADOIL.

Etaients présents

Mesdames : G. BARRON, E. DAUFFER, L. JASSERAND, L. MEUNIER, M. PLOCKYN et C. SCHUTZ.

Messieurs : C. AUJOLAT, A. BADOIL, S. BOUKACEM, E. CHATELUS, L. CHEVIAKOFF, G. DASSONVILLE, R. DUMONT, J. DURRANT, A. GONZALEZ, C. GOURRIER, F. HYVERNAT, G. LHOPITAL, R. LOYER, G. PATTEIN, P. PERRUCHOT DE LA BUSSIERE, E. PRADAT, L. PROTON et L. SEGUIN.

Pouvoirs : J. CROZET : pouvoir donné à E. CHATELUS,
J-Y DELOSTE: pouvoir donné à L. SEGUIN,
B. PONCET : pouvoir donné à P. PERRUCHOT DE LA BUSSIERE.

Président : Alain BADOIL.

Secrétaire de séance : Gérard PATTEIN.

Nombre de Conseillers en exercice : 38 (Présents : 24 / Pouvoirs : 3 / Votants : 27).

Convocation en date du : 2 mars 2016.

Nature de l'acte : Domaine et Patrimoine – Acquisitions – Acquisitions de 0 à 75 000 € (3.1.2.).

Monsieur le Président, Alain BADOIL, expose que le SAGYRC s'est engagé dans la réalisation d'un projet d'aménagement (élargissement et restauration du lit des cours d'eau) pour protéger les populations et les biens contre les inondations de l'Yzeron, du Charbonnières et du Ponterle (Ratier).

Ce projet a été autorisé par Monsieur le Préfet au titre du Code de l'environnement par arrêté n°2012-525 du 13 janvier 2012, et déclaré d'utilité publique et d'urgence par arrêté n°2011-5723 du 8 décembre 2011 au titre du Code de l'expropriation.

Il rappelle ensuite que l'emprise des travaux concerne un certain nombre de parcelles privées (en partie ou en totalité), situées en bordure des cours d'eau concernés sur les communes de Francheville, Sainte-Foy-lès-Lyon, Oullins et Tassin la Demi-Lune.

Le SAGYRC doit donc se rendre propriétaire des terrains et surfaces nécessaires à la réalisation des travaux projetés, afin de maîtriser l'entretien et la responsabilité des ouvrages de protection intéressant la sécurité publique qui seront créés.

En parallèle des négociations amiables, le projet a fait l'objet de deux enquêtes parcellaires qui ont eu lieu en 2013 et 2015¹. Ces enquêtes ont déclaré cessibles les emprises nécessaires aux travaux par arrêtés préfectoraux n°E-2014-620 du 18 décembre 2014 et n° E-2016-19 du 15 janvier 2016. Elles ont également fait l'objet, par la suite, de deux ordonnances d'expropriation n° RG 15/00004 du 10 février 2015 et n° RG 16/00015 du 22 février 2016.

¹ : Deux enquêtes parcellaires ont été nécessaires en raison d'une erreur de notification aux couples mariés lors de la première enquête.

Les ordonnances d'expropriation rendent le SAGYRC directement propriétaire des emprises nécessaires aux travaux, mais le syndicat ne pourra en prendre réellement possession qu'après avoir indemnisé les propriétaires.

Le Président a donc saisi le Bureau syndical, comme le prévoit la délégation de compétence votée le 27 mai 2014 (délibération n°2014-23), afin de statuer, dans la limite des estimations de France Domaine, sur le montant des offres à notifier à chacun des propriétaires.

Le Bureau n'a pu arrêter le montant des offres que sur une partie des emprises et n'a pas pu le faire sur celles dont le montant souhaité est supérieur à l'estimation de France Domaine.

C'est pourquoi le Bureau a décidé de renvoyer la décision à une délibération du Conseil syndical. En effet, le Conseil syndical est le seul habilité, par délibération motivée, à déroger aux avis de France Domaine. Cette délibération sera par la suite soumise au contrôle de légalité et pourra faire l'objet d'un recours de la part du Préfet.

Le Bureau demande donc aujourd'hui au Conseil de bien vouloir autoriser le Président à notifier des offres qui dépassent les estimations de France Domaine.

Ces offres concernent les emprises dans les parcelles habitées classée en zone N1 ou N2² au PLU du Grand Lyon.

En effet pour ces emprises, les services de France Domaine, ont estimé les biens sur la base de simples terrains naturels non bâtis soit 2 € / m² en N1 et 2,30 € / m² en N2. Or, ils ont dans le même temps pour des emprises équivalentes dans des parcelles habitées classées en zone URP et UE2³, retenu des montants bien supérieurs.

Il apparaît pour le Bureau que cette différence de prix n'est pas justifiée. En effet quel que soit leur classement au PLU, ces emprises sont toutes inconstructibles en raison de leur classement en zone rouge et/ou étant situées à moins de 10 m d'un cours d'eau conformément au PPRNi. Leur usage est donc identique quel que soit leur classement au PLU.

Il apparaît donc au Bureau plus logique de proposer un même montant d'indemnisation pour tous les biens ayant le même usage et ainsi traiter sur un pied d'égalité l'ensemble des propriétaires.

Le Bureau propose ainsi d'indemniser ces emprises quel que soit leur classement au PLU sur la base d'un prix moyen de 30 € / m² qui correspond aux montants des accords amiables obtenus sur Oullins aval. Le Bureau considère que le prix de 2 € ou 2,30 € proposé par France Domaine correspond à des terrains nus et ne peut s'appliquer à des terrains d'agrément liés à des habitations. Ces terrains participent à la valeur globale de la propriété.

Le Bureau propose également, pour quelques points particuliers en zone N1 et N2, de déroger aux estimations de France Domaine, en appliquant les montants suivants :

- pour les emprises supérieures à 40 % dans les parcelles comportant une habitation : intégration d'une plus-value de 25 % au prix de 30 € / m² soit un prix de 37,50 € / m² ;
- pour les propriétés non habitées ayant fait l'objet d'une mutation récente (moins de 2 ans) application du prix apparaissant dans les actes de la mutation.

En complément de l'indemnité principale, pour les offres se faisant dans le cadre d'une DUP, il est prévu également une indemnité de remploi calculée comme suit en fonction du montant de l'indemnité principale :

- 0 à 5 000 € : taux de 20 %,

² : Définition au PLU des zone N1 et N2 : « zones spécialisées couvrant des espaces naturels à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur qualité et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

Deux secteurs de zone :

✓ secteur N1 : éco-pédagogique de protection forte (constructibilité très exceptionnelle),

✓ secteur N2 : activités de plein air et occupations et utilisations du sol compatibles avec l'objectif de préservation. ».

³ : Les zones URP et UE2 font partie des zones urbaines (dites zones U) dont la définition au PLU est la suivante : « les zones urbaines concernent des secteurs qui sont déjà urbanisés, et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. »

- 5 000 à 15 000 € : 15 %,
- > à 15 000 € : 10 %.

Au-delà de l'indemnisation, le SAGYRC pourra également être amené à indemniser et/ou reconstituer les ouvrages existants : abris de jardin, puits, accès au cours d'eau, clôture etc. ; et tout ou partie de la végétation présente.

LE CONSEIL SYNDICAL, invité à se prononcer,

Oùï l'exposé du Président du SAGYRC et sur sa proposition,
Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
Après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité des suffrages exprimés, par 27 voix pour,

ARTICLE 1 : **D'autoriser** le Président à faire des offres administratives d'indemnisation sur la base des montants et principes indiqués ci-dessus en dérogation aux estimations de France Domaine.

ARTICLE 2 : **D'autoriser** le Président à signer les traités d'adhésion correspondants et tout acte à intervenir, ainsi que toutes autres pièces se rapportant à ce dossier.

ARTICLE 3 : **D'autoriser** le Président à verser les indemnités aux propriétaires en vue de la prise de possession des biens.

ARTICLE 4 : **D'imputer** la dépense sur le budget syndical, section d'investissement, opération n°16.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre les membres présents.

Certifié exécutoire compte tenu

de la transmission en Préfecture le **10 MARS 2016**

et de la publication le

10 MARS 2016

LE PRESIDENT

Alain BADOIL



LE PRESIDENT

Alain BADOIL

