He PROUST

N° Minute: 4-2048

DUSECRAT DES MOUTES FEE DUSECRENOBLE
DUSECREDAR D'ARPEL DE GRENOBLE
DUSECREDAR D'ARPEL DE GRENOBLE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS **COUR D'APPEL DE GRENOBLE** CHAMBRE DES EXPROPRIATIONS ARRET DU MERCREDI 30 MAI 2018

Appel d'une décision (N° RG 15/00011) rendue par le juge de l'expropriation de VALENCE en date du 01 avril 2016 par lettre recommandée avec accusé de réception postée le 03 Mai 2016 reçue au greffe de la chambre des expropriations le 04 mai 2018.

Grosse délivrée le: 30 Mai 2018 à le PROUST	APPELANTS:	
	Madame née	
	Madame	
	Monsieur	(نام) (دنا
		^
	Monsieur ès-qualités d'héritier de détration	,
	Mademoiselle ès-qualitée d'hérititus de	ſ
	d	
	Monsieur Je. ès-qualitée d'héritier de	r.
	2	. 6)

Représentés par Me Guillaume PROUST, avocat au barreau de VALENCE

INTIME:

B L Ju

Représenté par Me Gérard ANCEAU, avocat au barreau de VALENCE

COMPOSITION DE LA COUR : LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

Madame Hélène COMBES, Président de chambre, Madame Dominique JACOB, Conseiller, Madame Claudine PHILIPPE, Conseiller,

Toutes désignées conformément aux dispositions de la loi d'habilitation du 12 novembre 2013, l'ordonnance n° 2014-1345 du 06 novembre 2014 et l'article R. 211-2 du code de l'expropriation et par ordonnance de Monsieur le Premier Président du 22 décembre 2017

Assistées lors des débats de Denise GIRARD, greffier, désignée à cette fonction conformément aux dispositions des articles R. 211-5 du code de l'expropriation.

En présence lors des débats de

Monsieur Gérard CAYRON, Commissaire du Gouvernement, Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère 8 rue de Belgrade - Service France Domaine 38022 GRENOBLE CEDEX 1

DEBATS:

A l'audience publique du 28 Mars 2018 à laquelle les parties et le commissaire du gouvernement ont été convoqués conformément aux dispositions de l'article R 311-27 du code de l'expropriation.

Madame PHILIPPE, Conseiller, a été entendue en son rapport, les avocats ont été entendus en leurs plaidoiries et le commissaire du gouvernement en ses observations.

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu à l'audience de ce jour.

Vu les conclusions de Maître PROUST, avocat des appelants reçues le 19 juillet 2016 notifiées par courrier recommandé expédié le 18 juillet 2016

Vu les conclusions de Maître ANCEAU, avocat de l'intimé reçues le 16 septembre 2016 notifiées par courrier recommandé expédié le 15 septembre 2016

Vu les conclusions de Monsieur le commissaire du gouvernement déposées au greffe de la chambre des expropriations de la cour d'appel de GRENOBLE le 16 septembre 2016.

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

CHERTHER SOUR	-7	2 11	1	1	at, a	a eu en charge la réalisation d'un programme de
logements loca	tifs social	ux et en a	ccession	à la prop errains	neressa	ans le quartier de Font Cotes sur la commune de lires à la réalisation de ce projet ayant refusé une
cession amiable	e de leurs	biens	in es des .		****	at a eu recours à la procédure d'expropriation

Par ordonnance du 7 août 2015 le juge de l'expropriation de laDrôme a déclaré expropriées pour cause d'utilité publique les parcelles cadastrées AC 447, AC 448, AC 449, AC 450, AC 451, AC 452, AC 453 et AC 454, , dont l'acquisition est nécessaire au programme entrepris parl appartenant aux consorts

Par lettre recommandée avec avis de réception du 2 novembre 2015, enregistrée le 4 novembre 2015, les consorts ont saisi le juge de l'expropriation de la Drôme d'une requête aux fins de fixation des indemnités d'expropriation dues par!

Il a été procédé à une visite des lieux le 2 février 2016 à 14h30.

Le juge de l'expropriation a décrit les parcelles litigieuses de la manière suivante :

- les parcelles AC 447, 448, 449, 450, 451, 452 453 et AC 454 forment un tènement immobilier d'un seul tenant de forme rectangulaire en légère pente.

- ces parcelles sont en nature de pré et comportent pour les parcelles AC 447, AC 448 et AC454 une dizaine

d'arbres ne présentant pas de valeur patrimoniale.

- les parcelles AC 450, AC 451, AC 452 et AC 454 longent coté sud du tènement la rue du coteau. Le secteur bénéficie de l'ensemble des réseaux.

- un regard parfaitement visible est implanté sur la parcelle AC 448, de l'eau provenant de l'amont du

tènement coule à une profondeur d'environ 1 mètre en direction du sud,

- une ligne à très haute tension traverse le tènement immobilier coté EST. L'emprise de cette servitude s'étend sur la quasi-totalité de la parcelle AC 447 et, dans une moindre mesure, concerne les parcelles AC

- le tènement immobilier jouxte coté EST, un autre tènement constitué des parcelles AC 75 et AC 76 en nature de terre, directement concerné par l'opération d'aménagement litigieuse. Ces parcelles sont aussi impactées par la servitude d'urbanisme résultant du passage de la ligne à très haute tension.

Par jugement déféré du 1er avril 2016, le juge de l'expropriation de la Drôme, retenant un prix moyen de 36 euros le mètre carré et retenant une plus value ou une moins value en fonction du droit d'eau ou de la servitude administrative liée à la ligne haute tension a :

- fixé l'indemnisation due à Mmc 'coco ex ex no comme suit :
- indemnité principale 81.900 euros
- ▶ indemnité de remploi : 9.190 euros
- comme suit : - fixé l'indemnité d'expropriation due à M. (
- indemnité principale: 83.324 euros
- indemnité de remploi : 9.332,40 euros
- et, Mme -_ ...t, M.. - fixé l'indemnité d'expropriation due à Mme ! . et M. 1 et comme suit :
- indemnité principale : 63.054 euros
- indemnité de remploi : 7.305,40 euros
- t à payer la somme globale de 2 000 euros aux consorts : en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- laissé les dépens à la charge de L

R.G.: 16/2131 Page 4

Par déclaration au greffe du 3 mai 2016, les expropriés ont interjeté appel de cette décision.

Aux termes de leur mémoire déposé le 19 juillet 2016, les consorts _____ demandent à la cour de :

- constater la démarche amiable entreprise par les expropriés,

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a constaté la présence de réseaux suffisants aux abords des parcelles expropriées, arrêté la date de référence au 25 novembre 2012, dit que les parcelles expropriées doivent être qualifiées de terrains à bâtir,
- juger que le montant au m2 de l'indemnité doit être fixé à 84 euros et que la moins value est équivalente à 100 % de la surface située en servitude administrative,
- juger que les mutations en dehors de la commune ne peuvent constituer des termes de comparaison et infirmer le jugement sur ce point,

- fixer les indemnités d'expropriation comme suit :

- à Mme et et les héritiers de Julius : la somme totale de 139.235 euros au titre de l'indemnité principale et l'indemnité de remploi,
- à M. (: la somme de 197.653 euros,
 ⇒ à Mme l : la somme de 225.941 euros,

- condamner — at à payer à chacun des expropriés la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et à payer les entiers dépens.

A l'appui de leurs prétentions, ils font valoir que la valeur des parcelles expropriées doit être déterminée au regard, d'une part, de leur qualité de terrains à bâtir et, d'autre part, au regard des prix de vente pratiqués lors de mutations portant sur des terrains situés à proximité des terrains litigieux, quand bien même ils auraient été situés dans une zone du PLU différente.

Les appelants demandent ainsi à la cour de retenir un prix moyen de 84 euros au mètre carré, en prenant comme référence quatre cessions intervenues au cours des années 2010, 2011 et portant sur des terrains situés à proximité des parcelles appartenant aux consorts

En réponse à l'argumentation développée par l'indemnité due au titre des parcelles litigieuses ne peut être fixée en référence à des mutations qui seraient intervenues dans d'autres communes, ou en référence à la vente amiable qui a été conclue avec les propriétaires de deux autres parcelles impactées par le projet, à savoir les parcelles AC 75 et AC 76, dans la mesure où ces dernières. Étant inconstructibles à 70 %, n'avaient pas les mêmes qualités que les terrains appartenant aux consorts

S'agissant de l'impact de la servitude d'urbanisme liée à la présence de la ligne haute tension, les appelants soutiennent que l'emprise de cette servitude porte sur 25 % de la superficie de la parcelle n° AC 448, 25 % de la superficie de la parcelle n° AC 453 et sur 60 % de la superficie de la parcelle n° AC447. Il en concluent que sur la valeur des terrains calculée sur la base d'un prix de 84 euros par mètre carré, un abattement doit être effectué à hauteur de 25 % pour la parcelle n° AC 448, de 25 % pour la parcelle n° AC 453 et de 60 % pour la parcelle n° AC 447.

S'agissant du droit d'eau, les consorts affirment qu'il concerne toutes les parcelles litigieuses et non pas seulement la parcelle n° AC 448 tel que retenu par le premier juge. Ils demandent qu'une plus value de 10 000 euros soit ajoutée à la valeur de chaque terrain à ce titre.

Aux termes de son mémoire reçu le 16 septembre 2016, l'office public de l'habitat l

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a considéré que seule la parcelle 448 bénéficiait d'une source,

- réformer le jugement entrepris sur le montant des indemnités et statuant à nouveau,

R.G.: 16/2131 Page 5

- fixer au bénéfice de M (une indemnité principale de 55.595 euros et une indemnité de remploi de 6.145 euros,

- fixer au bénéfice de l'indivision successorale de une indemnité principale de 53.147 euros et une indemnité de remploi de 5.944 euros,

- débouter les appelants de leurs demandes autres ou plus amples,

- subsidiairement, réduire à de plus justes proportions les sommes réclamées,

- dire que les dépens seront de droit supportés par l'expropriant.

A l'appui de ses prétentions être qualifiés de terrains à bâtir mais uniquement de terrains "en situation privilégiée" dans la mesure où ils sont situés en zone AU (A Urbaniser) et non en zone U (Zone Urbaine) et demande à la Cour de retenir un prix au mètre carré de 21 euros, conformément à l'avis donné par la Direction Générale des Finances Publiques.

Concernant le droit d'eau, l'intimé soutient que les pièces produites par les appelants sont insuffisantes pour établir que ce droit d'eau bénéficient à toutes les parcelles du tènement. Il demande de ne retenir une plus value que pour la parcelle AC 448 et propose une indemnisation à hauteur de 1 euro, à ce titre.

Aux termes de son mémoire du 16 septembre 2016, le commissaire du gouvernement demande à la cour de confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions.

Il fait valoir que les mutations intervenues dans la zone UD invoquées par les appelants ne peuvent être retenues comme références pour fixer l'indemnité d'expropriation au motif que dans cette zone les constructions ne sont pas soumises aux mêmes contraintes que dans la zone AUo1, où se situent les parcelles litigieuses.

Le commissaire du gouvernement rappelle les caractéristiques des mutations qui ont servi de références au premier juge, soutient qu'aucun élément ne permet de considérer que le droit d'eau bénéficierait à toutes les parcelles et que ce droit aurait une valeur supérieure à 2 000 euros et indique qu'il est d'usage d'appliquer un abattement de 50 % par rapport à la valeur du mètre carré pour les surfaces impactées par les lignes à haute tension.

MOTIFS

Sur la qualité de terrain à Bâtir

Attendu que l'article L 322-3 du code de l'expropriation dispose que la qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

- 1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;
- 2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un

R.G.: 16/2131 Page 6

plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L_322-2;

Attendu qu'en application de ce texte, il convient de fixer la date de référence à un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, comme l'a fait le premier juge, soit à la date du 25 novembre 2012 qui n'est pas contestée par les parties ;

Qu'il convient de vérifier si à cette date il existait des possibilités légales et matérielles permettant de considérer que les parcelles litigieuses étaient constructibles ;

Qu'au regard du droit de l'urbanisme, il résulte des pièces de la procédure que les parcelles expropriées étaient situées en zone AUo du plan local d'urbanisme, zone dans laquelle les constructions étaient autorisées selon certaines restrictions fixées par ledit plan local d'urbanisme; que ces restrictions n'étaient cependant pas de nature à faire obstacle à la qualification de terrains à bâtir;

Que par ailleurs, il a été constaté par le juge de l'expropriation lors de sa visite des lieux, que le tènement immobilier jouxtait, coté sud, la rue du coteau, qu'il était situé à proximité du centre du village et que le secteur bénéficiait de l'ensemble des réseaux ;

Qu'il s'ensuit que c'est à bon droit que le premier juge a retenu la qualité de terrains à bâtir pour toutes les parcelles litigieuses ;

Sur l'indemnité d'expropriation

Attendu qu'en application de l'article L 321-1 du code de l'expropriation, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; qu'elles doivent correspondre à la valeur du bien exproprié et permettre aux propriétaires d'acquérir un bien semblable et de même nature ; qu'à cette indemnité doit être ajoutée une indemnité de remploi destinée à couvrir les frais que l'exproprié devra normalement exposer lors de l'acquisition d'un bien de même nature que celui exproprié ;

Que pour fixer ces indemnités la méthode dite par comparaison est la plus adaptée ; qu'elle implique de rechercher des ventes relatives à des terrains présentant, dans la mesure du possible, les mêmes caractéristiques ;

Qu'en l'espèce aucune des parties n'a fourni à la Cour des exemples de mutations portant sur des parcelles ayant des caractéristiques strictement identiques aux terrains des consorts étant précisé que ces terrains, bien que terrains à bâtir, étaient soumis aux contraintes d'urbanisme imposées à la Zone AUO1; que notamment, le plan local d'urbanisme prévoyait que cette zone était destinée à une urbanisation "future" qui devait s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et dans un programme de logement devant comporter un minimum de 30 % de locatif en habitat groupé;

Qu'il en résulte que c'est à juste titre que le premier juge n'a pas retenu, comme références, les mutations invoquées par les appelants, dans la mesure où elles ont concerné des terrains situés sur la commune de Chanos-Curson mais dans les zones UD et UD1 qui correspondent à des zones déjà urbanisées, à caractère résidentiel qui sont concernées par un risque d'inondation mais qui n'ont pas les mêmes contraintes en terme d'aménagement du territoire;

Que, par ailleurs, figurent au dossier des éléments relatifs à la vente amiable conclue le 16 octobre 2012 entre les propriétaire des deux parcelles AC 75 et AC 76 et au prix de 21,83 euros le mètre carré , ces deux parcelles étant situées dans la même zone que les terrains litigieux et concernées par la même opération ;

Page 7 RG: 16/2131

Que, cependant, cette mutation ne peut être retenue comme seule référence dans la mesure où les parcelles AC 75 et AC 76 sont largement impactées par la ligne à haute tension ;

Qu'ainsi, c'est par des motifs pertinents qu'il convient d'adopter, que le premier juge a calculé le prix moyen au mètre carré en prenant comme référence le prix pratiqué lors de la vente amiable des parcelles AC 75 et AC 76 mais aussi les prix pratiqués à l'occasion de trois autres mutations portant toutes sur des terrains situés en zone AU, sur la commune de Chanos-Curson pour l'une des ventes, sur la commune de Saint Bardoux pour la deuxième vente et sur la commune de Granges les Beaumont pour la troisième, étant précisé que ces communes sont géographiquement proches de Chanos-Curson;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a retenu une indemnité calculée sur la base d'un prix au mètre carré de 36 euros ;

Sur le droit d'eau

Attendu qu'il résulte de la procédure que le juge de l'expropriation a constaté lors de sa visite des lieux, la présence d'un regard implanté sur la parcelle AC 448 et de l'eau provenant de l'amont du tènement qui coulait à environ un mètre de profondeur en direction du sud ;

Que les indications quant au sens de l'écoulement de l'eau et les pièces produites par les appelants ne sont pas suffisantes pour établir qu'un écoulement souterrain accessible existe pour toutes les parcelles litigieuses ; que, dès lors, seule la parcelle AC 448 doit être considérée comme bénéficiant du droit d'eau ;

Que s'agissant de la plus value apportée par la présence de ce droit d'eau, aucun élément de référence n'a été fourni par les parties, étant précisé que la présence d'eau en souterrain peut être considérée comme un atout mais aussi comme un désavantage en fonction de l'usage que le propriétaire entend faire de sa parcelle;

Qu'en l'absence d'élément probant justifiant une valorisation à hauteur de 10 000 euros, telle que réclamée , il convient de confirmer le jugement déféré qui a retenu une plus value à hauteur de 2 000 euros, bénéficiant au seul propriétaire de la parcelle AC 448 ;

Sur la ligne à haute tension

Attendu que la Cour ne dispose que d'un seul plan permettant d'appréhender l'emprise de la ligne électrique à haute tension (pièce n° 9 de l'intimé) ; que ce plan ne comporte aucun mesure particulière ;

Qu'au regard de cette pièce et en l'absence d'autre élément probant, il convient de constater que l'emprise de la ligne électrique telle que retenue par le juge de premier degré est justifiée, étant précisé qu'il a considéré que cette servitude administrative grevait 1/6 ème de la surface de la parcelle AC 448, 8/10 èmes de la surface de la parcelle AC 447 et 2/10 èmes de la surface de la parcelle AC 453 ;

Qu'il convient, en outre, de fixer la valeur du mètre carré, pour ces surfaces affectées de la servitude, à 50 % de la valeur du mètre carré retenu pour le reste des terrains ;

Attendu qu'au regard de l'ensemble de ces considérations, il y a lieu de confirmer toutes les valeurs fixées par le premier juge pour déterminer les indemnités principales et de remploi ; que les calculs effectués sur la base de ces valeurs n'étant pas contestés, il convient de confirmer la décision entreprise dans toutes ses dispositions;

Attendu que les appelants, qui succombent, seront déboutés de leur demandes formées en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Page 8/9

La Cour, statuant en audience publique, par arrêt contradictoire rendu en dernier ressort, et mis à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Déboute les parties de leurs demandes autres ou plus amples,

Laisse les dépens à la charge de l'expropriant.

Signé par Madame COMBES, Président et par Madame GIRARD, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier

Le Président

POUR EXPEDITION CONFORMIL
LE GREFFIER

Page 9/9