

DÉLIBÉRATIONS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Réf. : CV/D6-2018

Séance du 25/01/2018 – Convocation du 15 janvier 2018

Compte rendu affiché le 2 février 2018

Présidente de séance : Valérie GLATARD

Secrétaire de séance : Marine MATHEY

Présents :

Valérie GLATARD, Claire LEBAHAR, Youcef BOUREZG, Hélène SORREL-DUNAND, Laurent BUFFARD, Gisèle COIN, Alain GOJON, Guillemette DEBORDE, Michel MATHEY, Jean-Jacques DUPERRAY, Myriam MARMONIER, Gilbert PETITJEAN, Marine MATHEY, Xavier LAURE, Michel HU, Christine PERRIN-ESSERTAISE, Tameur GUENNAT, Maria DA SILVA PIRES, Marc GRAZIANA, Nadine DUPLOT, Sylviane CARISSIMI, Yves ARTETA, Andrée MANGUELIN, Philippe BIRKER, Vincent VIVO.

Absents représentés

Marc RODRIGUEZ par Youcef BOUREZG ; Pascal NICOT par Sylviane CARISSIMI.

Nombre de conseillers	
En exercice	29
Présents	25
Votants	27
Exprimés	27

Objet : Engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique pour l'expropriation d'un lot en copropriété en vue de la réalisation d'une opération mixte d'aménagement.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) résulte d'une procédure administrative et judiciaire permettant à la commune de conduire une opération d'aménagement sur un terrain privé en expropriant le ou les propriétaires pour cause d'utilité publique.

Le tènement foncier identifié, dit secteur "Dugelay" a pour vocation d'accueillir une opération urbaine mixte comprenant le développement d'une surface commerciale de proximité et d'un programme de logements. Ce projet urbain se situe à l'angle de la rue Pierre Dugelay et de l'avenue du 11 novembre et porte sur une surface d'environ 3323 m².

Les parcelles référencées AI 53 (78 m²), AI 54 (164 m²), AI 55 (550 m²), AI 56 (80 m²), AI 425 (460 m²), AI 426 (380 m²), AI 507 (32m²), AI 741 (24 m²), AI 932 (422 m²), AI 933 (1133 m²) constituent l'assiette du projet.

L'objet de la présente délibération concerne la parcelle AI 932 d'une superficie de 422 m² située au 6, impasse de la Tatière, parcelle pour laquelle la commune ne dispose pas d'une maîtrise foncière totale. Un lot en copropriété demeure une propriété privée.

Ce lot n° 3 est un appartement de type R+1 de 107.90 m² comprenant un jardin et une terrasse au rez-de-chaussée, un garage et une cave enterrée et est situé sur la parcelle cadastrée AI 932.

La maîtrise foncière de la totalité de l'opération est aujourd'hui une condition préalable à la concrétisation du projet. Les démarches entreprises par la commune témoignent de cette nécessité. En effet, la commune a déjà réalisé différentes acquisitions afin de disposer de l'intégralité de l'assiette du projet :

- Acquisition par délibérations en date du 26 avril, 28 juin 2012 et du 25 avril 2013 de l'ancien bâtiment de la CPAM,
- Publication le 9 décembre 2012 du numéro 9 du "Neuville Magazine" présentant le projet d'aménagement mixte (logements, surface commerciale) du secteur Dugelay et sa situation idéale en cœur de ville permettant de soutenir le développement d'une offre diversifiée de commerces de proximité et de logements. L'article mentionne également la nécessité, pour la commune, de procéder aux dernières acquisitions foncières afin de mener à bien le projet.
- À la suite de l'acquisition de l'ancien bâtiment de la CPAM : plusieurs phases de négociations auprès des propriétaires du bien ont été menées par l'ancien maire et l'élue en charge des questions d'aménagement du territoire afin d'exposer à ces propriétaires l'intention, pour la commune, de posséder la maîtrise foncière sur l'ensemble du projet et, par extension, sa volonté d'acquérir à terme leur bien.
- Acquisition via délibération en date du 24 mars 2016 d'un local rue de la République afin de procéder au déménagement du bureau de poste permettant de libérer l'espace situé sur l'emprise du projet.

De la même façon, la commune a fait part de sa volonté d'acquérir le bien, à l'amiable, en échangeant à plusieurs reprises avec les personnes intéressées. L'historique ci-dessous en témoigne :

- 3 avril 2017 : négociations auprès des propriétaires de l'appartement. La municipalité a fait part de sa volonté d'acquérir le bien nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement mixte. La commune s'est engagée à

solliciter les services des domaines et a proposé de faire appel à une agence immobilière pour obtenir une double évaluation.

- 23 mai 2017 : obtention de l'estimation du bien par le service des Évaluations Domaniales. Prix fixé à 315 000 €. Cette même estimation stipule que "dans l'hypothèse d'une opération de démolition-reconstruction, la valeur de la charge foncière est estimée à hauteur de 450€/m² SDP".
- 1^{er} août 2017 : proposition par Madame le Maire d'une offre d'achat à un prix supérieur de 10 % à celui fixé par les domaines. Discussions autour des modalités d'organisation du potentiel déménagement qu'impliquerait la vente. La commune propose de laisser le logement à disposition des occupants jusqu'à une certaine date définie en accord avec ces derniers.
- 2 août 2017 : formalisation par la commune, via un courrier, de l'offre.
- 14 septembre 2017 : réponse négative des propriétaires. Ces derniers expliquent avoir reçu une autre offre qui les intéresse davantage. La commune accuse réception de cette décision et apprend, par la suite, que le bien a été cédé.
- 28 septembre 2017 : la commune demande l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle AI 932 à la Métropole, le droit de préemption urbain simple ne s'appliquant pas pour les lots de copropriété de plus de dix ans. La démarche n'a pas pu aboutir avant que la vente définitive ne soit conclue.
- 29 septembre 2017 : rencontre du futur acquéreur du lot n° 3 et engagement des négociations. Démarche jugée trop tardive par le futur acquéreur déjà engagé dans la démarche d'acquisition du bien en question.
- Octobre/novembre : la commune réitère sa volonté d'acquérir à l'amiable le bien en prenant attache avec le propriétaire du lot à deux reprises après le rendez-vous. Échanges non concluants.

Malgré les différents échanges établis, la commune fait face aux refus répétitifs des propriétaires (anciens et actuels). Le développement de l'opération mixte d'aménagement ne peut, pour autant, se concrétiser sans ce tènement faisant partie intégrante du projet. Les différentes études, commandées par la commune et citées ci-dessous le démontrent.

En effet, parallèlement aux procédures de négociations, la municipalité a entrepris, ces dernières années, de nombreuses démarches qui permettent de justifier la pertinence du projet et l'intérêt local et général qu'il revêt :

- L'étude de "Cadrage sud", pilotée par le Grand Lyon en 2011 affirmait déjà la volonté communale de requalifier le secteur dit Dugelay. Les résultats de cette étude ont mis en exergue la nécessité de densifier cet espace qui se révèle être le prolongement immédiat du centre-ville, permettant de faire le lien entre le centre ancien et les quartiers pavillonnaires situés au sud de la commune.
- L'orientation d'aménagement inscrite lors de la modification n° 11 du PLU du Grand Lyon opposable évoquait également la nécessité de "développer un espace tampon assurant une continuité urbaine du centre ancien au nord jusqu'au secteur pavillonnaire au sud". Cette orientation d'aménagement intégrait également le projet de création d'un programme mixte doté d'une surface commerciale en rez-de-chaussée et de logements (dont 25% de locatifs sociaux).
- L'étude dite "Schéma de référence centre-ville de Neuville" conduite par la Métropole de Lyon et l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine Lyonnaise en avril 2017, étayée en octobre 2017 par la proposition d'un scénario d'aménagement, viennent toutes deux conforter la pertinence et la faisabilité de l'opération sur le secteur.

Ces éléments évoquent l'intérêt que revêt depuis plusieurs années le projet pour le développement de la commune. Ce dernier permettant de proposer une offre diversifiée de logements, de déployer une offre commerciale de proximité et de conforter l'offre de services en cœur de ville.

Par ailleurs, le développement du projet d'aménagement est concomitant à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole. Afin d'assurer sa faisabilité réglementaire, le futur PLU-H prévoit d'inscrire le secteur en zone Urm1d. Cette dernière permet la réalisation de programmes mixtes (habitat, commerces) et assure la transition entre les différentes formes urbaines de la commune.

Les caractéristiques du projet envisagé traduisent bien cette dualité :

- Développement d'une offre commerciale de proximité

Le supermarché pourrait prendre possession du rez-de-chaussée de l'opération et y intégrer une surface commerciale d'environ 2090 m². Une étude de marché réalisée en février 2016 par un groupe commercial confirmait l'attractivité du secteur. La relocalisation et l'agrandissement de cette enseigne s'inscrit, plus largement, dans un programme de préservation de l'offre commerciale du centre de Neuville que mène la municipalité depuis de nombreuses années avec la Métropole et les chambres consulaires. L'installation du groupe de distribution permettra d'améliorer et diversifier l'offre commerciale de proximité.

- Développement d'une offre de logements comprenant du locatif social

Au regard de l'étude conduite par l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise et les services de la Métropole, environ 3594 m² de surface de plancher du programme pourront être alloués au développement de

logements. Ce qui représente environ 54 lots dont la typologie s'établirait du studio à des logements de grandes tailles, ceci afin de couvrir de larges besoins.

Par ailleurs, l'opération sera mixte et 25% des logements seront attribués au parc locatif social. Cette diversité des typologies de logements complétée par une offre locative sociale accompagnera les ménages dans les différentes étapes de leur parcours résidentiel.

Enfin, la création d'un mail public complètera l'aménagement du secteur. La dimension paysagère de ce passage, intégrant le dévoiement de l'impasse de la Tatière, sera travaillée offrant la possibilité de relier via un "mode doux" le centre historique de Neuville à la frange pavillonnaire de la ville.

Ces différentes composantes (développement de commerces de proximité, d'une offre diversifiée de logements, création d'un mail piéton reliant le centre-ville au secteur pavillonnaire) confortent l'intérêt à la fois local et général du projet. Toutefois, les études précitées le confirment, la maîtrise de la totalité de l'assiette foncière est inhérente à la réalisation de l'opération d'aménagement.

- CONSIDERANT le refus du propriétaire de céder à la ville le lot n° 3 en copropriété situé sur la parcelle cadastrée n° 932, section AI, au 6, impasse de la Tatière,
- CONSIDERANT l'estimation de France Domaines en date du 23 mai 2017 établissant la valeur vénale du bien à 315 000 €,
- CONSIDERANT la nécessité d'avoir la maîtrise foncière complète du foncier pour la faisabilité de l'opération d'aménagement ayant un caractère d'intérêt général,
- CONSIDERANT que la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition du lot en copropriété situé sur la parcelle AI 932,
- CONSIDERANT que le projet répond à un besoin réel et que la situation financière de la commune permet de le mettre à exécution,
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU le Code de l'Expropriation et notamment ses articles L 11-1, R 11-3 et R112-4,
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L300-1,
- VU l'avis favorable de la Commission aménagement de la ville en date du 18 juillet 2017 relative au projet d'aménagement,
- VU la délibération de la commune en date du 28 septembre 2017, demandant l'instauration du droit de préemption urbain renforcé,
- VU la notice explicative annexée à la délibération,

Le Conseil Municipal, à la majorité (1 contre : Michel HU) :

- OUI l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré,
- **AUTORISE Madame le Maire à acquérir le lot en copropriété susmentionné en engageant et poursuivant le cas échéant, aux fins ci-dessus exposées, la procédure de déclaration d'utilité publique du projet et l'acquisition par voie d'expropriation conformément au Code de l'Expropriation,**
- **PRÉCISE que la dépense afférente est inscrite au budget de la commune,**
- **DEMANDE l'intervention par le Préfet des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire (conformément à l'article R131-14 du code de l'expropriation) nécessaires, puis de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité du projet et de cessibilité,**
- **AUTORISE Madame le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour la suite de la procédure, notamment de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot Dugelay ainsi que de l'enquête parcellaire et, plus généralement, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Après en avoir délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme,
Neuville-Sur-Saône, le 25 janvier 2018
Le Maire,
Valérie GLATARD.

Acte rendu exécutoire après

- Dépôt en Préfecture le 31/01/2018
- Publication ou affichage le 31/01/2018

Valérie GLATARD, Maire.



Valérie Glatard

Valérie Glatard

