

Monsieur le Préfet de l'AIN
Préfecture de l'AIN
45 Avenue Alsace Lorraine
01 012 BOUR EN BRESSE

LR/AR n° 1A 142 282 9599 5

Thil, le 18 septembre 2018

Objet : Déclaration d'utilité publique

Monsieur le Préfet,

Le Maire,
Vice-Président de la
Communauté de
communes de Miribel et
du Plateau

Je me permets de prendre contact avec vous dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination de logements sur le territoire communal.



Plus précisément, il s'agit d'un programme de logements mixtes porté par AIN HABITAT, comprenant 8 logements pavillonnaires groupés à céder en accession et 6 logements collectifs donnés à bail par AIN HABITAT, sur un terrain de 4274 m² situé rue du Canal à THIL.

Malheureusement, les terrains ne sont pas maîtrisés et il n'a pas été possible de trouver un accord avec les propriétaires. Une procédure d'expropriation est donc nécessaire.

Par délibération en date du 10 septembre 2018, le conseil municipal de THIL a décidé d'approuver le dossier de déclaration d'utilité publique et de cessibilité que vous trouverez ci-joint.

Je vous remercie par avance de bien vouloir désigner un commissaire enquêteur en vue de l'organisation d'une enquête publique pour permettre la réalisation de cette opération.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes sentiments dévoués.


Bruno LOUSTALET


P.J.



LA POSTE

Destinataire

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Monsieur le Préfet
 PREFECTURE de l'Ain
 45 avenue Alsace lorraine
 01012 BOURG en BRENE

Numéro de l'envoi : 1A 142 282 9599 5



Présenté / Avisé le : / /
 Distribué le : / /

Je soussigné déclare être

- Le destinataire
- Le mandataire

Signature
 Précisez Nom et Prénom
 et mandataire

- CNI/Permis de conduire
- Autre :

Signature Facteur

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 R2 R3

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

Expéditeur

~~MAIRIE de THIZ~~
 10001119 (Nom et Prénom) ou raison sociale
 N° 340 rue de la mairie
 Libellé de l'envoi
 01120 THIZ
 Code postal COMMUNE

Utiliser uniquement un **STYLO A BILLE** en appuyant fortement.
 Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**.

Consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier

PREUVE DE DISTRIBUTION
 La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 355 000 000
 Siège Social : 9, rue du Colonel Pierre Avia - 75015 Paris



Extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 10 septembre 2018

Présent(e) :

Bruno Loustalet
Yannick Semay
Jean-Michel Thuot
Valérie Berger
Nicolas Zimmerl
Suzanne Borrel-Jeantan
Josiane Brignone
Kamel Mohammedi
Sabine Basili
Audrey Duprat
Serge Manié

Délibération n° 18.05.03 : Déclaration d'utilité publique

L'an deux mil dix-huit, le dix septembre 2018 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de THIL (Ain), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Monsieur Bruno LOUSTALET, Maire.

Secrétaire de séance : Audrey Duprat

Rapporteur : Bruno Loustalet

Excusé.

Monsieur le Maire rappelle que depuis l'approbation du Schéma de cohérence territoriale BUGEY-COTIERE-PLAINE DE L'AIN (BUCOPA) en 2002, le territoire thilois est soumis à l'obligation de créer 10 % de logements aidés au moins. Cette prescription a été confirmée par le SCoT BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017, le document d'orientation et d'objectifs du SCoT projetant en outre la réalisation de 26 logements supplémentaires d'ICI 2030.

Pouvoirs :

Guy Caplat
(Pouvoir à S. Borrel-Jeantan)
Marie Paule Dupuy-Roudel
(Pouvoir à Y. Semay)
Philippe Guillard
(Pouvoir à B. Loustalet)
Christian Julian
(Pouvoir à A. Duprat)

La commune compte actuellement 385 logements environ dont seulement 16 logements sociaux. Le territoire connaît donc un déficit de logements aidés et mixtes permettant d'assurer l'accession de tous à un logement et de pérenniser le parcours résidentiel de la population thiloise.

Conseillers en exercice :

15

Lors de la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU), les personnes publiques associées consultées sur le projet de PLU ont insisté sur la carence du territoire du point de vue de la diversité de logements et sur la nécessité pour le commune de se doter d'outils réglementaires lui permettant d'atteindre les objectifs du SCoT BUCOPA en matière de logements aidés. En particulier, la préfecture de l'AIN, par l'intermédiaire de la Direction départementale des Territoires, invitait les auteurs du PLU à favoriser la création de logements sociaux en renouvellement urbain. De la même façon, le syndicat mixte du SCoT BUCOPA préconisait un renforcement des servitudes de mixité sociale.

Votants :

Pour : 11

Contre : 0

Abatentions : 4

La commune a intégré ces outils dans son PLU approuvé le 13 novembre 2015.

En parallèle, la commune a engagé des réflexions avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'AIN pour favoriser la « densification douce et maîtrisée » en associant la population thiloise résidant dans le secteur ancien du village.

Compte tenu de ce contexte, la commune de THIL a engagé les démarches devant aboutir à la réalisation sous la maîtrise d'ouvrage de AIN HABITAT, société coopérative de production d'habitations à loyers modérés, d'un programme de logement mixte sur un terrain de 4 274 m² situé rue du Canal. Il s'agit d'un projet de 14 logements : 8 logements pavillonnaires groupés, qui seront cédés en accession, et 6 logements collectifs qui seront donnés à bail par AIN HABITAT. Le projet est plus précisément détaillé dans le dossier d'enquête remis aux conseillers municipaux lors de la convocation.

La première partie de l'assiette de cette opération a été acquise par voie de préemption et fait actuellement l'objet d'un portage par l'Etablissement public Foncier de l'AIN. La commune n'est pas parvenue à trouver un accord avec les propriétaires pour acquérir amiablement la partie Sud de l'assiette du projet, composée des parcelles cadastrées A 2056 et A 2057 appartenant à l'indivision VELIEN (2774 m²).

Il apparaît donc nécessaire d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, au titre des articles L.110-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette procédure devant permettre à la commune d'acquérir les terrains en cause comporte d'abord une phase administrative dont l'aboutissement est la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'arrêté de cessibilité, et qui concerne la faisabilité juridique du projet et la délimitation de l'emprise concernée. Elle comporte ensuite une phase judiciaire qui concerne la fixation des indemnités d'expropriation à verser aux propriétaires expropriés.

La phase administrative requiert l'organisation d'une enquête publique commune au titre de la DUP et au titre de l'arrêté de cessibilité. Cette procédure est conduite par les services de l'Etat. Le dossier spécifique annexé à la présente a donc été préparé afin de saisir le préfet et de présenter l'ensemble des informations présentant le projet et l'utilité de la procédure.

Parallèlement à ces démarches, la commune a consulté les services de la publicité foncière afin d'obtenir les fichiers immobiliers. Elle a également saisi France Domaine pour une estimation de la valeur vénale des terrains. Il en ressort un prix de 100 000 € (avec une marge de + / - 10 %), auquel il conviendra d'ajouter l'indemnité de rempli de 11 000 €. Ces éléments figurent dans le dossier d'enquête remis aux conseillers municipaux au moment de la convocation.

Il est aujourd'hui nécessaire de :

- Approuver l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique concernant les parcelles cadastrées A 2056 et A 2057 ;
- Approuver le dossier d'enquête publique de l'opération, qui sera soumis au public au titre de la phase administrative de la procédure ;
- Autoriser le maire à solliciter le préfet de l'AIN pour l'ouverture de l'enquête publique, et tous les actes subséquents.

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles L.110-1 et suivants, L.121-1 et suivants sur la DUP, L.131-1 et suivants sur l'enquête parcellaire et R.112-1 et suivants sur le déroulement de l'enquête publique

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et suivants sur les opérations d'aménagements

Vu le projet de dossier d'enquête

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- D'approuver l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique concernant les parcelles cadastrées A 2056 et A 2057 ;
- D'approuver le dossier d'enquête publique de l'opération, qui sera soumis au public au titre de la phase administrative de la procédure ;
- D'autoriser le maire à solliciter le préfet de l'AIN pour l'ouverture de l'enquête publique, et tous les actes subséquents.

La présente délibération sera notifiée au préfet, au titre du contrôle de légalité.

Pour extrait certifié conforme au Registre des délibérations



Le Maire,

Bruno **LOUSTALET**

COMMUNE DE THIL



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A L'EXPROPRIATION DES PARCELLES CADASTREES
A 2056 ET A 2057
EN VUE DE LA REALISATION
D'UNE OPERATION URBAINE DE MIXITE DE LOGEMENTS
DOSSIER DE PRESENTATION
UTILITE PUBLIQUE - CESSIBILITE**

COMPOSITION DU DOSSIER

1. Sources	2
2. Notice explicative.....	3
2.1. Contexte	3
2.2. Projet.....	4
2.3. Terrain.....	7
3. Plans de situation	11
4. Périmètre délimitant les immeubles à exproprier	13
5. Estimation sommaire des couts d'acquisition	14
5.1. Acquisition antérieure partis Nord	14
5.2. Estimation du cout du terrain	14
6. Annexes	15

1. SOURCES

La présente enquête publique est organisée dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de l'acquisition d'immeubles devant permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.

Son régime juridique est défini par les dispositions suivantes :

✓ *Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*

Articles L.121-1 et suivants sur la déclaration d'utilité publique

Articles L.131-1 et suivants sur l'enquête parcellaire

Articles R.112-1 et suivants sur le déroulement de l'enquête publique

2. NOTICE EXPLICATIVE

2.1. Contexte

La commune de THIL est une commune de l'AIN d'une population de 1 100 habitants environ.

Située à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise et très facilement accessible depuis l'autoroute, la commune connaît une pression foncière importante depuis de nombreuses années. Cette pression foncière combinée à une faible disponibilité des terrains du fait de l'inondabilité d'une grande partie du territoire a entraîné au fil du temps un déficit de logements et une absence de variété dans l'offre de logements disponibles.

Depuis l'approbation du Schéma de cohérence territoriale BUGEY-COTIERE-PLAINE DE L'AIN (BUCOPA) en 2002, le territoire est soumis à l'obligation de créer 10 % de logements aidés au moins. Cette prescription a été confirmée par le SCoT BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017, le document d'orientation et d'objectifs du SCoT projetant en outre la réalisation de 26 logements supplémentaires d'ici 2030.

La commune compte actuellement 385 logements environ dont seulement 16 logements sociaux.

Le territoire connaît donc un déficit de logements aidés et mixtes permettant d'assurer l'accès de tous à un logement et de pérenniser le parcours résidentiel de la population thiloise.

Lors de la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU), les personnes publiques associées consultées sur le projet de PLU ont insisté sur la carence du territoire du point de vue de la diversité de logements et sur la nécessité pour la commune de se doter d'outils réglementaires lui permettant d'atteindre les objectifs du SCoT BUCOPA en matière de logements aidés. En particulier, la préfecture de l'AIN, par l'intermédiaire de la Direction départementale des Territoires, invitait les auteurs du PLU à favoriser la création de logements sociaux en renouvellement urbain. De la même façon, le syndicat mixte du SCoT BUCOPA préconisait un renforcement des servitudes de mixité sociale.

La commune a intégré ces outils dans son PLU approuvé le 13 novembre 2015.

En parallèle, la commune a engagé des réflexions avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'AIN pour favoriser la « densification douce et maîtrisée » en associant la population thiloise résidant dans le secteur ancien du village.

Le terrain objet de la présente procédure d'expropriation est situé dans ce secteur.

2.2. Projet

Compte tenu de ce contexte, la commune de THIL a engagé les démarches devant aboutir à la réalisation sous la maîtrise d'ouvrage de AIN HABITAT, société coopérative de production d'habitations à loyers modérés, d'un programme de logement mixte sur un terrain de 4 274 m² situé rue du Canal (cf. plans ci-après).

Description sommaire

Il s'agit d'un projet de 14 logements : 8 logements pavillonnaires groupés, qui seront cédés en accession, et 6 logements collectifs qui seront donnés à bail par AIN HABITAT.

Le programme des travaux comprend :

- La démolition des constructions existantes sur le terrain actuellement maîtrisé par l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'AIN (EPF 01),
- L'aménagement d'un accès sur la rue du Canal au droit de la partie de parcelle située en zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).
- La création d'une voirie intérieure de desserte des logements le long de la limite Est,
- L'aménagement d'un cheminement doux donnant sur la rue de la Mairie et en liaison avec le projet d'aménagement mitoyen en cours d'étude.

Le terrain étant plat, le projet ne prévoit pas de terrassement particulier hormis ceux nécessaires à l'implantation des bâtiments.

Le projet prévoit des espaces verts de qualité, plantés d'arbustes et d'arbres à haute tige conformément au PLU en vigueur :

- Plantation de 43 arbres à haute tige,
- Plantation de haies séparatives entre jardins privés,
- Plantation d'une haie continue le long de la limite séparative Est,
- Espaces de stationnement « visiteurs » plantés.

Un espace de collecte des ordures ménagères doit être positionné au droit de l'accès sur la rue du Canal.

Typologies des logements prévus

Du point de vue des catégories de logements, le bâtiment en R+1 du programme comportera 6 logements collectifs : 2 T2 et 4 T3.

Les logements individuels groupés sont des T4.

Du point de vue des catégories de logement social, le programme prévoit la répartition suivante :

Répartition Accession / Locatif :

	PSLA	PLAI	PLUS	PLUS
Logement T2		1	1	
Logement T3		1	1	2
Logement T4	8			



Esquisse AIN HABITAT

Insertion paysagère du projet

Le projet a été conçu de manière à assurer une parfaite intégration dans son environnement bâti.

Tout d'abord, les choix d'implantation retenus permettent de favoriser les vues sur le RHONE pour les logements à l'étage du collectif, et de contenir une grande partie de la circulation automobile au droit de l'accès du tènement, limitant ainsi cette circulation au sein de l'aménagement proposé.

La répartition des logements groupés permet de surcroît d'aménager les accès aux pavillons, les espaces de stationnement visiteurs, les espaces collectifs au droit de la voirie projetée, tout en offrant la possibilité de jardins privatifs en limite Ouest.

Un groupe de deux pavillons vient fermer la perspective depuis la voirie et accompagne le prolongement en cheminement doux (accès au projet d'aménagement mitoyen).

Au niveau du parti architectural, AIN HABITAT a pris soin d'assurer une bonne intégration par ses choix sur les matériaux et teintes du projet. D'une part, le traitement architectural des constructions reprend les caractéristiques des ensembles construits environnants. Celles-ci étant composées à la fois de constructions anciennes à l'architecture traditionnelle, et de constructions contemporaines, AIN HABITAT a retenu :

- Couverture par tuiles en terre cuite de teinte rouge nuancé
- Revêtement de façade en enduit projeté finition grain fin avec deux à trois teintes permettant de mettre en valeur les différents volumes.
- Menuiseries extérieures en PVC de teinte Blanc ou Gris équipées de volets roulants
- Eléments de structures d'auvent en métal finition galvanisé.

D'autre part, la morphologie des volumes reste simple au regard des constructions voisines existantes.



Le projet sera réalisé en conformité avec la législation sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite applicable à ce type de construction.

Le projet ne crée aucune incidence sur le site Natura 2000 de la l'île de MIRIBEL - JONAGE.

Situé en milieu urbain, il n'interfère pas plus sur les exploitations agricoles présentes sur le territoire.

Utilité pour le territoire

Comme rappelé dans les éléments de contexte, la commune connaît un déficit de logements aidés et mixtes permettant d'assurer l'accès de tous à un logement et de pérenniser le parcours résidentiel de la population thiloise.

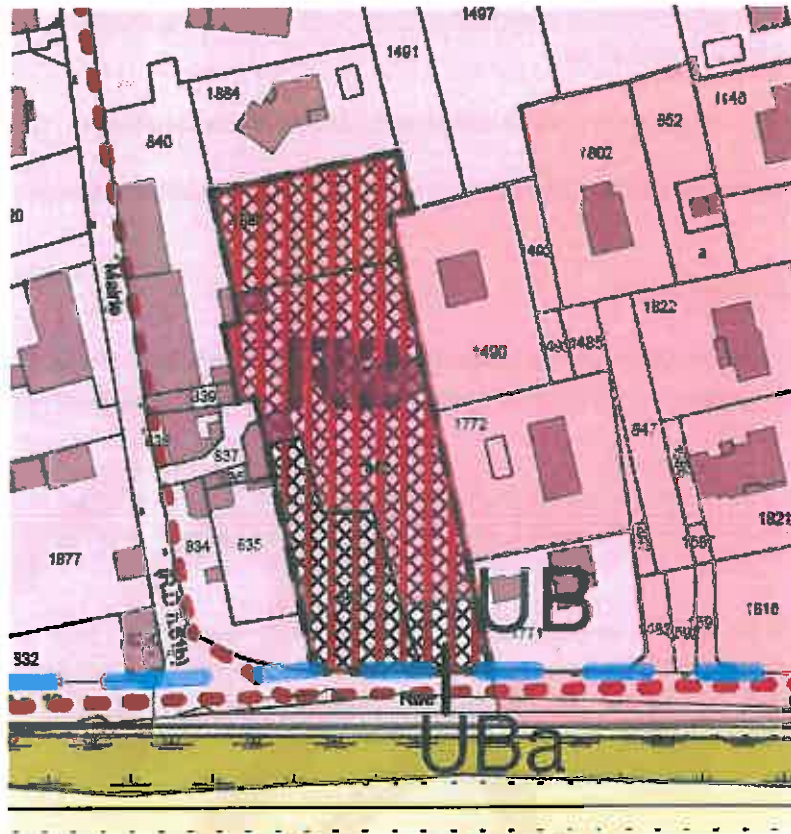
Compte tenu de cette situation carencée, l'opération participe à la satisfaction d'un intérêt général du point de vue de la commune, quand bien même celle-ci n'assure pas la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

La commune assure en effet la conduite de la procédure d'expropriation pour la réalisation de cette opération de logement mixte ; mais la maîtrise d'ouvrage des travaux de construction des bâtiments sera portée par AIN HABITAT. De ce fait, la commune tirera bénéfice de l'opération sans avoir supporté financièrement la part principale du coût de cette opération.

2.3. Terrain

Le projet a pour assiette le terrain composé des parcelles cadastrées section A 1885, A 2055, A 2056, A 2057 et A 2058, d'une superficie totale de 4 274 m².

Pour la réalisation de l'opération, la commune de THIL a acquis une première partie de l'assiette foncière par le biais de l'EPF 01, par préemption en 2015. L'EPF 01 est actuellement propriétaire des parcelles cadastrées A 1885, A 2055 et A 2058 d'une superficie de 2 774 m², et formant la portion Nord de l'assiette du projet.



Extrait plan PLU

Les parcelles A 2056 et A 2057, qui sont concernées par la procédure d'expropriation, constituent la portion Sud de cette assiette.

L'assiette du projet se développe suivant un axe Sud Nord depuis la rue du Canal. Elle dispose de deux accès :

- un depuis la rue du Canal
- et un second depuis la rue de la Mairie par le biais de la parcelle 837 en indivision.

Le terrain est clos et supporte une construction à usage d'habitation avec dépendances sur la partie qui n'est pas concernée par l'expropriation. Ces bâtiments sont inoccupés et dans un état de vétusté avancé.

Le tènement est plat et ne supporte pas d'arbre à haute tige significatif.

Le tènement est situé majoritairement en zone bleue du PPRi Crues du Rhône et de la Serein. Seule la moitié Sud de la parcelle A 2056, concernée par l'expropriation, est classée en zone rouge.

Il est classé :

- en zone UB pour la parcelle A 2057

- en zone UBa pour la parcelle A 2056

L'ensemble de l'assiette du projet fait l'objet d'un emplacement réservé R2 et est soumis à un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5-II-4 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

emplacement réservé n°2



Extrait PLU
Emplacement réservé n° 2 Centre bourg Sud-Est :
Création de logements sociaux
(ER relevant du L.123-2 b du Code de l'urbanisme)

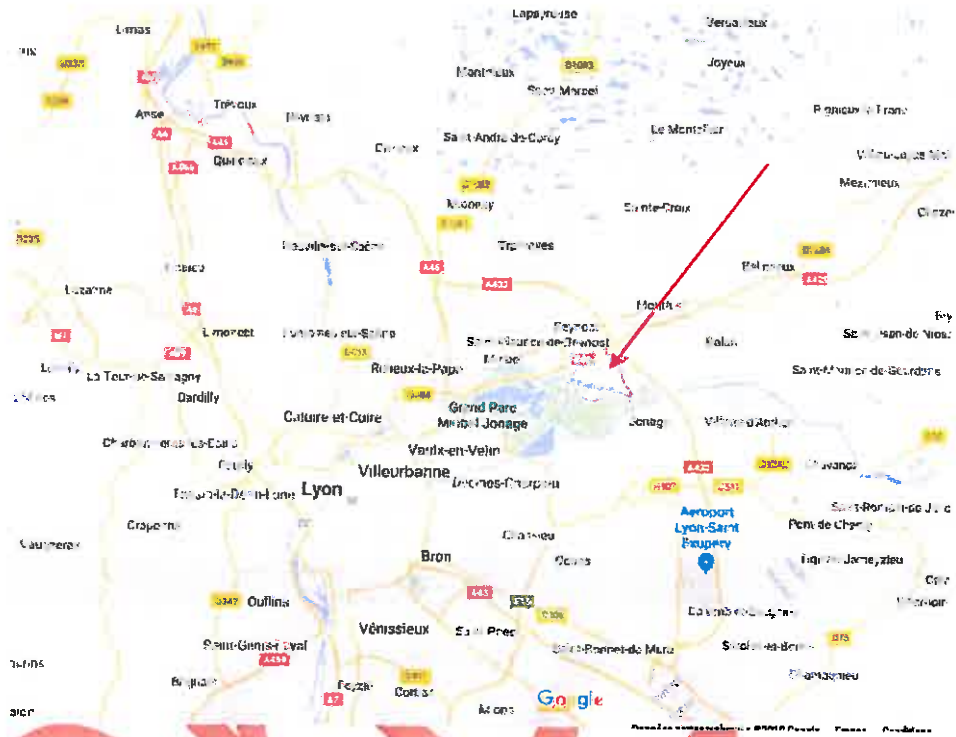
S'agissant de la nécessité de recourir à l'expropriation, la commune ne possède pas dans son domaine de bien immobilier permettant de réaliser un programme de logement de cette ampleur.

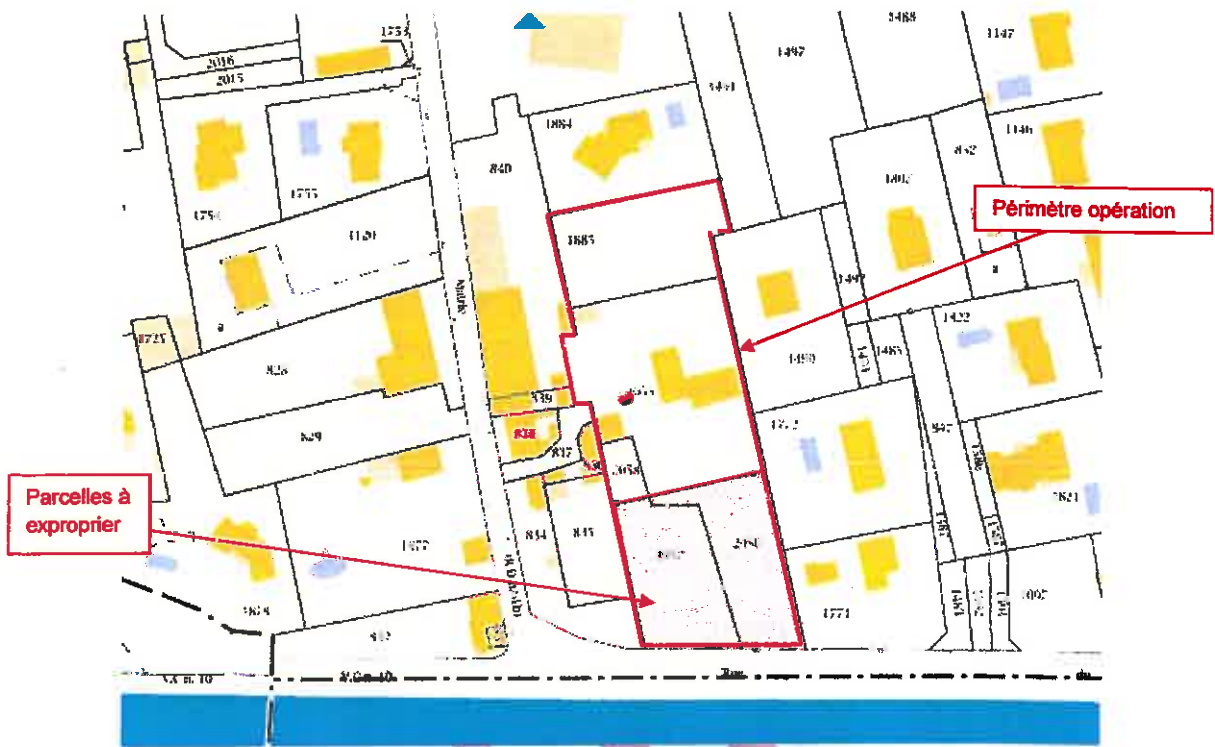
De surcroît, compte tenu du lien physique avec la portion foncière déjà acquise par préemption, il n'existe pas de terrain, public ou privé, présentant des caractéristiques similaires à celui objet de la

présente procédure et permettant la réalisation de l'opération d'intérêt général dans des conditions comparables.

Projet

3. PLANS DE SITUATION





Extraits Google et cadastre.gouv.fr

L'opération d'aménagement a pour assiette le terrain composé des parcelles cadastrées section A 1885, A 2055, A 2056, A 2057 et A 2058, d'une superficie totale de 4 274 m².

Le tènement est partiellement maîtrisé par la commune de THIL par le biais de l'EPF 01 qui est actuellement propriétaire des parcelles cadastrées A 1885, A 2055 et A 2058 (pour une superficie de 2 774 m²).

Seules les parcelles A 2056 et A 2057 sont concernées par l'expropriation.

4. PERIMETRE DES IMMEUBLES A EXPROPRIER

- Plan parcellaire 1/ 1000^{ème} décrivant le périmètre de la DUP et montrant les immeubles à exproprier
- Etats parcellaires A2056 et A2057

Projet



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
TREVOUX**

**Demande de renseignements n° 2018H8647 (16)
déposée le 01/08/2018, par Maître FIDAL AVOCATS**

Réf. dossier : HFRE THIL A 2056-2057

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1968 au 31/05/2001
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier,
- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 01/06/2001 au 25/10/2017 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe que les 3 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 26/10/2017 au 01/08/2018 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A TREVOUX, le 08/08/2018
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Philippe JOSSERAND

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1968 AU 25/10/2017

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 03/03/2015	Référence d'enlèvement : 2015P981	Date de l'acte : 03/02/2015
Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES APRES DIVISION			
Rédacteur : NOT LAGRANGE Nicolas / MONTLUEL			

Disposition n° 1 de la formalité 2015P981 : DIVISIONS DE PARCELLES DA N° 476 K

Immeuble Mère		Immeuble Filles									
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
THIL		A	842			THIL		A	2055 à 2056		
THIL		A	843			THIL		A	2057 à 2058		

Disposition n° 2 de la formalité 2015P981 : ATTESTATION APRES DECES

Disposant, Donateur		Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	Désignation des personnes	Numéro	Désignation des personnes
1	MOULIN		
2	VELIEN		
3	VELIEN		

Immeubles		Droits		Commune		Volume		Lot	
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
tous	PI	THIL	A 837						
			A 1885						
			A 2055						
			A 2058						

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 125.000,00 EUR

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1968 AU 25/10/2017

Disposition n° 1 de la formalité 2015P982 :

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Lot
tous	PI		
		Désignation cadastrale	Volume
		A 1885	
		A 2055 à A 2058	
		ZA 61	
		ZA 94	
		ZA 107	
		ZA 229	
		ZB 71	
		ZC 72	
		ZC 86	

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-proprété en indivision NP : Nue-proprété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 169.703,85 EUR

Complément : Droits transmis:moitié indivise,propre à la défunte.Parcelle A 837 commune de THIL:Bien Non Délimité d'une contenance particulière de 0a 49ca à prendre dans une contenance totale de 01a 45ca.

Disposante décédée le 21/08/2014,laissant les bénéficiaires légataires universelles,chacune pour moitié.Intervention de VELIEN né le 18/08/1947,héritier réservataire,pour consentir à la délivrance du legs universel au profit des bénéficiaires n° 2 et 3.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 11/06/2015	Référence d'enlissement : 2015P2495	Date de l'acte : 02/04/2015
Nature de l'acte : PARTAGE APRES DECES			
Rédacteur : NOT LAGRANGE / MONTLUEL			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1968 AU 25/10/2017

Disposition n° 1 de la formalité 2015P2495 :

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité			
Numéro	Désignation des personnes				
1	MOULIN	25/04/1920			
2	VELIEN	18/08/1947			
3	VELIEN	13/02/1977			
4	VELIEN	10/01/1983			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2	VELIEN	18/08/1947			
3	VELIEN	13/02/1977			
4	VELIEN	10/01/1983			
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	LA BOISSE	A 694 A 794 B 416 B 789 ZE 184 ZM 119 A 683 à A 684 A 2056 à A 2057 ZA 61 ZA 94 ZA 107 ZA 229		
		NIEVROZ			
		THIL			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1968 AU 25/10/2017

Disposition n° 1 de la formalité 2015P2495 :

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI		ZB 71 ZC 72 ZC 86		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-proprété en indivision NP : Nue-proprété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 44.703,85 EUR

Complément : Droits transmis : moitié indivise en pleine propriété
Partage après décès de la disposante n° 1 survenu le 21/08/2014, entre les bénéficiaires 3 et 4 ,légataires universelles,chacune pour 1/4 et le bénéficiaire 2, attributaire du surplus.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 6 pages y compris le certificat.

5. ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS

En préambule, il est rappelé que les travaux de construction seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de AIN HABITAT.

Les coûts de réalisation des travaux ne sont donc pas pris en compte dans le cadre du présent dossier.

5.1. Rappel de l'acquisition précédente

Dans le cadre des acquisitions effectuées antérieurement à la présente procédure d'expropriation, à savoir l'acquisition des parcelles cadastrées A 1885 A 2055 et A 2058, le coût d'acquisition a été supporté en 2015 par l'EPF 01, pour un montant de 250 000 €.

Conformément aux modalités d'intervention de l'EPF 01, les frais de portage de ce foncier depuis 2015 ont été facturés à la commune de THIL :

- ✓ 4 830,38 € en 2016 ;
- ✓ 5 082,18 € en 2017 ;
- ✓ 4 817,80 € au 5 juillet 2018.

Ces montants sont présentés à titre d'information, car ces coûts ne figurent pas au nombre des estimations des acquisitions au sens de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

5.2. Estimation du coût du terrain

Dans le cadre de la présente procédure d'expropriation, la commune de THIL a saisi le service de FRANCE DOMAINE afin d'obtenir une estimation foncière du coût d'acquisition des parcelles A 2056 et A 2057.

Une estimation a été formulée le 31 août 2018 pour un montant global de :

100 000 € avec un marge de + / - 10 %

Avec une indemnité de emploi de 11 000 €.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'AIN
Pôle Gestion publique
Service : Pôle Evaluation Domaniale
Adresse : 11 bd Maréchal Leclerc
BP 40423
01012 BOURG EN BRESSE CEDEX
Téléphone : 04 74 45 68 00
Fax : 04 26 37 70 22

Le 31 août 2018

Direction Départementale des finances publiques
de l'Ain - Pôle Evaluation Domaniale
à
M. le Maire
Mairie de Thil
340 rue de la Mairie
01120 THIL.

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Dominique PISSARD-MAILLET
Téléphone : 04 26 37 70 20
Courriel : dominique.pissard-maillet1@dgfip.finances.gouv.fr
dfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

N/Réf LIDO : 2018 -418 V 0878

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
DESIGNATION DU BIEN : 2 PARCELLES CONTIGUES DE TERRAIN NU DONT UNE SEULE
CONSTRUCTIBLE APRES VIABILISATION SISES LIEUDIT « AU VILLAGE », CHEMIN DU CANAL ET
CADASTREES SOUS LES NUMEROS 2056 ET 2057 DE LA SECTION A. (EMPRISE CONSTRUCTIBLE DE
735 M² OU PARCELLE A 2057 ET EMPRISE DE 765 M² EN NATURE DE TERRAIN D'AGREMENT OU
PARCELLE A 2056 CLASSEE EN ZONE ROUGE DU PPRI) (ACQUISITION SOUS DUP – EMBLEMMENT
RESERVE NUMERO 2 AU PLU : CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX – SERVITUDE DE MIXITE
SOCIALE)

ADRESSE DU BIEN : lieudit « au village », chemin du canal à THIL.

VALEUR VÉNALE : 100.000 € (hors indemnité de emploi)

1 – Service consultant

COMMUNE DE THIL.

Affaire suivie par :

Monsieur le Maire.

2 –

Date de consultation

: 13/07/2018

Date de réception

: 17/07/2018

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

(préalablement visité)

: 17/07/2018

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

estimation de valeur vénale à titre réglementaire pour l'acquisition sous DUP de 2 tènements nus dont
un seul constructible après viabilisation (parcelle A 2057 de 735 m²) (le tènement résiduel ou parcelle A 2056
de 765 m² étant inconstructible en raison de son classement en zone rouge du PPRI et devant être affecté à
usage d'agrément ou de parking)

4 – DESCRIPTION DU BIEN

2 terrains nus dont un seul constructible d'une contenance cadastrale globale de 15 ares disposant d'une façade en voirie sur le chemin du canal, de bonne planimétrie et de forme rectangulaire. Projet de création de logements sociaux sur la partie constructible et d'un parking ou terrain d'agrément sur la partie située en zone rouge du PPRI. (emplacement réservé numéro 2 au PLU – servitude de mixité sociale) Tènements servant de droit d'entrée à un tènement sis dans la profondeur et dont la maîtrise foncière est assurée par l'EPF de l'Ain.

5 – SITUATION JURIDIQUE

nom du propriétaire : indivision VELIEN.

situation locative : biens immeubles non bâtis présumés libres de toute occupation au jour de leur acquisition.

6 – URBANISME ET RESEAUX

PLU approuvé le 13/11/2015 avec date exécutoire au 20/11/2015. Révisé le 15/02/2017 avec date exécutoire au 24/02/2017. Zonage : UB ou secteur B1 du PPRI pour la parcelle A 2057 et UBa ou zone rouge du PPRI pour la parcelle A 2056.. Réseaux en façade sur le chemin du canal. Réseau d'assainissement collectif communal programmé pour juin 2019.

7 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale des biens immeubles nus à acquérir ressort à un montant de l'ordre de : **100.000 €**. (hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10% à appliquer éventuellement au regard des caractéristiques intrinsèques des biens)

S'agissant d'une acquisition sous DUP, prévoir en sus le versement d'une indemnité de emploi d'un montant de 11.000 € liquidée comme suit :

-de 0 € à 5.000 € : 20 % : 5.000 € X 20 % = 1.000 €,

-de 5.000 € à 15.000 € : 15 % : 10.000 € X 15 % = 1.500 €,

-au-delà de 15.000 € : 10 % : 85.000 € X 10 % = 8.500 €.

8 – DUREE DE VALIDITE

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques, évaluateur

Dominique PISSARD-MAILLET

L'enregistrement de votre demande fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

6. ANNEXES

Délibération portant approbation du dossier et autorisant la saisine du préfet

Projet