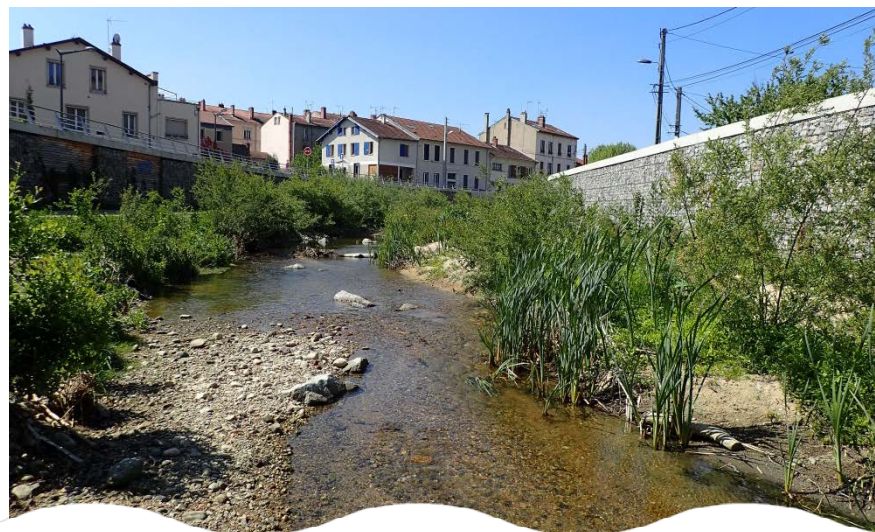




**Stratégie d'acquisition systématique des emprises nécessaires
à des travaux de protection contre les inondations en zone urbaine
sur le bassin versant de l'Yzeron.**

**Retour d'expérience sur la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation
(raison du choix de cette procédure, les différentes étapes de mises en œuvre,
les difficultés rencontrées).**

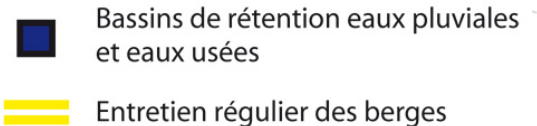
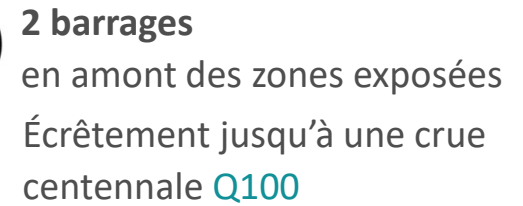
Journée technique « stratégie foncière » – 9 novembre 2018 - Vienne (38)

Vincent PASQUIER

sagYrc
BASSIN DE L'YZERON



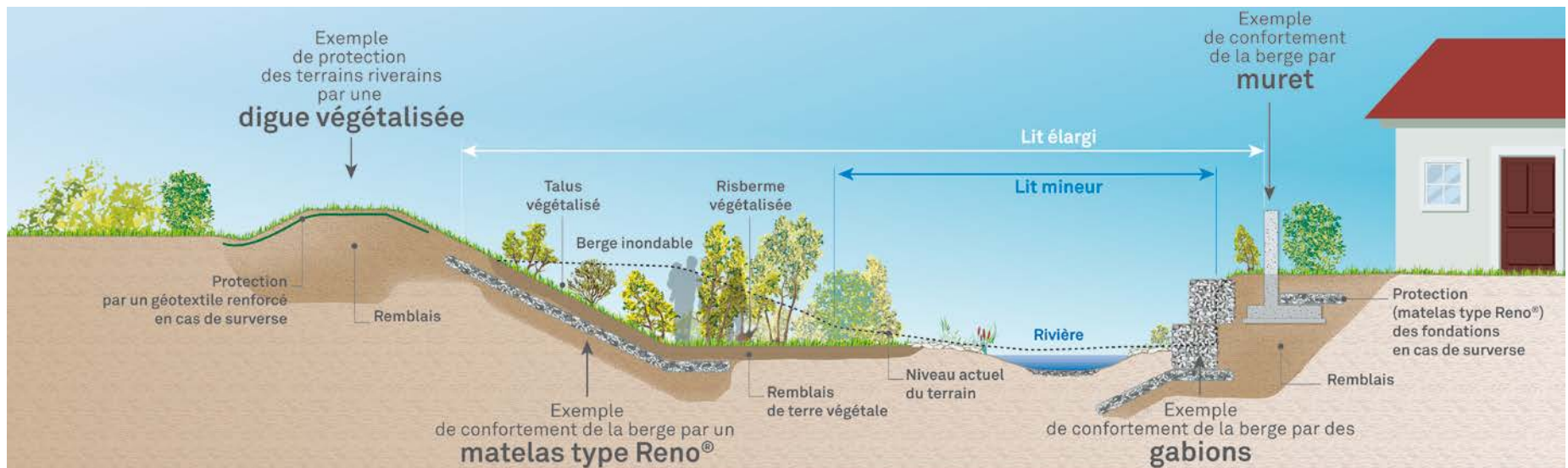
> 4,5 km de cours d'eau / 5 communes





Le risque inondations - Travaux de protection et de restauration

Coupe type des principes d'aménagements de lit et protections





Exemple de contextes urbains et d'emprise dans les parcelles.





Choix d'une stratégie d'acquisition systématique

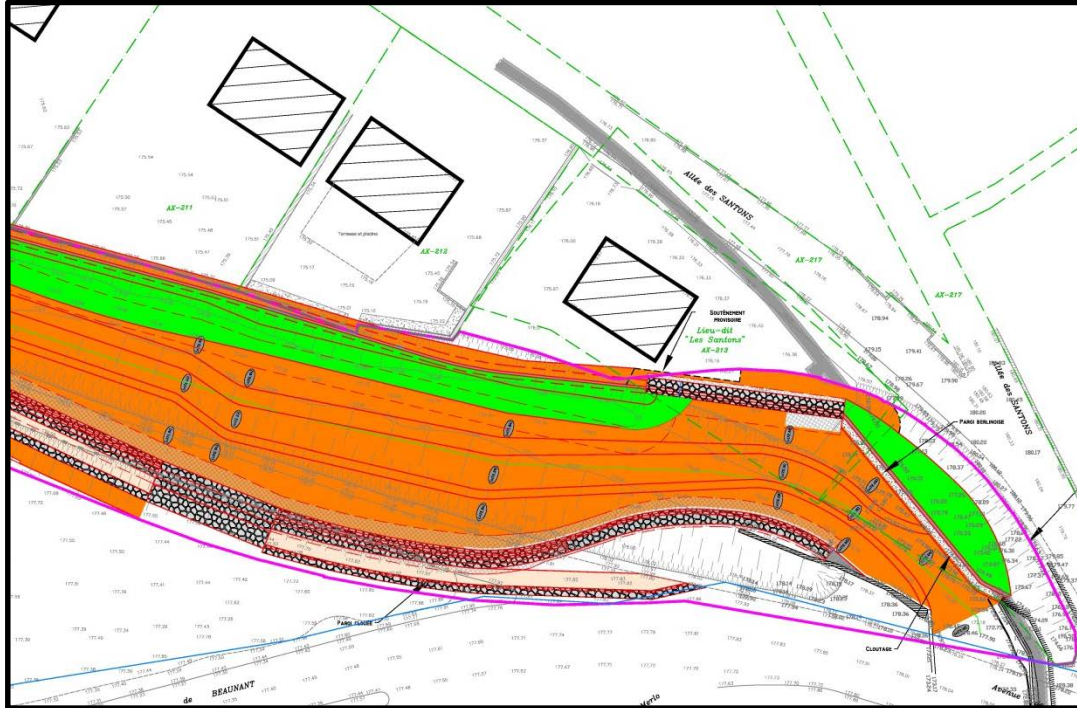
Intérêt de l'acquisition :

- *accord conventionnel attaché au propriétaire et non à la parcelle,*
- *changement fréquent de propriétaire,*
- *clarifier la responsabilité des ouvrages (les riverains n'étant pas propriétaires sont exclus de toute responsabilité)*
- *avoir les « coudées franches » pour la réalisation des ouvrages et les entretiens ultérieurs (logique de restauration environnementale tout en préservant les capacités hydrauliques),*

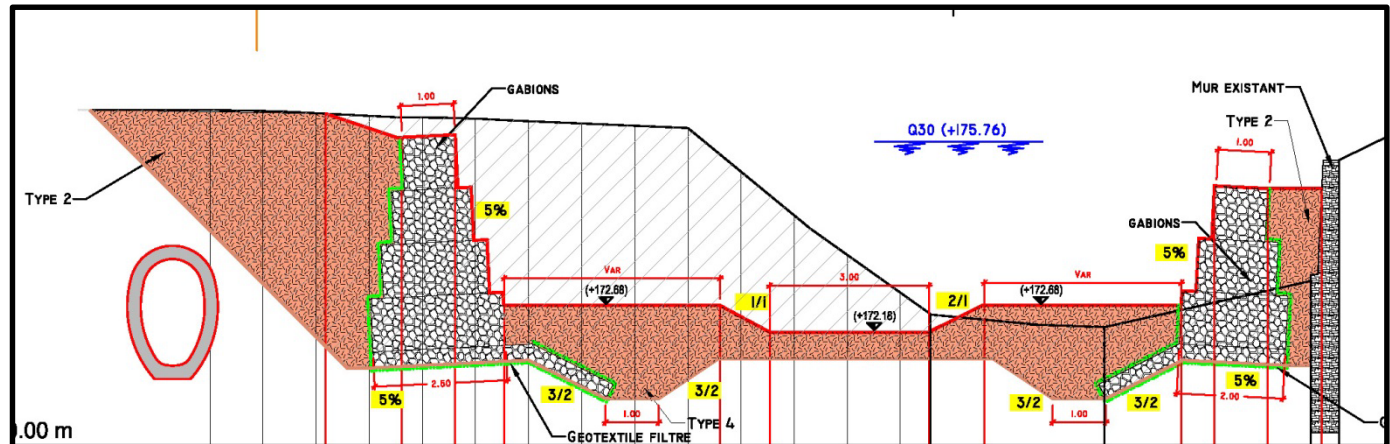
Intérêt de la DUP :

- *travaux linéaires : obligation d'avoir tout le foncier,*
- *surcoût des procédures dérisoires (enquête DUP, frais de géomètre, actes notariés, ...) par rapport au coût des travaux (22 M €) + besoin d'une mise en compatibilité des PLU,*
- *peut imposer des emprises différentes dans les parcelles en fonction des besoins hydrauliques et/ou de l'optimisation des coûts.*

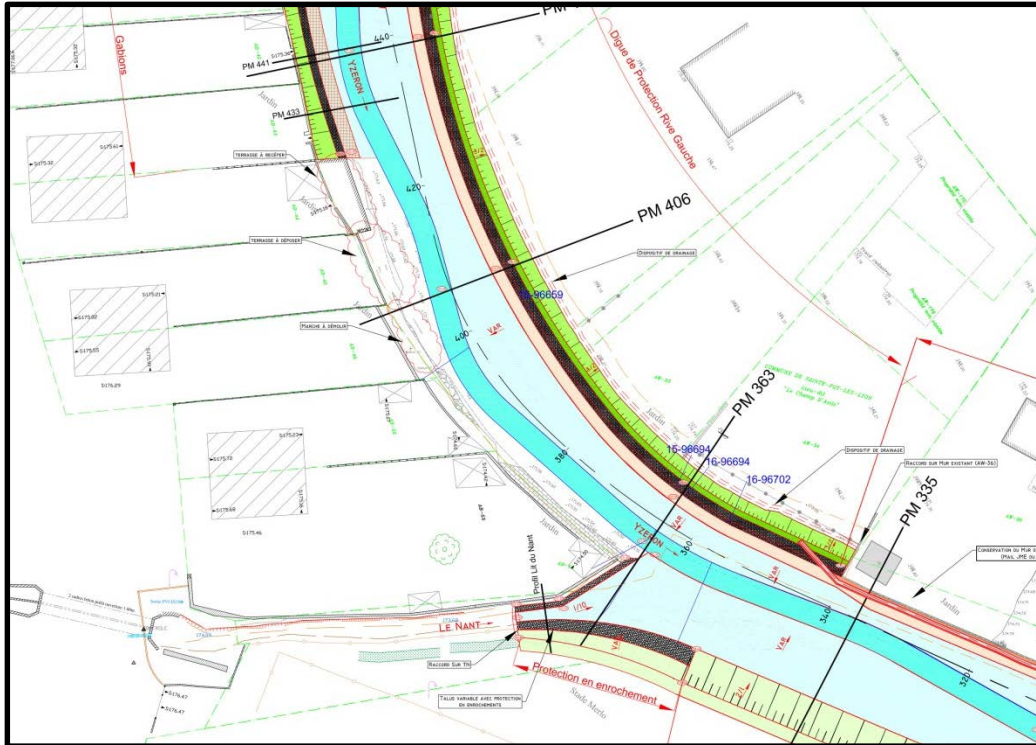
Exemple d'emprises différentes dans les parcelles (1/2)



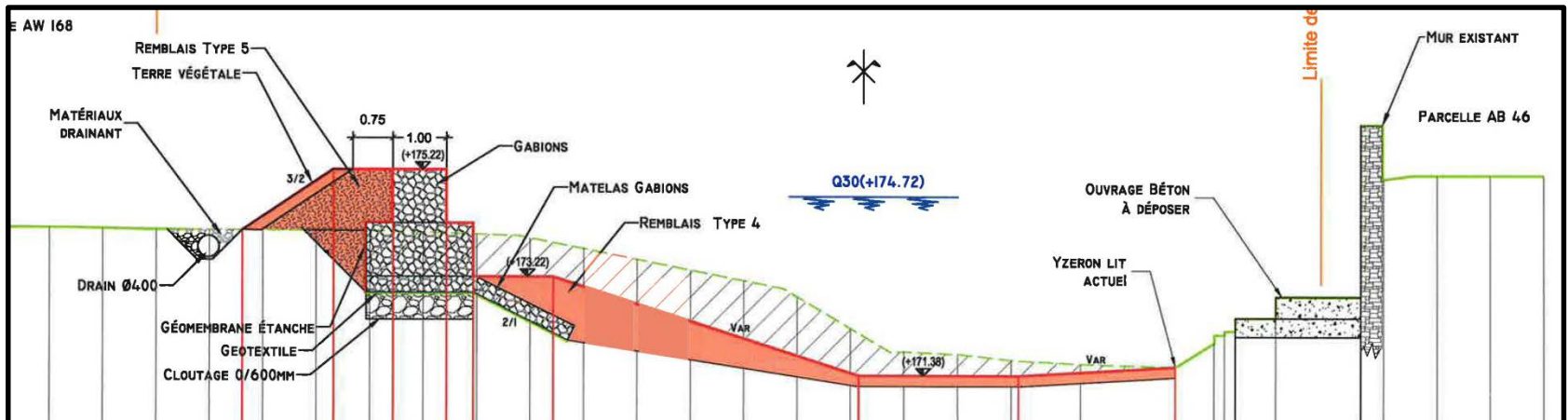
Cas lié à une contrainte hydraulique



Exemple d'emprises différentes dans les parcelles (2/2)



Cas lié à une optimisation des coûts





Recrutement d'un négociateur foncier externe (échec)

- *Connaissance technique du projet insuffisante,*
- *Difficulté à justifier les emprises,*
- *Contre productif pour le syndicat (perte de crédibilité / défiance des riverains par rapport au syndicat).*

Limites de la négociation amiable :

- *discussion sur les emprises et les travaux réalisés au droit de leur parcelle,*
- *décalage entre le niveau de détail au stade AVP et les demandes des riverains (+/- 0,5 m),*
- *position attentiste des riverains tant que les travaux ne sont pas lancés.*



Rappel de la procédure d'expropriation

Phase administrative :

- ✓ *Enquête DUP (périmètre de DUP)*
- ✓ *Enquête parcellaire (emprise par parcelle)*

Phase judiciaire :

- ✓ *Ordonnance d'expropriation (transfert de la propriété)*
- ✓ *Indemnisation avant prise de possession (traité d'adhésion ou fixation par le juge)*



Définition du périmètre de DUP

Problématique : définir un périmètre assez large pour garder une certaine marge de manœuvre tout en limitant le risque de recours.

❑ *1ere solution : intégration de l'ensemble de la parcelle :*

✓ *problème d'intégration du bâti.*

❑ *2e solution : mise en place d'un fuseau (ex : 10 m sur chaque berge)*

✓ *Emprise inférieure à 20 % de la parcelle car risque de calcul de dépréciation (25 % de la valeur du bien)*

❖ *Risque de recours notamment en cas de vente (gel du foncier)*

❖ *Incompatible avec l'estimation sommaire et globale*

➤ *Bilan : choix d'un périmètre resserré autour des ouvrages*

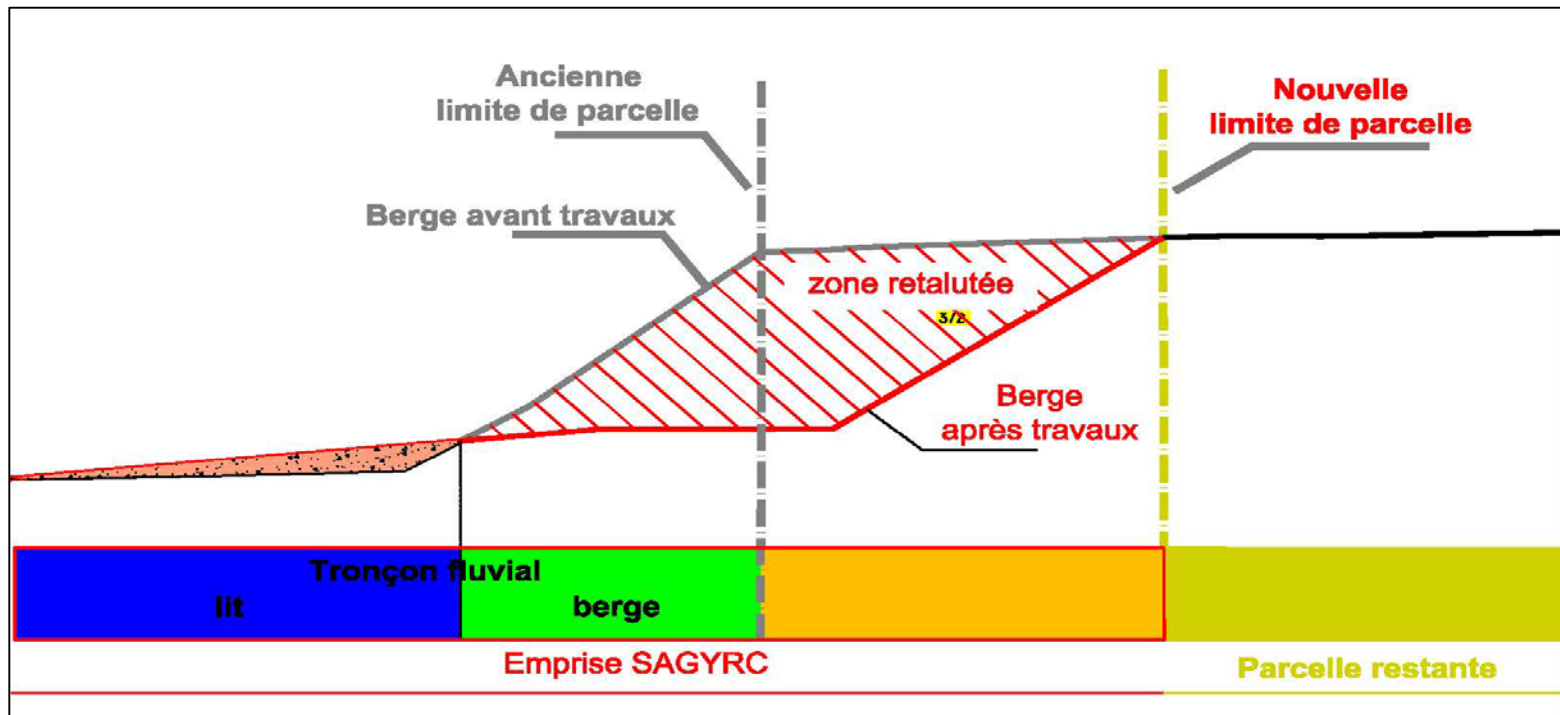
❑ *Intégrer les rampes d'accès,*

❑ *Privilégier les espaces publics (parc, parking, voirie, etc.) => cas de Charbonnières-les-Bains*



3 cas de figure en fonction des ouvrages (1/3)

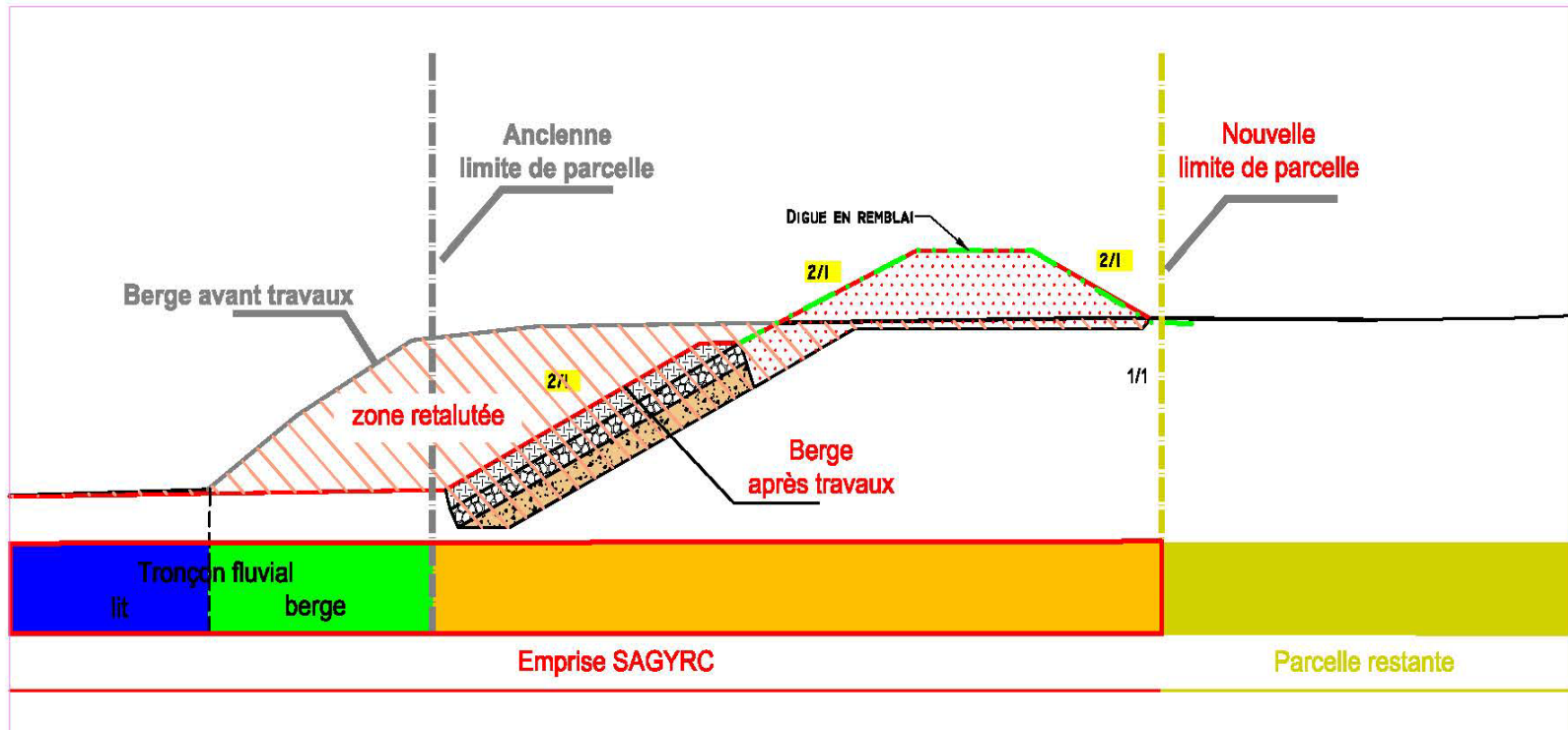
1 / Cas d'une parcelle retalutée





3 cas de figure en fonction des ouvrages (2/3)

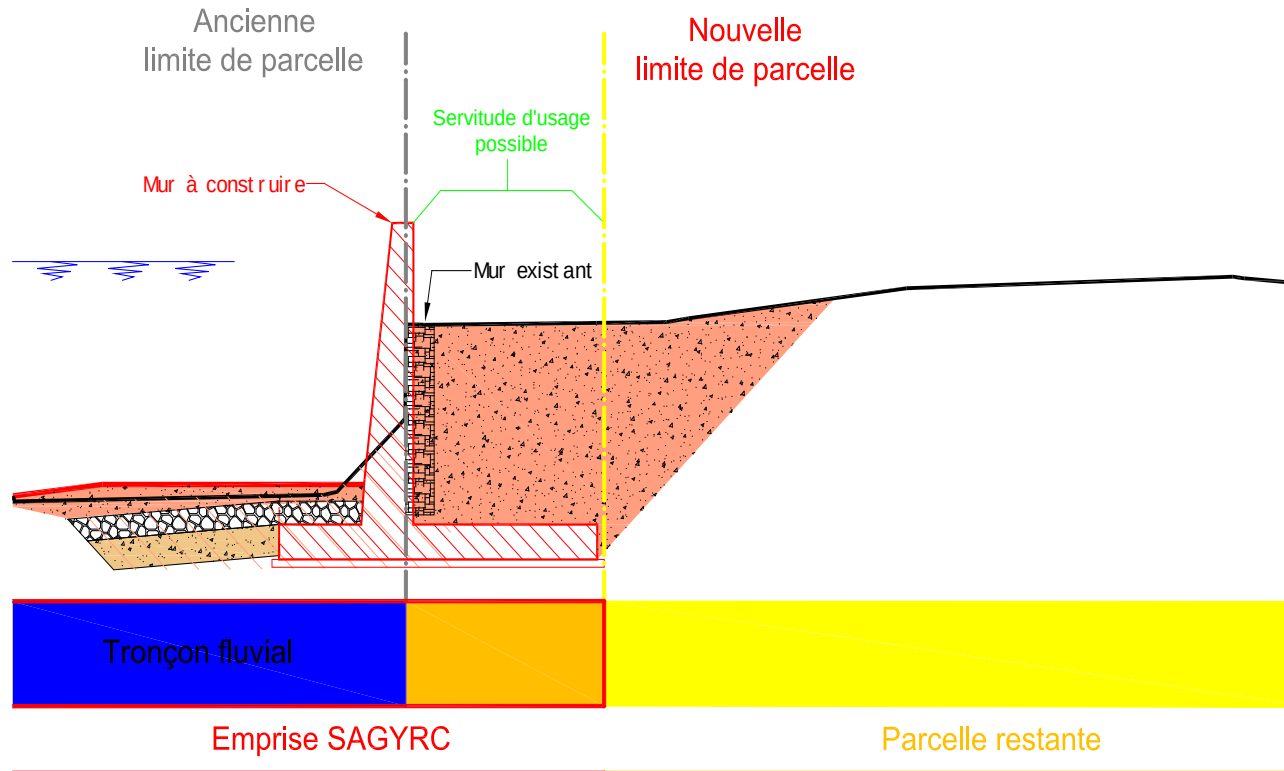
2 / Cas d'une digue en remblai





3 cas de figure en fonction des ouvrages (3/3)

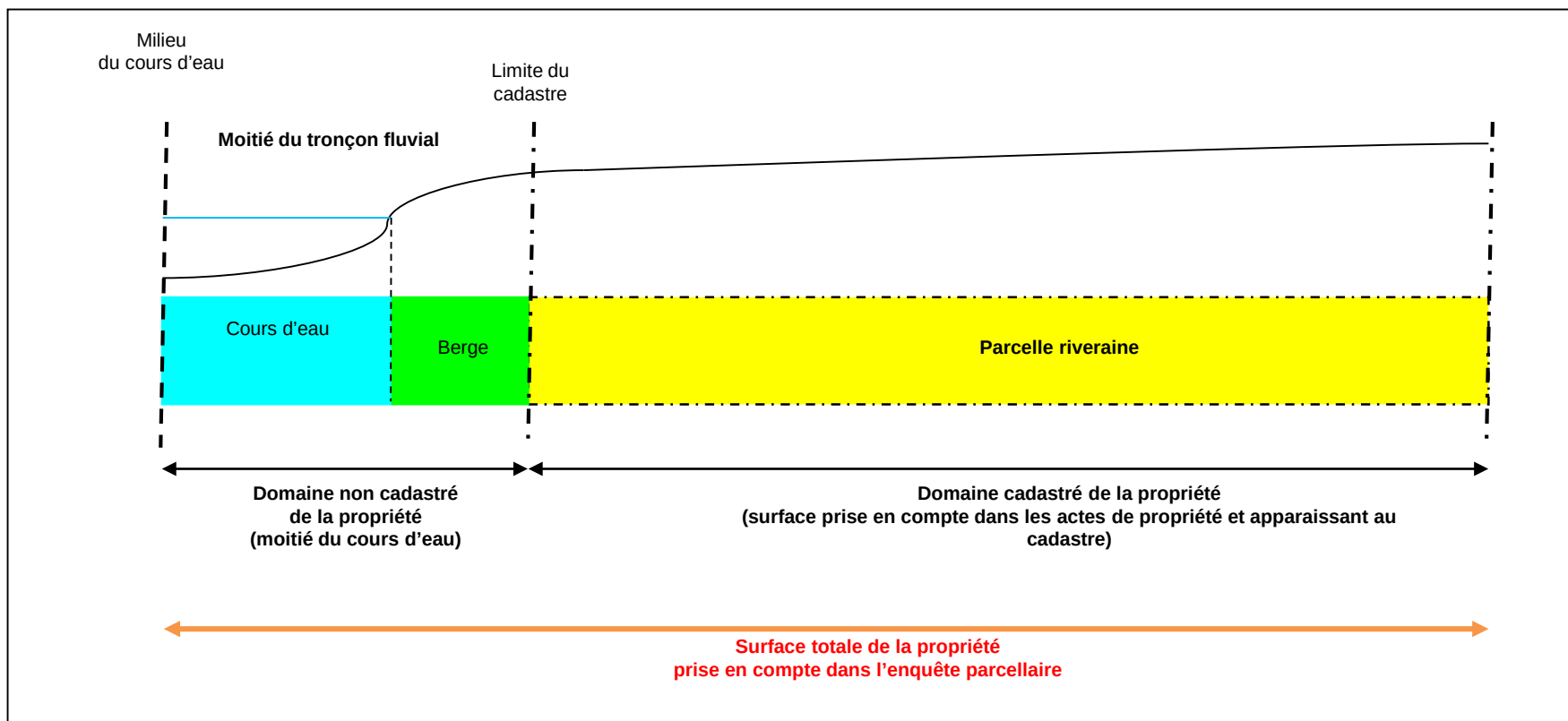
3 / Cas d'un mur-digue





Définition des emprises parcelaires par rapport au cadastre (1/2)

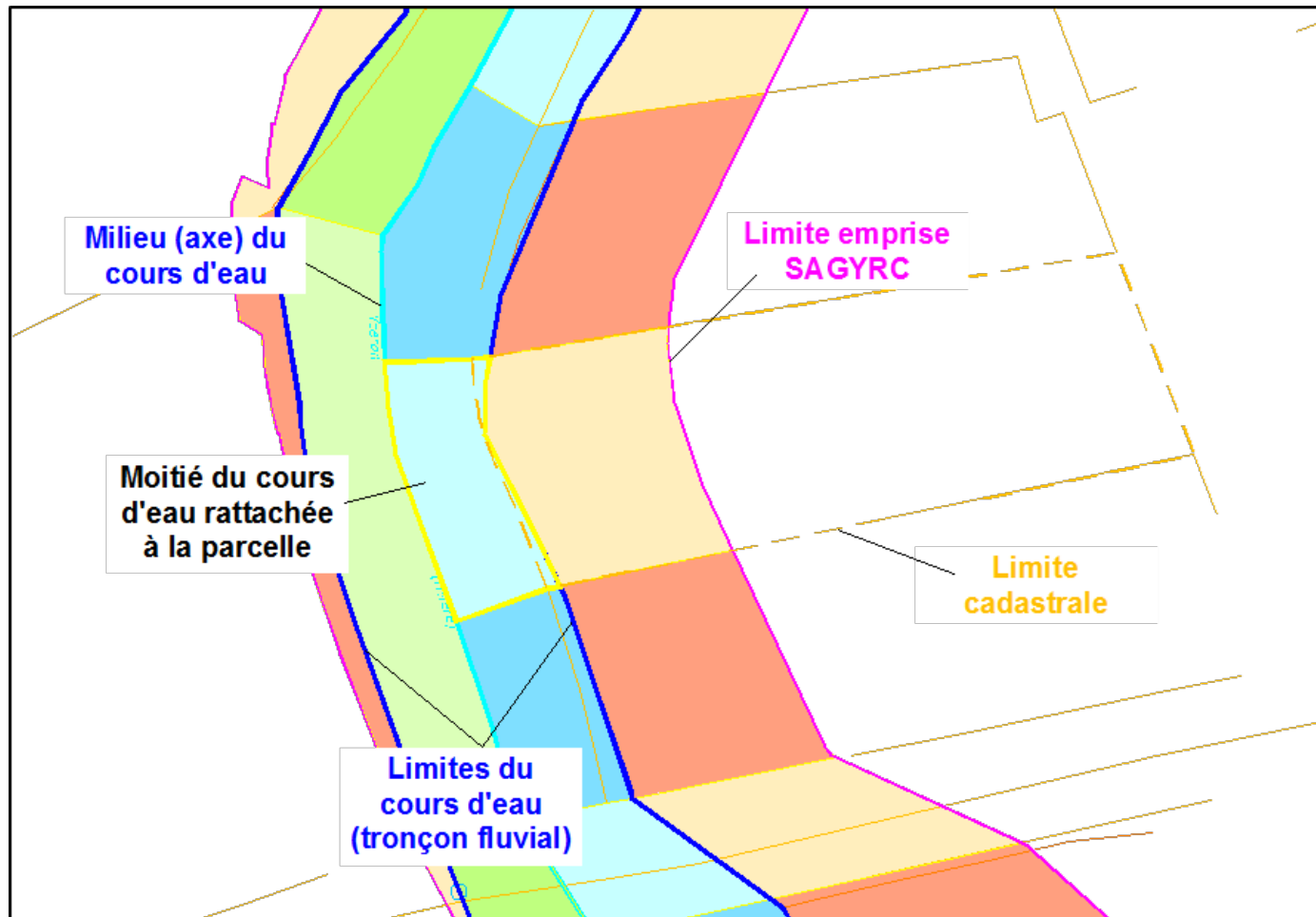
Problématique : calcul des surfaces d'emprises en fonction des surfaces cadastrales (problème de la mobilité des berges)





Définition des emprises parcellaires par rapport au cadastre (2/2)

Mise à jour du parcellaire cadastral en intégrant le lit du cours d'eau





Fixation de l'indemnisation (1/3)

- **Objectif des élus** : traiter chaque riverain sur un pied d'égalité
- Pas d'inscription d'une participation dans le cadre de la DIG,
- Mais, dans un premier temps, a été proposé :
 - titre gratuit pour le tronçon fluvial,
 - Indemnisation au-delà de 10 % pour l'emprise terrestre.

Bilan :

- Mal accepté par les riverains,
- Difficile à justifier au commissaire enquêteur lors de l'enquête parcellaire
- Traitement inégal des inondés car ne sont pas tous riverains,
- Risque de ne pas être suivi par le juge de l'expropriation (vérifié par la suite)



Fixation de l'indemnisation (2/3)

- *Principe d'indemnisation retenue :*

- *titre gratuit pour le tronçon fluvial (lit et berge),*
- *30 € / m² pour les emprises dans les terrains d'agrément lié à une habitation quelque soit le zonage car inconstructible (zone rouge PPRNi et/ou à moins de 10 m des ouvrages).*

Estimation détaillée de France Domaine :

- *validation du titre gratuit pour le tronçon fluvial,*
- *emprise terrestre : prise en compte principalement du zonage PLU (U et N) quelque soit l'usage et la constructibilité, soit :*
 - *Terrains d'agrément évalués entre 66,50 €/m² et 2 €/m²*
- *Délibération motivée du Conseil Syndical pour passer outre l'estimation de France Domaine (passage au contrôle de légalité).*



Fixation de l'indemnisation (3/3)

Fixation par le juge de l'expropriation

- *imposition du prix par la règle de la double majorité (2/3 – 50 %) : difficile à mettre en œuvre car doit être strictement comparable (même zonage PLU, même type d'usage : terrain d'agrément lié à une habitation, simple jardin, etc.)*
- *pouvoir appuyer son prix sur des exemples de transactions géographiquement proches et devenues définitives,*
- *indemnités accessoires : prise en compte de devis (clôture, replantations, etc.)*

Position du juge :

- *emprise terrestre : 70 € en zone U et 30 € en zone N.*
- ***fixation d'un prix de 2 €/m² pour le tronçon fluvial** (titre gratuit n'est pas possible suivant art. 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen repris par le Conseil Constitutionnel en 2010 et 2013)*

Sentiment d'une position assez expéditive étant possible de faire appel.



Quelques délais incompressibles

- *Publication de l'ordonnance aux hypothèques :*
 - *purge des délais de recours après notification de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation pour obtention du certificat de non pourvoi (3 - 4 mois),*
 - ***obtention des nouveaux numéros de parcelle si découpage (6 mois) (obligation de demander aux propriétaire de signer le DMPC, jurisprudence de 2012).***
- *Paiement de l'indemnité :*
 - *si traité d'adhésion => délais du notaire,*
 - *si saisie du juge de l'expro :*
 - *jugement d'indemnisation (4- 6 mois),*
 - *notification du jugement (1 mois),*
 - *paiement ou consignation de la somme (2 mois)*



« ASTUCES »

- ❑ **Multiplier les enquêtes parcellaires** en fonction de l'avancée du projet (optimisation des emprises en fonction de l'avancée des études, changements de propriétaires, décès, délais de publication des ordonnances, délais de paiement),
- ❑ **Notifications multiples dans un courrier unique** (arrêté de cessibilité, ordonnance, offre d'indemnisation voire demande de signature du DMPC),
- ❑ **Réaliser des actes administratifs** avec un géomètre (parcelles non bâties) afin d'éviter les délais du notaire (actes chronophages et peu rémunérateurs : recherche d'état civil complet, situation matrimoniale, historique de propriété, rdv signature à l'office, etc.),



BILAN

❑ **Recours sur 80 terriers :**

- 3 recours au TA sur l'arrêté de cessibilité (recours rejetés)
- 13 saisies du juge pour fixation des indemnités

❑ **En complément des acquisitions :**

- utilisation d'un **arrêté d'occupation temporaire** (loi de 1892),
- mise en place :
 - de **servitudes d'usage au droit des murs-digues**,
 - de **servitudes de tour d'échelle** (au droit des bâtis formant la berge des cours d'eau).

❑ **Limites de l'acquisition :**

- Impossibilité de faire l'acquisition de murs de bâti formant une digue,
- Rejets des riverains dans la berge (pas de servitude spécifique),
- Conservation de la propriété des clôtures sur les murs-digues avec obligation d'entretien,
- Usage du droit d'accès derrière les murs pour le suivi des ouvrages,
- Servitudes / occupation du domaine public.



Exemples de réalisation de clôture sur mur-digue.



**Servitude d'usage
jusqu'au droit du
mur.**

**Réalisation de clôtures
sur mur-digue (brise-
vue).**

Exemples de réalisation de clôture en pied de merlon.



**Rétrocession de la
clôture et/ou
réalisation par le
riverain.**

