Occupation du foncier de l'Etablissement sur les sites de Naussac et de Villerest

1 Demande d'occupation d'une parcelle de l'Etablissement sur le site de Villerest pour l'aménagement d'une cale de mise à l'eau

Dans le cadre de la mise en œuvre des secours à la population, la commune de Balbigny souhaiterait aménager une cale de mise à l'eau au bord du fleuve Loire. Cet équipement permettrait un accès de proximité et sécurisé des secours au fleuve Loire. Cette cale de mise à l'eau serait mise à disposition par la commune de Balbigny aux services du SDIS uniquement.

Cette cale comprendrait une plateforme bétonnée d'environ 4 x 4 mètres, un muret de soutènement et une signalétique pour indiquer l'accès réservé aux seuls services de secours.

Cet aménagement serait réalisé sur la parcelle de l'Etablissement située dans la commune de Balbigny, référencée n°A1271. L'emplacement proposé pour implanter cette cale de mise à l'eau est représenté sur la carte ci-dessous.

L'emplacement concerné, situé en dessous de la cote 325, est submersible pour un remplissage maximal de la retenue.

Par ailleurs, il est localisé dans la zone Natura 2000 « Gorges de la Loire Aval » à laquelle l'Etablissement adhère.

Enfin, il est à noter qu'un des appuis du viaduc des Chessieux, propriété du Conseil Général de la Loire, est situé dans cette même parcelle. A ce titre, l'Etablissement délivre régulièrement des autorisations temporaires d'occupation de ce terrain au Conseil Général pour lui permettre l'entretien de son ouvrage.

Il est proposé de réserver une suite favorable à cette demande, pour une durée de 3 ans, sous réserve :

- de la prise en compte des contraintes du règlement d'eau,
- de la prise en compte des engagements de la charte Natura 2000,
- de l'obtention des autorisations nécessaires, en matière notamment de sécurité,
- de la prise en compte de l'utilisation faite du viaduc des Chessieux par le Conseil Général de la Loire

Il est proposé au Comité syndical d'approuver la délibération correspondante.

2 Demande de mise à disposition du Port de Bully au profit du Syndicat mixte de la retenue du barrage de Villerest

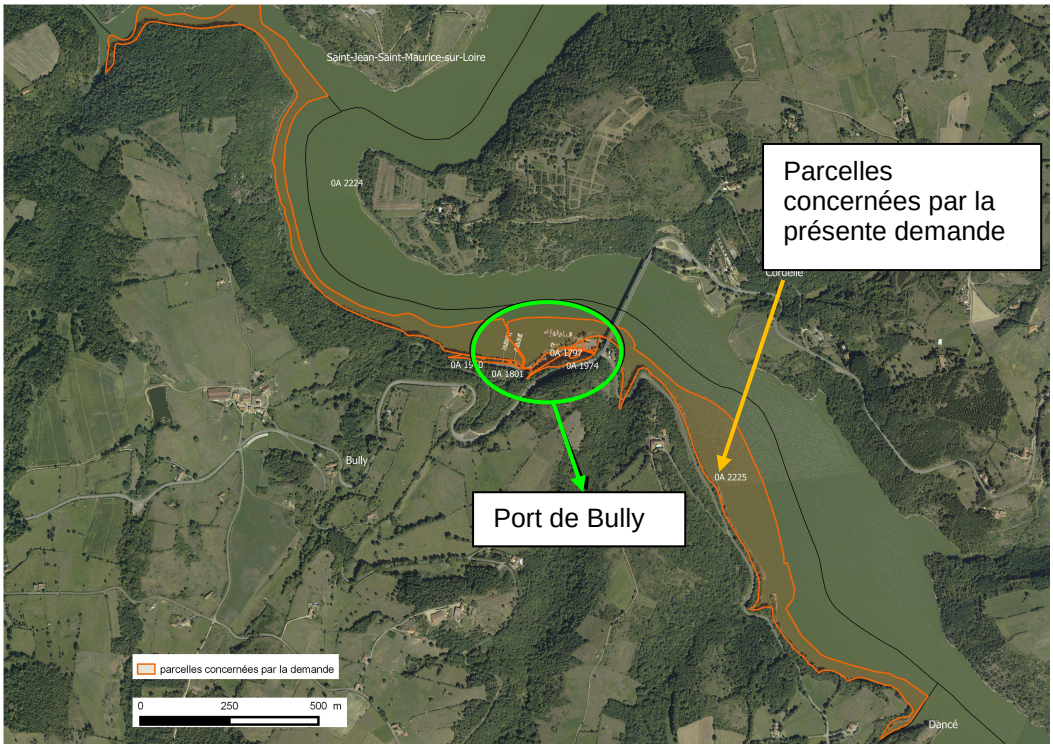
Dans le cadre de la promotion du développement local autour de la retenue du site de Villerest, le Syndicat mixte de la retenue du barrage de Villerest souhaiterait que soit mis à sa disposition le site dénommé « Port de Bully ». Etant rappelé que, depuis la mise en eau du barrage, il semblerait que les parcelles correspondantes appartenant à l'EP Loire aient été aménagées sans autorisation préalable de ce dernier.

Cette mise à disposition concernerait les parcelles suivantes sur la commune de Bully :

PARCELLE	LIEUDIT	SUPERFICIE
A 234	Chez Chabry	5a20ca
A 1791	Chez Chabry	1a03ca
A 1797	Chez Chabry	23a45ca
A 1799	Chez Chabry	4a00ca
A 1801	Chez Chabry	0a20ca
A 1907	Le Fer à Cheval	4a12ca
A 1910	Le Fer à Cheval	16a52ca
A 1974	Chez Chabry	31a75ca
A 2056	Chez Chabry	15a94ca
A 2059	Chez Chabry	0a90ca
A 2224	Rochillones	7ha73a50ca
A 2225	Chantois	13ha28a81ca
TOTAL		22ha05a42ca

La situation des parcelles est représentée par la carte ci-après.

Etant précisé, d'une part, que l'emplacement concerné, situé en dessous de la cote 325, est submersible pour un remplissage maximal de la retenue, d'autre part, qu'il est localisé dans la zone Natura 2000 « Gorges de la Loire Aval » à laquelle l'Etablissement adhère.



Il est proposé de donner une suite favorable à cette demande, pour une durée de 1 an (renouvelable par tacite reconduction), à titre gratuit, sous réserve :

- de la prise en compte des contraintes du règlement d'eau,
- de la prise en compte des engagements de la charte NATURA 2000,
- de l'obtention des autorisations nécessaires, en matière notamment de sécurité,
- de la mise en conformité du site avec toutes les obligations législatives, notamment en matière d'assainissement et d'électricité,
- de la prise en charge par le Syndicat de toutes les dépenses relatives au site qui incomberaient normalement au propriétaire, notamment en matière de fiscalité et de dépenses d'entretien et de conservation.

Le projet de convention de mise à disposition est joint en annexe à la présente note.

Il est proposé au Comité syndical d'approuver la délibération correspondante.

3 Convention entre EDF et l'Etablissement pour le partage des dépenses d'investissement et des frais d'entretien courants des parties communes de l'usine hydroélectrique et du barrage de Villerest

EDF était titulaire du marché d'exploitation du barrage jusqu'au 1er janvier 2009, date à laquelle le nouveau titulaire retenu a été la société BRL Exploitation. EDF reste occupant des locaux en tant que concessionnaire de l'usine pour l'Etat jusqu'en 2060.

Après discussion avec les services d'EDF, les travaux programmés pour 2015-2016, dans les parties communes de l'usine et du barrage, sont indiqués dans le tableau suivant :

Poste	Prise en charge des travaux	Répartition des dépenses		Montant indicatif des dépenses 2015-2016 (€ TTC)
		EDF	EP Loire	
Rehaussement de la clôture du parking, installation d'une caméra à l'entrée du parking et acquisition de badges	EP Loire	50%	50%	10 000,00
Mise en conformité électrique des parties communes de la salle de commande	EDF	50%	50%	2 000,00
Purge de la falaise qui surplombe la route d'accès à l'usine et le canal de fuite usine	EDF	50%	50%	8 200,00
Mise en conformité de l'ascenseur	EDF	50%	50%	63 300,00
Diagnostic de l'état de la toiture du bâtiment de commande	EDF	50%	50%	2 000,00
Réparation de l'étanchéité de la toiture du bâtiment de commande (suite du diagnostic)	EDF	50%	50%	20 000,00
Remise en état du pavage extérieur, accès piétons	EDF	50%	50%	5 000,00
Remise en état du bloc de ventilation des locaux du bâtiment de commande	EDF	50%	50%	1 000,00
TOTAL		**50%**	**50%**	**111 500,00**

Par ailleurs, l'ensemble des locaux font l'objet de frais courants d'occupation et nécessitent un entretien (nettoyage, prise en charge des frais d'entretien, prise en charge des contrôles réglementaires, …). Il est proposé d'assurer la prise en charge des contrats d'entretien et des frais courants suivant la répartition présentée dans le tableau ci-après :

Poste	Commentaire	Prise en charge de la prestation/ fourniture	Répartition des dépenses		Montant annuel indicatif des dépenses
			EDF	EP Loire	
Ascenseur	Déplacements communs	EDF	50%	50%	4 000,00
Portail	Commun	EDF	50%	50%	1 500,00
Climatisation	Salle de commande	EP Loire	50%	50%	250,00
Assainissement	SPANC, nettoyage fosse septique, travaux de débouchage…	EDF	50%	50%	130,00

Electricité	Abonnement d'électricité pour la consommation du bâtiment de commande	EP Loire	Répartition par un comptage intermédiaire entre EDF et EPL selon les consommations électriques mesurées pour les locaux affectés à l'usine, au barrage et aux parties communes		15 000,00
Equipements électriques	Lampadaires extérieurs, autres consommables, convecteurs, blocs de secours…	EDF	50%	50%	3 000,00
Poubelle	Taxe OM	EDF	50%	50%	150,00
Intrusion	Contrôle des entrées (barrage et bâtiment de commande) – ratio estimé	EP Loire	Répartition en fonction de l'affectation des détecteurs (usine, barrage ou communs)		1 400,00
Détection incendie	Bâtiment de commande				
Ventilation des locaux	VMC commune	EDF	50%	50%	500,00
Toiture/Etanchéité	Entretien	EDF	50%	50%	500,00
TOTAL					**26 430,00**

Un décompte annuel sera établi par EDF et l'Etablissement selon les dépenses qu'ils prennent en charge. La participation financière de l'Etablissement à la part prise en charge par EDF interviendra après facturation d'EDF. La participation financière d'EDF à la part prise en charge par l'Etablissement interviendra après émission d'un titre de recette de l'EP Loire. Les conditions de participations financières d'EDF et de l'Etablissement seront précisées dans le cadre d'une convention.

Il est proposé d'autoriser le Président à signer cette convention et à la mettre en œuvre.

Il est proposé au Comité syndical d'approuver la délibération correspondante.

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

La présente convention est établie en application :

-de la délibération n°xx-xxx du xxxxxxxxxxxxx

Entre les soussignés,

L'ETABLISSEMENT PUBLIC LOIRE, +++, représenté par Monsieur Jean-Pierre LE SCORNET, Président,

ci-après dénommé l'Etablissement public Loire,

d'une part,

et

LE SYNDICAT MIXTE DE LA RETENUE DU BARRAGE DE VILLEREST,
Demeurant à VILLEREST (42300) 7 rue du Clos,
représenté par Monsieur Philippe PERRON, Président,
En vertu de +++

ci-après dénommé le Syndicat,

d'autre part,

PREAMBULE

Depuis la mise en eau du barrage, les parcelles objets des présentes et ci-après désignées appartenant à l'EP Loire ont été aménagées sans autorisation préalable.

Considérant le risque d'inondation auquel sont exposés ces aménagements et leurs utilisateurs, l'EP Loire a dû prendre des mesures visant à assurer la sécurité des personnes et des biens, également à déterminer les rôles et responsabilités respectives de l'EP Loire et des aménageurs publics et privés.

Le Syndicat des Communes Riveraines de la Retenue de Villerest, aujourd'hui dénommé le Syndicat Mixte de la Retenue du Barrage de Villerest, est localement un acteur essentiel puisque sa mission est de coordonner le développement local autour de la retenue et qu'il dispose, à cette fin, des moyens nécessaires au contrôle des aménagements qui sont réalisés.

ARTICLE 1 : OBJET

PROJET

La présente convention vise à autoriser le Syndicat à utiliser, gratuitement, l'ensemble immobilier dénommé « Le Port de BULLY », sis à BULLY (Loire), constitué de :

- Un bâtiment à usage de capitainerie par lequel on accède par 2 portails d'entrée métalliques, comprenant :

-Au rez-de-chaussée : entrée, un bar, une salle de restaurant, une véranda à usage de restaurant, une cuisine, un local technique et une réserve, un garage, une chaufferie, WC.

-Terrasse donnant sur la véranda et la cuisine.

-A l'étage : un couloir, une salle de bains, un WC.

-Au grenier : deux chambres mansardées.

- Un mobil home.

- Un cabanon.

- Un parking pour voitures et remorques.

L'ensemble dispose d'une surface de 120 m^2 (hors mobile home)

Et cadastré :

PARCELLE	LIEUDIT	SUPERFICIE	NATURE
A 234	Chez Chabry	5a20ca	sol
A 1791	Chez Chabry	1a03ca	terre agricole
A 1797	Chez Chabry	23a45ca	terre agricole
A 1799	Chez Chabry	4a00ca	Jardin
A 1801	Chez Chabry	0a20ca	Sol
A 1907	Le Fer à Cheval	4a12ca	Pâturage
A 1910	Le Fer à Cheval	16a52ca	Lande
A 1974	Chez Chabry	31a75ca	Taillis simple
A 2056	Chez Chabry	15a94ca	Sol
A 2059	Chez Chabry	0a90ca	Sol
A 2224	Rochillones	7ha73a50ca	Taillis simple, pâturage et sol
A 2225	Chantois	13ha28a81ca	Taillis simple, pâturage et sol
TOTAL		22ha05a42ca	

- Les aménagements suivants :

- 8 panneaux d'information,
- 4 planches de surf décoratives,
- 1 aire de pique-nique,
- 10 poubelles,

PROJET

- jeux en bois pour enfants de moins de 12 ans dont une balançoire et une cabane en bois,
- 2 parterres fleuris,
- 15 lampadaires et 1 compteur électrique,
- 1 poteau France Télécom,
- 1 compteur d'eau potable,
- 1 réseau pour l'évacuation des eaux usées et pluviales,
- 1 mise à l'eau bétonnée,
- 120 bornes d'amarrage,
- 4 ancrages de pontons flottants (3 pour bateaux, 1 pour pédalos) (sous réserve d'une autorisation complémentaire d'occupation du domaine public fluvial délivrée par Monsieur le Préfet de la Loire),
- trousseaux de clefs comprenant +++ clefs.

ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX

- Est annexé aux présentes un certificat d'urbanisme informatif en date à BULLY du 19 septembre 2014.
  Il en résulte que :
  La parcelle sise à BULLY cadastrée section A 2056 est desservie en voirie, eau potable et électricité mais non en assainissement.
  Toutes les autres parcelles sont classées au PLU en zone NL.
  Il est ici rappelé qu'est indiqué dans le PLU de la commune de BULLY que la zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison :
  - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
  - soit de leur caractère d'espaces naturels.

  Par ailleurs, il est ici rappelé que la zone NL est dédiée aux constructions d'intérêt collectif nécessaires à la pratique du sport et des loisirs de plein air.

- Les diagnostics suivants ont été réalisés :

diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par PRO DIAGNOSTIC IMMO demeurant à NERVIEUX (42510) Les Sapins en date du 4 décembre 2014, dont une copie est annexée aux présentes.

Les conclusions sont les suivantes :
En ce qui concerne les consommations énergétiques : le bâtiment est énergivore et est classé dans la catégorie G.
En ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre : le bâtiment présente une forte émission de gaz à effet de serre et est classé dans la catégorie F.

Le Syndicat déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

PROJET

état des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques a été établi par PRO DIAGNOSTIC IMMO demeurant à NERVIEUX (42510) Les Sapins en date du 4 décembre 2014, dont une copie est annexée aux présentes.
Il en résulte que :
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit.
Le risque naturel pris en compte est lié à l'inondation.
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité faible (zone 2).

Le Syndicat déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

amiante

Un diagnostic amiante a été établi par PRO DIAGNOSTIC IMMO demeurant à NERVIEUX (42510) Les Sapins en date du 4 décembre 2014, dont une copie est annexée aux présentes.
Il en résulte que : « il n'a pas été repéré d'amiante et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

Le Syndicat déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

électricité

Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure d' électricité établi par PRO DIAGNOSTIC IMMO demeurant à NERVIEUX (42510) Les Sapins en date du 4 décembre 2014, dont une copie est annexée aux présentes.
La synthèse est la suivante :
L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.
Les anomalies constatées concernent :

- des matériels électriques présentant des risques de contact direct,
- des matériels électriques vétustes inadaptés à l'usage,
- des conducteurs non protégés mécaniquement.

Il a été constaté :

- des installations ou parties d'installation non couvertes : le tableau électrique est manifestement ancien : son capot, s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage.
- Que des points d'éclairage situés au plafond, munis de dispositifs de connexion ou douille sont en attente de raccordement d'un luminaire.

Les anomalies identifiées sont les suivantes :

- des circuits ne comportent pas de conducteur de protection relié à la terre,
- des enveloppes de matériel sont manquantes ou détériorées,

PROJET

- des conducteurs isolés ne sont pas placés dans des conduits, goulottes ou plinthes en matière isolante jusqu'à leur pénétration dans le matériel électrique qu'ils alimentent,
- l'installation électrique comporte des connexions dont les parties actives nues sous tension sont accessibles,
- l'installation comporte des matériels électriques vétustes.

Le Syndicat déclare être parfaitement informé de ces anomalies et déclare en faire son affaire personnelle.

Le Syndicat s'engage à mettre en conformité l'installation électrique à sa charge étant donné le caractère gratuit de la mis à disposition.

assainissement

Il résulte de +++ établi par +++ en date du +++, annexé aux présentes, que les biens objets des présentes :

+++

Le Syndicat déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS

- L'EP Loire a pris acte des aménagements réalisés et ne s'oppose pas à leur maintien, sous réserve qu'ils soient submersibles, solidement ancrés dans le sol, capables de résister aux efforts dus au marnage plus ou moins rapide du niveau d'eau de la retenue et conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

- Les terrains objets de la présente convention de mise à disposition étant situés en zone inondable liée au fonctionnement du barrage de Villerest, le Syndicat s'engage à supporter, sans recours contre l'EP Loire, et sans restriction, tous les risques pouvant résulter de la mise à disposition même en cas de révocation de la convention, avant son terme.

- Pour ces terrains, bâtiments et aménagements existants, le Syndicat devra, en permanence en assurer :
  - un bon état de propreté dans un aspect esthétique satisfaisant,
  - un bon état d'entretien et de conservation des bâtiments et espaces verts, étant ici précisé que cela intègre la coupe des arbres rendue nécessaire pour des raisons de sécurité,
  - la libre circulation le long de la retenue du barrage,
  - et les conditions de sécurité et salubrité requises,
  - être en conformité avec toutes les autorisations administratives nécessaires (notamment celle pour l'exploitation du Port de Plaisance),
  - respecter les prescriptions de la charte de NATURA 2000 destinée à préserver et améliorer la biodiversité du site.

PROJET

- Le Syndicat s'engage à ne réaliser aucun aménagement autre que ceux indiqués ci-dessus en page 3, qui pourrait être de nature à augmenter les risques de dommages, à faire obstacle ou à gêner l'écoulement et les manœuvres de fonctionnement du barrage de Villerest. Aucune clôture ne devra être implantée. Tout aménagement nouveau devra être autorisé préalablement par l'EP Loire puis faire l'objet d'un avenant à la présente convention. En cas de projet d'aménagement, le Syndicat devra saisir d'une demande écrite spécifique l'EP Loire qui examinera sa demande.

- Les améliorations, embellissements ou autres dépenses ne peuvent donner lieu au paiement d'aucune indemnité et le Syndicat ne pourra prétendre à aucune indemnité à l'issue de la période de mise à disposition.

- Le Syndicat veillera au respect de la règlementation en matière de nuisances, sonores ou autres, notamment en cas d'organisation de manifestation sur le site.

- Tous les travaux rendus nécessaires par la loi pour une utilisation conforme et sécurisée de l'assainissement resteront à la charge du SYNDICAT, ainsi que tous les travaux de mise en conformité des installations électriques et de gaz.

- Les dépenses d'électricité, d'eau et de chauffage, afférentes à l'usage des terrains sont à la charge exclusive du Syndicat. Sous sa responsabilité, le Syndicat pourra faire supporter les charges ci-dessus par les utilisateurs des aménagements réalisés.

- En vue d'assurer la conservation, la protection et la mise en valeur de ce site touristique, l'EP Loire autorise le Syndicat à encaisser directement à son profit les produits des biens objets des présentes, à condition de supporter les charges correspondantes, de quelque nature qu'elles soient (impôts fonciers et taxes diverses (dont notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et redevances (dont notamment la redevance due au titre de l'implantation des pontons), et tous travaux d'entretien (réparations d'entretien ou de gros entretien), grosses réparations, frais de ravalement, réparations nécessaires pour la vétusté ou la force majeure), qui incomberaient normalement à l'EP Loire en tant que propriétaire.

- Indépendamment des risques couverts par l'assurance du propriétaire, le Syndicat souscrira immédiatement une assurance responsabilité civile auprès d'une compagnie notoirement solvable pour garantir les risques qui lu incombe du fait de la mise à disposition. Les conditions particulières de cette police doivent expressément stipuler que le Syndicat connait les contraintes de l'EP Loire au regard du fonctionnement du barrage de Villerest (voir Annexe 5).
  Le Syndicat devra être couvert par cette assurance dès le premier jour de la mise à disposition. Il en adressera copie à l'EP Loire.

- Le Syndicat demandera également, aux utilisateurs des biens objets des présentes, de souscrire une assurance responsabilité civile, à charge pour elle d'en obtenir le justificatif.

PROJET

- Le Syndicat déclare avoir été parfaitement informé de cette situation par les explications qui lui ont été données et par la connaissance prise du règlement d'eau dont une copie est annexée aux présents. Il déclare être également parfaitement informé des conséquences pouvant résulter du fonctionnement du barrage, des conséquences éventuelles d'une crue ou d'une baisse brutale du niveau de l'eau sur les biens objets des présentes.

- Le Syndicat renonce expressément à exercer tout recours, action ou réclamation contre l'EP Loire, ni prétendre à aucune indemnité en cas de dommages causés aux personnes ou aux biens, de quelque nature qu'ils soient.

- Au terme de cette convention, le Syndicat prendra toutes dispositions pour libérer les biens objets des présentes, en bon état et propres (herbe tondue, végétation entretenue, pas de débris…). Le Syndicat sera tenu pour responsable de toute dégradation due à la présente convention, même en cas de résiliation anticipée.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie pour une durée d'un an à compter du 1er janvier 2015, renouvelable par tacite reconduction.

L'EP Loire pourra, à tout moment, reprendre la libre disposition des biens objets des présentes, si les contraintes réglementaires applicables en matière de fonctionnement du barrage le nécessitent, en avisant rapidement le Syndicat.

La présente convention pourra être résiliée par l'EP Loire, propriétaire des biens objets des présentes, en cas de non respect par le Syndicat, des conditions définies et de leurs engagements.

Il est expressément convenu entre les parties que celles-ci pourront résilier la présente convention moyennant le respect d'un préavis de 3 mois à compter de la date de réception de la notification de résiliation adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 5 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège de l'EP Loire (Hôtel de la Région Centre 9 rue Saint Pierre Lentin 45000 ORLEANS cedex 2).

En cas de contentieux sur la présente convention, le Tribunal Administratif d'Orléans sera compétent.

Fait en 2 (deux) exemplaires,

A Orléans,	A Villerest,
Le	Le

PROJET

L'Etablissement public Loire,

Le Syndicat mixte de la Retenue du Barrage de Villerest

Jean-Pierre LE SCORNET

Philippe PERRON

ANNEXE 1 : DELIBERATION

ANNEXE 2 : PLAN DES PARCELLES CONCERNEES PAR LA PRESENTE CONVENTION

+++

ANNEXE 3 : CERTIFICAT D'URBANISME

+++

ANNEXE 4 : DIAGNOSTICS

ANNEXE 5 : REGLEMENT D'EAU

PROJET