

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

SÉANCE DU 12 NOVEMBRE 2015 À 19 HEURES

**N° 5 - 159 / 2015 : PROJET DE PASSERELLE ENTRE LE COEUR D'ALBI ET LA RIVE DROITE
DU TARN – ACQUISITION DE LA PARCELLE AV N°14**

L'An Deux Mille Quinze, le 12 novembre

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le jeudi 12 novembre 2015 à 19 heures en séance publique, sur convocation de monsieur Philippe BONNECARRÈRE, président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : monsieur Philippe BONNECARRÈRE

Secrétaire : madame Sarah LAURENS

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, messieurs, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL (pouvoir de Jean-Michel BOUAT), Michel FRANQUES, Muriel ROQUES-ÉTIENNE, Philippe BONNECARRÈRE, Gisèle DEDIEU (pouvoir de Marie-Louise AT), Claude LECOMTE, Naïma MARENGO, Bruno LAILHEUGUE, Geneviève PEREZ, Steve JACKSON, Patrick BÉTEILLE, Michèle BARRAU-SARTRES, Enrico SPATARO, Odile LACAZE (pouvoir de Sylvie BASCOUL-VIALARD), Patrice BÉDIER, Fabien LACOSTE (pouvoir d'Elodie NADJAR), Pascal PRAGNÈRE, Dominique MAS, Frédéric CABROLIER, Pierre DOAT, Sarah LAURENS, Éric GUILLAUMIN, Robert GAUTHIER, Delphine DESHAIES-GALINIÉ, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, Francis SALABERT (pouvoir d'Emmanuelle PIERRY), Claude JULIEN, Gérard POUJADE, Anne-Marie ROSÉ, Thierry MALLÉ, Thierry DUFOUR, Hélène MALAQUIN, Michel TRÉBOSC, Jean-Paul RAYNAUD, Joëlle VILLENEUVE, Michel MARTY, Céline TAFELSKI, Blandine THUEL, Jean-François ROCHEDREUX, Robert AZAÏS.

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, messieurs, Philippe GRANIER, Philippe MARAVAL, Rino GATEFIN, Marie-Claire MALROUX, Agnès BRU, Christian LAFON, Yves CHAPRON.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, messieurs, Sylvie BASCOUL VIALARD (pouvoir à Odile LACAZE), Jean-Michel BOUAT (pouvoir à Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL), Marie-Louise AT (pouvoir à Gisèle DEDIEU), Bruno CRUSEL, France GERBAL-MÉDALLE, Elodie NADJAR (pouvoir à Fabien LACOSTE), Najat DELPEYRAT, Jacques ROYER, Emmanuelle PIERRY (pouvoir à Francis SALABERT), Stéphane BARDY.

Membres suppléants : Mesdames, messieurs, Jacques ROUSSEL, Marie-Claude VABRE, Françoise FEUGEAS, Thierry LAFUENTE.

Présents : 48

Votants : 41

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 12 NOVEMBRE 2015 18 NOV. 2015**N° 5 - 159 / 2015 : PROJET DE PASSERELLE ENTRE LE CŒUR D'ALBI ET LA RIVE DROITE DU TARN – ACQUISITION DE LA PARCELLE AV N°14**

Pilote : Déplacements doux

Madame Sarah LAURENS, rapporteur,

Par délibération en date du 29 novembre 2011, le conseil communautaire a approuvé le projet de passerelle entre le cœur d'Albi et la rive droite du Tarn, concernant la création d'un ouvrage en encorbellement sur le viaduc ferroviaire d'Albi et les aménagements urbains liés aux atterrissements.

Le projet de l'agence Ney & Partners, retenu à l'issue de la procédure de concours, a été soumis à une concertation préalable qui s'est déroulée de juillet 2013 à octobre 2014. Par délibération en date du 7 octobre 2014, le conseil communautaire a approuvé le bilan de cette concertation.

Par délibération en date du 26 mai 2015, le conseil communautaire a décidé de solliciter le préfet du Département du Tarn en vue de l'ouverture des enquêtes publiques réglementaires (utilité publique, parcellaire et environnementale) pour la création d'une passerelle piétonne et cyclable en encorbellement sur le viaduc ferroviaire d'Albi et de la requalification des espaces publics associés

Conformément à l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2015, une enquête publique a été programmée du lundi 26 octobre 2015 au vendredi 27 novembre 2015, afin de :

déterminer le caractère d'utilité publique du projet ;

définir les emprises nécessaires pour la réalisation de ce projet. En effet, celui-ci impacte la propriété privée figurant au cadastre de la commune d'Albi, section AV n°14, en aval du viaduc en rive droite du Tarn.

Parallèlement à cette procédure, et conformément à la décision du conseil communautaire du 26 mai 2015, les négociations amiables se sont poursuivies avec les propriétaires de la parcelle AV n°14. Aux termes des discussions, ces derniers, qui considèrent, d'une part, que leur bien sera déprécié du fait de la construction de la passerelle (risque d'impacts sonores, visuels, ..), et qui craignent, d'autre part, les nuisances liés aux travaux, ont proposé à l'Agglomération la cession de la totalité de leur bien au prix global de 300 000 €, hors frais.

Cet immeuble est constitué d'une maison élevée d'un rez-de-chaussée avec terrain attenant, d'une superficie totale de 1 749m², s'étend de la rue de Lamothe jusqu'à la rivière le Tarn. Il se situe en secteur sauvegardé, en zone UA du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

La valeur vénale de cet immeuble a été estimée par le France Domaine à 203 500 €, dans son avis en date du 20 mai 2015.

L'acquisition amiable de l'entière propriété AV n°14, présente un intérêt tant pour l'Agglomération que pour la commune d'Albi, notamment au regard de :

- l'intérêt général de ce projet qui constitue un équipement d'envergure qui bénéficiera à la commune d'Albi et à l'Agglomération, et qui permettra notamment :

- d'instaurer une nouvelle liaison directe et sécurisée entre la rive droite du Tarn et le centre-ville d'Albi pour les piétons et les cyclistes. Proposer un parcours calme et apaisé par rapport aux franchissements fortement circulés du Pont-vieux et du Pont-neuf;

- de réduire la pression de l'automobile (circulation, stationnement) sur le cœur de ville et le Pont-vieux en facilitant le recours aux modes doux dans les déplacements interquartiers, et de développer l'intermodalité avec l'aménagement dans le secteur de Pratgraussals d'un parking gratuit associé à un service de location de vélos ;

- de gérer les nouveaux flux touristiques avec l'aménagement d'un nouveau parking et la création d'une aire d'accueil des camping-cars à Pratgraussals qui permettront de supprimer l'aire d'accueil existante située au pied de la cathédrale et de réduire la circulations des véhicules dans le centre historique;

- de créer un lien direct entre la rive gauche (quartier du centre ancien et quartiers Ouest) et le poumon vert de Pratgraussals, très fréquenté, et dont l'accès se fait aujourd'hui majoritairement en voiture. Cette nouvelle liaison renforcera l'attractivité et l'accessibilité à la rive droite du Tarn (10mn à pied et 5 mn en vélo entre la cathédrale et la base de loisirs de Pratgraussals) ;

- de poursuivre le plan de renouvellement urbain en créant de nouveaux espaces à vivre : la passerelle et ses abords avec la requalification des places du Château et du Calvaire ;

- de contribuer à la protection et à la valorisation de la Cité épiscopale conformément au plan de gestion dans lequel figure le projet de passerelle ;

- de proposer de nouveaux circuits de pratiques et de découvertes urbaines pour tous, d'inscrire la passerelle dans la continuité de la voie verte Albi - Castres et de la Véloroute du Tarn et d'offrir ainsi aux cyclotouristes un point de passage exceptionnel au-dessus du Tarn, de valoriser le sentier de grande randonnée GR36 qui emprunte l'échappée verte, enjambe actuellement le Tarn sur le Pont-vieux et se poursuit sur la base de loisirs de Pratgraussals ;

- l'intérêt général qui s'attache à ce que l'Agglomération, maître d'ouvrage, soit rapidement et par voie amiable propriétaire des emprises nécessaires à la réalisation du projet de la passerelle piétonne et cyclable en raison, de la nature même de l'équipement public à réaliser qui bénéficiera d'un rayonnement à l'échelle de l'Agglomération, et qui viendra renforcer les déplacements doux sur notre territoire ;

- l'intérêt général pour l'Agglomération d'une acquisition amiable qui permettrait de faire l'économie de travaux et d'indemnités, dont :

- l'abandon de la mise en place d'un brise-vue sur le garde-corps, le long de la propriété AV n°14 : 65 000 euros,
- le non versement de l'indemnité de dépréciation qui serait sollicitée dans le cadre d'une expropriation : de l'ordre de 20 000 euros,
- le non versement d'une indemnisation de relogement pendant la phase de chantier : location d'un bien pendant 12 mois ;

- la réalisation de la passerelle dans les délais prévus garantirait par ailleurs, la perception des subventions à ce jour allouées par les partenaires (Conseil régional : 1,6M€ ; Etat : 0,6M€) ;

l'intérêt général que cette acquisition présente pour la réalisation sous maîtrise d'ouvrage de la Commune d'Albi, des projets complémentaires précités : parking relais et aire pour les campings cars, qui n'ont de sens qu'avec la création de la passerelle ;

- l'intérêt général que cette acquisition présente pour le site de Pratgraussals. En effet, au-delà de ces opérations, la passerelle contribuera au développement global de ce site. Aussi, la Ville d'Albi a décidé par délibération du 28 septembre 2015 d'engager une étude de programmation sur cette évolution, et sur le positionnement du site dans la ville de demain. La localisation stratégique, à proximité immédiate de la base de loisirs, et en bordure de la rivière rend possible la réalisation d'un équipement public en liaison avec les activités de ce site.

Au vu de l'ensemble des éléments précédemment évoqués, il ressort que cette acquisition présente le meilleur bilan coût-avantages.

Considérant que l'avis domanial est un avis simple, la collectivité peut donc acquérir en retenant un prix supérieur à celui estimé, ce qui paraît en l'espèce, parfaitement justifié au regard de l'intérêt général que revêt cette acquisition pour les opérations envisagées par l'Agglomération et par la Commune d'Albi, et en tenant compte des économies de travaux et d'indemnités qui pourront être réalisées.

Aussi, il est proposé d'acquérir l'ensemble de la propriété AV n°14 selon les modalités suivantes :

- acquisition par l'Agglomération de l'ensemble immobilier pour un montant de 300 000 €,
- rétrocession à la Commune d'Albi, de la maison et du terrain non nécessaire à la construction de la passerelle, d'environ 1 490 m², sous réserve d'un mesurage par géomètre-expert dont les frais seront à la charge de l'Agglomération, pour un montant de 250 000 €, hors frais de notaire qui seront supportés par la Commune d'Albi. Cette opération sera soumise au conseil municipal du 16 novembre 2015.

Le conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois,

ENTENDU LE PRESENT EXPOSÉ ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code du patrimoine,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU les avis de France Domaine ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 mai 2015 engageant la procédure d'enquête publique ;

ENTENDU LE PRESENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ, par 47 voix pour, 5 abstentions (madame Dominique MAS, monsieur Pascal PRAGNÈRE, monsieur Patrice BEDIER, monsieur Fabien LACOSTE avec pouvoir d'Elodie NADJAR) **et une voix contre** (monsieur Frédéric CABROLIER).

DÉCIDE de procéder à l'acquisition de la propriété de monsieur Jean Elie Crusel et madame Joëlle Maynaud épouse Crusel, figurant au cadastre de la commune d'Albi, section AV numéro 14, pour une contenance de 1 749 m², moyennant le prix de 300 000 euros, hors frais de notaire.

DÉCIDE de rétrocéder à la Commune d'Albi la maison et les emprises de la parcelle AV n° 14 non nécessaires à la réalisation du projet de passerelle, pour une superficie d'environ 1 490 m², sous réserve d'un mesurage par géomètre-expert dont les frais seront à la charge de l'Agglomération, pour un montant de 250 000 euros, hors frais de notaire qui seront supportés par la Commune d'Albi.

PRECISE QUE les actes authentiques relatifs à l'acquisition par l'Agglomération de l'entière propriété AV n° 14 et à la rétrocession à la Commune d'Albi de la parcelle AV n° 14p, interviendront le même jour.

DIT QUE les crédits nécessaires à cette opération sont prévus au budget de l'exercice en cours.

DIT QUE la procédure d'expropriation sera interrompue dès que l'acquisition par l'Agglomération sera formalisée par acte notarié.

DONNE tous pouvoirs à monsieur le président pour signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Pour extrait conforme,
Fait le 12 novembre 2015,

Le président,



Philippe BONNECARRÈRE

7300

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DU TARN

CfiP - France Domaine

209 RUE DU ROC
81014 ALBI CEDEX 9
Tel : 05 63 49 66 32.

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération de l'Albigeois
BP 70 304
81009 ALBI CEDEX

AVIS DU DOMAINE

(Valeur Vénale)

(Code du Domaine de l'Etat, art R4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001

N° 2015/004V0210

Enquêteur : M. Dominique PREVOST

ACQUISITION AMIABLE

1. Service consultant : Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

2. Date de la consultation : 27/03/2015

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : création d'une passerelle piétonne et cyclable en encorbellement sur le viaduc ferroviaire franchissant le Tarn à Albi.

4. Propriétaire présumé : M et Mme CRUSEL Jean Elie.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune d'ALBI

Adresse	Références cadastrales	Contenance
63 rue de Lamothe	Section AV n° 14	1 749 m²
Total		1 749 m²

Maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée, avec terrain attenant. Selon les renseignements cadastraux, construction 1972, surface habitable 110 m², terrasse 40 m². Localisation contiguë au viaduc ferroviaire sur la rive droite du Tarn et, au bord de la rivière.

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S.- Servitudes : Zone U du PLU d'Albi (secteur sauvegardé). Zone UA du PSMV. Bien situé dans le périmètre du PPRIA. Existence de servitudes grevant le bien (notamment de surplomb) au bénéfice de la SNCF : cf. acte du 08/06/2005 publiée au bureau des hypothèques d'Albi le 01/09/2005, volume 2005P n° 5502 et acte du 09/11/1966 publiée au bureau des hypothèques d'Albi le 19/11/1966, volume 1608 n° 16.



Envoyé en préfecture le 17/11/2015

Reçu en préfecture le 17/11/2015

Affiché le

18 NOV 2015

ID : 081-248100737-20151117-5_159_2015-DE

6. Origine de propriété : Vente du 08/06/2005 publiée au bureau des hypothèques d'Albi le 01/09/2005, volume 2005P n° 5502. Prix indiqué dans l'acte : 167 694 €.

7. Situation locative : Occupation par le propriétaire. Evaluation libre.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Compte tenu des éléments recueillis en cours d'enquête et des termes de comparaison en possession du service, la valeur vénale du bien paraît pouvoir être fixée à 203 500 €..

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Il n'est pas tenu compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles relatives à la constructibilité du bien ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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.

En outre, il vous appartient d'en informer le propriétaire concerné.

A Albi, le 20/05/2015

P/Le Directeur départemental des Finances publiques du
Tarn et par délégation,
L'inspecteur

Dominique PREVOST

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE des FINANCES PUBLIQUES du TARN

Service France Domaine

209, RUE DU ROC

81014 ALBI CEDEX 9

**Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération de l'Albigeois**

BP 70 304

81009 ALBI CEDEX

AVIS DU DOMAINE

Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers

Art. L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Art. L. 3213-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Art. L. 4221-4 du Code Général des Collectivités Territoriales

Art. L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Art. L. 451-5 du code de la construction et de l'habitation

N° 2015/004V0617

Enquêteur : M. Dominique PREVOST

1 - Propriétaire : la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, une fois réalisée l'acquisition envisagée auprès des actuels propriétaires de l'ensemble immobilier : M & Mme CRUSEL.

2 - Date de réception de la demande d'avis : 29/10/2015

3 - Situation du bien :

Commune d'ALBI

Adresse	Réf. cadastrales	Contenance		
		Totale	Emprise	Restante
63 rue de Lamothe	Section AV n° 14	1 749 m ²	1 489 m ²	260 m ²
Total		1 749 m ²	1 489 m ²	260 m ²

4 - Description sommaire : Partie de l'ensemble immobilier cadastré à Albi section AV n° 14 comprenant la maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée et le terrain attenant à concurrence de 1 489 m² après distraction d'une bande de terrain de 260 m² longeant le viaduc ferroviaire et restant la propriété de la C2A une fois réalisée l'acquisition envisagée auprès des actuels propriétaires : M & Mme CRUSEL .
Selon les renseignements cadastraux, la maison a été construite en 1972. Surface habitable 110 m², terrasse 40 m².

5 - Réglementation d'urbanisme :

Zone U du PLU d'Albi (secteur sauvegardé). Zone UA du PSMV. Bien situé dans le périmètre du PPRIA. Existence de servitudes grevant le bien (notamment de surplomb) au bénéfice de la SNCF : cf. acte du 08/06/2005 publiée au bureau des hypothèques d'Albi le 01/09/2005, volume 2005P n° 5502 et acte du 09/11/1966 publiée au bureau des hypothèques d'Albi le 19/11/1966, volume 1608 n° 16.

6 - Situation locative : Evaluation libre.

7 - Conditions de la vente : rétrocession à la commune d'Albi au prix de 250 000 €.

8 - Valeur vénale de l'immeuble ou du droit cédé :

Compte tenu des éléments recueillis en cours d'enquête et des termes de comparaison en possession du service, la valeur vénale paraît pouvoir être fixée à 203 500 €.

9 - Observations particulières :

Il n'est pas tenu compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles relatives à la constructibilité du bien 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.

A Albi, le 05/11/2015

P/Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn et par délégation,
L'Inspecteur,



Dominique PREVOST