

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **19 mars 2012**

Délibération n° 2012-2872

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : Projet d'aménagement des Balcons de Sermenaz - Désignation de l'aménageur - Signature du traité de concession et de la convention de projet urbain partenarial (PUP) - Participation financière de la Communauté urbaine de Lyon affectée à la réalisation d'équipements publics

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur Appell

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 mars 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mardi 20 mars 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, MM. Bernard B., Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Reppelin), Passi (pouvoir à M. Jacquet), Albrand (pouvoir à Mme Ghemri), Balme (pouvoir à Mme Bab-Hamed), Coulon (pouvoir à M. Corazzol), Genin (pouvoir à Mme Bailly-Maitre), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Ariagno), MM. Huguet (pouvoir à M. Havard), Lambert (pouvoir à M. Nissanian), Mmes Laval (pouvoir à M. Barret), Palleja, Pesson (pouvoir à M. Flaconnèche), MM. Pili (pouvoir à M. Justet), Serres (pouvoir à M. Roche), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. David G.).

Absents non excusés : M. Barge, Mme Bocquet, M. Dumas, Mme Perrin-Gilbert, M. Turcas.

Séance publique du 19 mars 2012**Délibération n° 2012-2872**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : **Projet d'aménagement des Balcons de Sermenaz - Désignation de l'aménageur - Signature du traité de concession et de la convention de projet urbain partenarial (PUP) - Participation financière de la Communauté urbaine de Lyon affectée à la réalisation d'équipements publics**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 29 février 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Préambule

Construite entre 1961 et 1971, la Ville nouvelle de Rillieux la Pape fut une des 4 grandes zones urbaines prioritaires (ZUP) de l'agglomération lyonnaise. Avec 18 000 habitants, elle regroupe les 2/3 de la population communale. La Ville nouvelle connaît des difficultés économiques et sociales qui ont conduit à son classement en grand projet de ville (GPV) au terme d'un protocole signé entre les différents partenaires concernés en décembre 2000. Les orientations stratégiques du projet urbain validées par les partenaires du GPV reposent sur les 4 principes suivants :

- affirmer le positionnement de Rillieux la Pape et de la Ville nouvelle comme pôle de développement est du plateau nord de l'agglomération :

- . sur le plan économique avec la zone franche urbaine (ZFU) et le parc d'activités de Sermenaz,
- . sur le plan commercial avec la requalification et le renforcement du pôle Bottet-Verchères ;

- diversifier l'offre de logements par le renouvellement urbain,

- créer les conditions favorables à l'émergence d'une centralité forte et attractive entre le centre commercial Bottet-Verchères et le bourg de Rillieux la Pape,

- favoriser une meilleure intégration de la Ville nouvelle dans la Commune et l'agglomération lyonnaise.

Ce projet a fait l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), signée par l'ensemble des partenaires le 13 mai 2005.

Les objectifs du projet

Le tènement des Balcons de Sermenaz, ancien terrain militaire, est situé en limite est de la Ville nouvelle et de l'urbanisation.

L'objectif principal des partenaires publics est de développer un nouveau quartier qui se décline de la façon suivante :

- offrir une diversité de typologies d'habitats et favoriser la mixité sociale. Il s'y développera ainsi du logement social locatif, de l'accession sociale et de l'accession libre,

- créer une liaison avec la place Maréchal Lyautey permettant une relation forte avec le bâti existant,

- améliorer le maillage viaire en :

- . articulant les voies publiques et le mail projetés avec le réseau de voirie de la Ville nouvelle,
- . confortant l'axe Teyssonnière pour une entrée depuis le parc dans le nouveau quartier et ainsi faciliter l'accès à la Ville nouvelle depuis le quartier des Brosses,
- . affirmant une liaison douce, en limite d'urbanisation, dans le prolongement des cheminements existants pour favoriser la relation du nouveau quartier avec le futur parc de Sermenaz ;

- mettre en valeur la topographie du site et valoriser son potentiel naturel et paysager.

Etat d'avancement de l'opération

Par délibération n° 2010-1497 du 31 mai 2010, le Conseil de communauté a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et les modalités de la concertation préalable prévues à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. Sur cette base, la concertation préalable s'est déroulée du 10 juin 2010 au 8 décembre 2010.

Cette concertation n'a pas appelé de remarques de la part du public et le bilan a été approuvé par délibération n° 2011-1996 du Conseil du 10 janvier 2011.

La réalisation du projet d'aménagement des Balcons de Sermenaz est compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 2005-2826 du Conseil du 11 juillet 2005, après enquête publique, modifié, révisé et opposable aujourd'hui.

Désignation de l'aménageur et signature du traité de concession

La Communauté urbaine a décidé, conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, de confier la réalisation de cette opération à un aménageur sous la forme d'une concession d'aménagement. A cette fin, la Communauté urbaine a organisé une procédure préalable de mise en concurrence, conformément aux dispositions prévues aux articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

Cette consultation d'aménageurs a été engagée le 4 mars 2011 par voie de publicité. Les offres recevables remises par les candidats aménageurs ont été présentées le 15 juin 2011 à la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement afin de pouvoir engager la période de négociation. A l'issue des négociations, la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement a considéré l'offre de la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) comme répondant le mieux aux exigences de la Communauté urbaine en termes d'objectifs urbains, environnementaux et sociaux de l'opération et eu égard aux conditions techniques et financières de sa mise en œuvre. La durée prévisionnelle de l'opération est estimée à 7,5 ans.

Le projet d'aménagement

La présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer à l'intérieur du périmètre de l'opération Balcons de Sermenaz, un programme de 480 logements environ, soit entre 38 000 et 39 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) autour d'un réseau viaire et d'espace public maillé et structuré à créer.

La programmation logement est la suivante :

- accession libre ou locatif libre : 42 %,
- accession sociale : 30 %,
- locatif social : 28 %.

Le programme des travaux, équipements publics et bilan prévisionnel d'opération

a) - Le programme des travaux et équipements publics

L'aménageur désigné aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics concourant à l'opération ainsi que le financement de l'opération. L'aménageur prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération. La Communauté urbaine et la Commune de Rillieux la Pape pour des équipements la concernant verseront une participation publique correspondant au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération. A cet effet, l'aménageur et la Communauté urbaine ont décidé de se placer dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) adossée à la concession d'aménagement. De cette façon,

l'aménageur peut légalement financer les équipements publics, à proportion des besoins de l'opération, au-delà de ce que la taxe d'aménagement aurait rapporté (de ce fait les constructeurs dans le périmètre seront exonérés de la taxe).

Le détail des équipements publics, estimés à 2 741 000 € HT, dédiés à l'opération se présente comme suit :

Équipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement	Coût prévisionnel (en k€ HT)
travaux préparatoires	aménageur	sans objet	opération	315
accroche Leclerc	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	opération	241
desserte secondaire	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	opération	284
promenade haute	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	opération	557
les venelles piétonnes	aménageur	Commune	opération	100
3 squares	aménageur	Commune	opération	191
liaison promenade haute / desserte primaire	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	opération	256
réseau de chauffage urbain (fourniture et pose de tubes pré-isolés BP et ECS)	aménageur	Commune / délégataire	opération	383
silos enterrés	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	opération	414
Total				2 741

Le détail des équipements publics, estimés à 2 877 000 € HT, dont l'utilité excède les besoins de l'opération se présente comme suit :

Équipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement		Coût prévisionnel (en K€ HT)
			Opération (aménageur)	Charge gestionnaire futur	
liaison douce parvis/avenue de l'Europe	aménageur	Commune	0	100 %	132
requalification partielle avenue Général Leclerc	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	20 %	80 %	142
raccordement eaux usées Leclerc	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	93
parvis gymnase	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	359
accroche parvis gymnase	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	77
voie basse	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	795
coulée verte mail	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	734

desserte axiale	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	363
bassin de rétention paysager 1	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	90 %	10 %	60
bassin de rétention paysager 2	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	90 %	10 %	60
bassin de rétention paysager 3	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	90 %	10 %	62
Total					2 877

Le financement de ces équipements publics excédant les besoins de l'opération sera pris en charge en partie par les collectivités publiques légalement compétentes selon les pourcentages définis dans le tableau ci-dessus. Le montant de la participation des collectivités affectée au financement de chaque équipement sera calculé en appliquant les pourcentages ainsi définis aux dépenses réelles supportées par l'aménageur figurant dans les comptes-rendus annuels adressés à la Communauté urbaine. Il est toutefois entendu que le montant des dépenses réelles pris en compte pour le calcul de la participation ne pourra excéder 6 % du coût prévisionnel indiqué dans le tableau ci-dessus.

b) - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération :

Dépenses	Montant (en k€ HT)	Recettes	Montant (en k€ HT)
études	264	cessions des charges foncières	10 656
foncier	3 702	Participations prévisionnelles aux équipements publics dans le cadre du PUP, dont :	790
travaux, dont :	5 938	- Communauté urbaine de Lyon	650
- équipements publics dédiés à l'opération (honoraires compris)	2 741	- Commune de Rillieux la Pape	140
- équipements publics excédant les besoins de l'opération (honoraires compris)	2 877		
- imprévus	320		
frais de gestion	570		
rémunération aménageur	652		
frais financiers	220		
marge pour risque	100		
Total	11 446	Total	11 446

Ainsi les recettes de l'opération sont assurées par la cession des charges foncières estimées à 10 656 000 € HT d'une part, et les participations publiques prévisionnelles affectées à la réalisation d'équipements publics excédant les besoins de l'opération, d'autre part, soit :

- 650 000 € maximum versés par la Communauté urbaine, somme qui devra faire l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme correspondante,
- 140 000 € maximum versés par la Commune de Rillieux la Pape ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - la désignation de la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) comme aménageur de l'opération Balcons de Sermenaz à Rillieux la Pape,

b) - le traité de concession à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la SERL,

c) - la convention de projet urbain partenarial à conclure entre la Communauté urbaine, la SERL et la Commune de Rillieux la Pape,

d) - le principe du versement, par la Communauté urbaine de Lyon, d'une participation pour la réalisation d'équipements publics, pour un montant total maximum de 650 000 € HT, soit 777 400 € TTC.

2° - Autorise monsieur le Président à signer :

a) - ledit traité de concession,

b) - la convention de projet urbain partenarial.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 21 mars 2012.