

**DELIBERATION N°BUR-2016/01**

**OBJET : OFFRES ADMINISTRATIVES D'INDEMNISATION DES EMPRISES NECESSAIRES A L'OPERATION D'AMENAGEMENTS DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS.**

L'an deux mille seize, le neuf février, à 14 heures, le Bureau 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, et agissant en vertu de la délibération du Conseil syndical n°2014/23 du 27 mai 2014 relative aux délégations au Bureau syndical, s'est réuni au siège du syndicat en Mairie de Grézieu la Varenne, sous la Présidence de Monsieur Alain BADOIL.

Etaients présents

Madame : B. DE TESTA, M. PLOCKYN et C. SCHUTZ.

Messieurs : A. BADOIL, E. CHATELUS, G. PATTEIN, L. PROTON et L.SEGUIN.

Excusés : F-X. HOSTIN.

Président : Alain BADOIL.

Secrétaire de séance : M. PLOCKYN.

Nombre de Conseillers en exercice : 9 (Présents : 8 / Votants : 8).

Convocation en date du : 3 février 2016.

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

---

Le Président expose que comme cela a été évoqué lors de précédent Bureau du SAGYRC, dans le cadre de la procédure d'expropriation en cours concernant les emprises nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, le syndicat doit adresser à chacun des propriétaires ses offres officielles d'indemnisation afin de pouvoir prendre possession des biens.

Afin de rédiger ces offres, le SAGYRC a dû au préalable, en application de l'article R.1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, demander à France Domaine d'estimer la valeur des biens. Ces estimations montrent que France Domaine a surtout tenu compte du zonage du PLU du Grand Lyon proposant en zones N1 et N2 des prix très inférieurs aux zones URP et UE2 (respectivement à Ste Foy les Lyon et Tassin la Demi-Lune). France Domaine n'a pas tenu compte du fait que les emprises, qu'elles soient classées en zone N ou U, étaient toutes inconstructibles et concernaient des jardins d'agrément liés à des parcelles habitées dont l'usage est similaire.

Lors du Bureau du 10 novembre 2015, le Président avait expliqué qu'il aurait souhaité proposer, pour les emprises similaires notamment dans les terrains d'agrément liés à des parcelles habitées, un prix unique quel que soit leur classement au PLU, ces emprises étant toutes inconstructibles.

Cependant, ce prix unique ne correspondant pas à l'avis de France Domaine, le Bureau, après en avoir débattu, avait alors décidé :

- de suivre l'avis de France Domaine sur les emprises classées en zone URP afin de prendre en compte notamment l'indemnisation de la perte de droits à construire liée aux emprises du syndicat ;
- de proposer une offre de 20 € /m<sup>2</sup> pour les emprises dans les parcelles habitées classées en zone N, considérant que ces emprises étant dans des jardins d'agrément liés à des habitations, elles ne pouvaient être valorisées sur la base d'un simple jardin ou terrain agricole et qu'elles participent à la valeur globale du bien. Ce montant étant supérieur à l'avis de France Domaine, la décision finale avait été renvoyée à une délibération du Conseil syndical.

Il apparaît aujourd'hui, après vérification des règlements des zones URP et UE2 du PLU du Grand Lyon, que les parcelles situées en zone URP ne bénéficient pas de droits à construire supérieurs à la

zone N. En effet, ce zonage ne permet, sur les parcelles qui nous concernent, que des extensions de 30 m<sup>2</sup> du bâti existant.

En zone UE2, les droits à construire représentent 20 % de la surface de la parcelle, cependant les emprises du syndicat étant limitées et les parcelles suffisamment importantes, l'impact sur les possibilités de construction est très faible.

Il apparaît également, après calcul des montants d'indemnisation, qu'il y a de fortes disparités de traitement entre les propriétaires riverains pour des biens similaires. Ces disparités risquent d'entraîner des recours des riverains les moins indemnisés. Ces recours seraient d'autant plus regrettables qu'il apparaît au travers des contacts pris ces dernières années que nombre de propriétaires devraient être favorables à une cession sur la base d'une trentaine d'euro par m<sup>2</sup> comme cela avait été proposé en 2013.

Le Président propose donc au Bureau de modifier la délibération n°BUR-2015/13 du 10 novembre 2015 en appliquant les indemnisations et modalités suivantes :

- 30 € / m<sup>2</sup> pour les emprises dans les jardins d'agrément liés à une habitation situées en zone URP et UE2,
- 2 € /m<sup>2</sup> pour les emprises dans les propriétés ne comportant pas d'habitation classées en zone N1,
- 2,30 € /m<sup>2</sup> pour les emprises dans les propriétés ne comportant pas d'habitation classées en zone N2,
- de proposer au Conseil Syndical de prendre une délibération motivée pour aller au-delà de 2 € ou 2,30 € / m<sup>2</sup> proposé par France Domaine pour les emprises dans les jardins d'agrément liés à une habitation classées en zones N1 et N2. Le Bureau souhaite soumettre au Conseil un prix de 30 € / m<sup>2</sup>.
- de prendre en compte les points particuliers suivants :
  - pour les emprises supérieures à 40 % dans les parcelles comportant une habitation : intégration d'une plus-value de 25 % au prix au m<sup>2</sup> soit un prix de 37,50 € / m<sup>2</sup>,
  - pour les emprises dans des terrains collectifs (copropriété, etc.) : application du titre gratuit,
  - 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,,
  - pour les propriétés comportant une habitation à plus de 50 m de l'emprise du SAGYRC, application du prix de France Domaine en zones N1 ou N2, l'impact sur le caractère d'agrément du terrain étant considérée comme faible.
  - Quand cela est possible, proposition prioritairement d'un échange de terrain équivalent,

---

**LE BUREAU 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 8 voix pour,**

**ARTICLE 1 :** De modifier la délibération n°2015-13 prise lors du Bureau syndical en date du 10 novembre 2015.

**ARTICLE 2 :** D'autoriser le Président à faire des offres administratives d'indemnisation conformément aux dispositions décrites ci-dessus.

**ARTICLE 3 : D'autoriser** le Président à soumettre au Conseil syndical un prix supérieur à celui proposé par France Domaine pour certaines emprises classées en zone N1 et N2.

**ARTICLE 4 : 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 5 : D'autoriser** le Président à verser les indemnités aux propriétaires en vue de la prise de possession des biens.

**ARTICLE 6 : D'imputer** la dépense sur le budget syndical, en section d'investissement, opération 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 **29 FEV. 2016**

et de la publication le **29 FEV. 2016**

LE PRESIDENT

Alain BADOIL

LE PRESIDENT,  
Alain BADOIL

