

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **7 mars 2016**

Décision n° **CP-2016-0784**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Tonkin II - Demande d'accord sur la modification, et ses conséquences, de la servitude d'usage public grevant la résidence Bizet située 12 à 24, boulevard du 11 novembre 1918 pour la mise en oeuvre des autorisations de construire délivrées à Est Métropole habitat

service : Direction générale déléguée aux ressources - Direction de la logistique, du patrimoine et des bâtiments

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Laurent

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 26 février 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mercredi 9 mars 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mmes Guillemot, Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mmes Frih, Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : M. Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Laurent), M. Claisse.

Commission permanente du 7 mars 2016**Décision n° CP-2016-0784**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Tonkin II - Demande d'accord sur la modification, et ses conséquences, de la servitude d'usage public grevant la résidence Bizet située 12 à 24, boulevard du 11 novembre 1918 pour la mise en oeuvre des autorisations de construire délivrées à Est Métropole habitat**

service : Direction générale déléguée aux ressources - Direction de la logistique, du patrimoine et des bâtiments

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 23 février 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.5 et 1.6.

Le quartier du Tonkin à Villeurbanne a fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine qui s'est traduite par la mise en oeuvre des zones d'aménagement concerté (ZAC) du Tonkin II, III et Charpenne Wilson. Les ZAC ont été concédées par la Communauté urbaine de Lyon, devenue Métropole de Lyon au 1er janvier 2015, à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) le 28 mars 1973.

La ZAC du Tonkin II est la plus importante par sa surface, soit 42 hectares sur les 55 hectares du quartier.

Le parti d'aménagement retenu pour cette opération était un urbanisme ouvert, de dalle, représentatif des années 1970.

Le programme de constructions de l'opération s'est développé principalement sur la base du régime des baux à construction : 64 baux dont 58 à construction, 5 baux emphytéotiques, un bail à long terme, qui ont été conclus avec des bailleurs privés et publics et qui arrivent tous à échéance le 31 décembre 2046.

La Communauté urbaine, devenue Métropole, a repris la gestion directe des baux à construction et des baux emphytéotiques depuis le 1er janvier 2009.

Le dossier de création et de réalisation de la ZAC comporte plusieurs pièces, dont :

- un plan d'aménagement de zone (PAZ) révisé en janvier 1993, intégré au plan local d'urbanisme (PLU) depuis 2005,
- un cahier des charges de construction et de jouissance (CCCJ) du 5 mars 1974 qui prévoit, notamment, "l'existence d'une servitude d'usage public et de circulation publique" (article 1) au profit du domaine public et des propriétés voisines grevées de la même servitude.

Cette servitude s'impose dans le cadre de la conclusion des baux à construction et s'applique sur :

- les espaces libres des terrains privés non clos,
- la partie superficielle des dalles privatives et de leurs accès situés aux niveaux où s'effectue la circulation piétonnière générale du quartier,
- les autres parties expressément désignées dans l'acte de location du lot considéré.

La possibilité de modification de cette servitude est inscrite à l'article 11 du CCCJ précité qui précise que "l'assiette de ladite servitude pourra être ultérieurement modifiée sous réserve de l'accord exprès et préalable de la collectivité bénéficiaire et de la SERL jusqu'à la fin de la mission de cette dernière."

La servitude a été conclue au bénéfice de la Métropole à compter du 1er janvier 2015. La SERL ayant terminé sa mission, seule la Métropole est en mesure de donner son accord sur la modification de l'assiette de la servitude sollicitée par Est Métropole habitat.

Il est rappelé que le CCCJ a été annexé aux baux conclus et est donc actuellement opposable aux preneurs à bail et aux tiers cessionnaires, en application des dispositions de l'article L311-6 du code de l'urbanisme et du fait de la contractualisation de son contenu annexé aux baux.

Un des preneurs à bail, le bailleur social Est Métropole habitat, a saisi, le 9 octobre 2014, la Communauté urbaine afin de lui faire part de son projet de travaux sur la résidence Bizet située 12 à 24, boulevard du 11 novembre 1918 à Villeurbanne dans la ZAC du Tonkin II.

En effet, dans les années 2000, la SERL a réalisé des aménagements consistant à retracer des cheminements piétons et à réaliser un ascenseur et un escalier à l'angle de l'avenue Roberto Rossellini et de l'avenue du 11 novembre 1918.

Suite à la réalisation de ces aménagements par la SERL, le projet d'Est Métropole habitat consisterait à :

- démolir l'escalier d'origine et aménager les espaces extérieurs afin d'améliorer la visibilité des entrées de la résidence en pied d'immeuble et résoudre le stationnement anarchique, sachant qu'un nouvel escalier a été reconstruit à un endroit plus adapté dans le cadre de travaux d'aménagement effectués par la SERL,
- supprimer deux passages sous porche traversant et créer deux logements de type T2 et T3 à leur place, afin de résoudre, notamment, le problème des usages déviants de ces passages.

Ces aménagements permettraient ainsi de répondre à l'attente des habitants de la résidence en termes d'amélioration de leurs conditions de vie, de sécurité et d'offre de logement social.

Les 2 permis de construire déposés par Est Métropole habitat pour réaliser ces travaux ont été délivrés respectivement en mars et mai 2015 par la Ville de Villeurbanne et sont purgés de tout recours.

L'examen du projet d'Est Métropole habitat fait apparaître que :

- l'escalier d'origine, objet de la demande de démolition, affecté à la circulation d'accès de la rue à la dalle et donc soumise à la servitude d'usage public et de circulation publique, n'est plus utilisé par les habitants depuis la création, juste à côté, d'un autre escalier plus adapté à cette circulation, sur la même assiette du bail d'Est Métropole habitat,
- la suppression des passages sous porche traversant, permettant la traversée vers l'arrière du quartier, supprime partiellement la servitude d'usage public et de circulation publique, mais n'affecte pas de façon gênante le schéma d'ensemble d'usage public et de circulation publique conçu à l'origine de la ZAC du Tonkin, tant sur le plan du respect de la circulation et l'usage utile à tous, que dans les possibilités d'entretien et de sécurité des espaces concernés par la servitude.

La construction de 2 logements supplémentaires entraînera une augmentation de loyer liée à l'augmentation de la surface hors œuvre nette (SHON) (+ 110 mètres carrés indiqués dans les permis de construire) pour le preneur à bail, Est Métropole habitat. La hausse serait de 2,59 €/mètre carré SHON, soit un total annuel de 284,90 €.

En conclusion, l'assiette de la servitude n'est modifiée par les travaux projetés par Est Métropole habitat que par la suppression des passages sous porche.

Au regard des éléments exposés, de l'intérêt du projet présenté par Est Métropole habitat et ceci compte tenu du faible impact de la modification de l'assiette de la servitude d'usage public, il est demandé à la Commission permanente de se prononcer sur ladite modification ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Prend acte :

a) - de la demande faite par le bailleur social Est Métropole habitat d'entreprendre des travaux sur la résidence Bizet située du 12 au 24, boulevard du 11 novembre 1918 à Villeurbanne induisant une modification de l'assiette de la servitude d'usage public,

b) - que certains des travaux envisagés donneront lieu à une augmentation de la surface des baux et, par conséquence, du montant des loyers.

2° - Approuve :

a) - la modification de l'assiette de la servitude d'usage public induite par le projet d'Est Métropole habitat,

b) - la signature de l'avenant à passer au bail à construction conclu entre la Métropole de Lyon et Est Métropole habitat, y compris sur l'augmentation de loyer afférente.

3° - **La dépense** inhérente à la passation de cet acte sera prise en charge par le demandeur, Est Métropole habitat.

4° - **Autorise** monsieur le Président à signer l'avenant ainsi que tous les actes afférents pour, notamment, rendre cette modification opposable aux tiers.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 mars 2016.