

Le Conseil,

Vu le rapport du 15 mars 2000, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 20 octobre 1997, le conseil de Communauté a étendu la concertation sur un secteur de 15 hectares compris entre les limites du futur parc technologique et la partie nord de la commune de Saint Priest.

Les objectifs poursuivis dans ce secteur visent à :

- affirmer la vocation de ce site comme un lieu d'accueil d'habitat de moyen haut de gamme à caractère innovant,
- assurer une jonction cohérente entre les quartiers d'habitation situés au contact de la forêt de Long de Feuilley en création et le bâti existant,
- développer une qualité urbaine et paysagère au travers d'espaces collectifs et publics.

Le bilan de la concertation a été effectué lors de la séance du conseil de Communauté du 20 avril 1998.

Par délibération en date du 7 juillet 1998, le conseil de Communauté a décidé d'engager une première opération dénommée zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Feuilley sur un secteur de 13 hectares délimité à l'ouest par le chemin de Long de Feuilley, à l'est par la rue de l'aviation, au nord par les limites du parc technologique ZAC "Secteur Feuilley" et au sud par les franges de l'urbanisation existante.

Le programme global de construction de la ZAC, tel que défini par l'article R 311-5 du code de l'urbanisme, prévoyait la réalisation de près de 19 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) pour un programme de 143 logements sur des produits maisons de ville, maisons patios et maisons de parcs.

Sur cette base, un plan d'aménagement de zone devait être élaboré conformément aux articles R 311-10-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme en association avec les services de l'État.

Des études sur les produits d'habitat : maisons de ville, patios et parcs et les besoins en équipements ont confirmé la nécessité de reconsidérer à la hausse la SHON globale initiale de 19 000 mètres carrés, qui serait ainsi portée à 27 000 mètres carrés.

Le plan d'aménagement de zone serait donc élaboré avec les services de l'État sur cette nouvelle base pour être soumis, conformément à l'article R 311-12 du code de l'urbanisme, à enquête publique.

L'ensemble des constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de cette opération serait, en vertu de l'article 1585 C du code général des impôts (ensemble des articles 317 quarter et 317 quinquies de l'annexe II), exclu du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

L'aménagement et l'équipement de ce secteur ont été confiés à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) par voie de concession.

Dans un premier temps, cette concession d'aménagement conclue pour une durée d'un an confiait à la SERL des missions préparatoires ; consistant à la conduite et à la coordination des études préparatoires à la réalisation de la ZAC, lesquelles ont été estimées à la somme de 2 390 000 F HT (hors honoraires concessionnaire).

Elles comprenaient notamment la réalisation des :

- levées topographiques et études de sols,
- études d'urbanisme (plan de masse, PAZ, cahiers des charges),
- études techniques de niveau avant-projet,
- études financières (phasage, bilans),
- consultations d'opérateurs en vue d'une précommercialisation,
- dossiers de réalisation et de déclaration d'utilité publique (DUP).

Dans un premier temps, cette concession d'aménagement conclue pour une durée d'un an, a limité les missions du concessionnaire aux missions préparatoires suivantes :

- *missions confiées à des tiers :*

- levées topographiques	200 000 F
- études techniques (avant-projet + études des sols)	650 000 F
- études d'urbanisme PAZ + règlement	410 000 F
- cahier des charges architecturales et paysagères :	
. préconisation	50 000 F
- consultation des opérateurs :	
. sondages archéologiques	1 000 000 F
. frais de tirage	80 000 F
soit un montant total HT de :	<u>2 390 000 F</u>

- *missions réalisées par la SERL :*

- pilotage, coordination études et autres projets,
- montage du dossier de réalisation de ZAC,
- cahier des charges de cession de terrains, prescriptions techniques,
- foncier, acquisitions amiables et constitution d'un dossier de DUP + enquête parcellaire,
- précommercialisation-cahier des charges de consultation + contacts avec les promoteurs.

Les honoraires de la SERL, pour conduire ces missions, avaient été estimés forfaitairement à 372 000 F HT.

L'ensemble de ces études a été réalisé moyennant un budget de 2 170 000 F HT.

Cette opération a fait l'objet d'une consultation de promoteurs et d'architectes qui devrait se traduire, dès l'automne 2000, par une précommercialisation importante.

Les contraintes de délais de certains preneurs de lots, pour une sortie des programmes de logements dès le printemps 2001 et l'arrivée du tramway dans le centre de Saint Priest en 2003, conduisent la communauté urbaine de Lyon à confier par anticipation à l'approbation de ZAC, certaines missions complémentaires à la SERL (notamment d'études techniques, de fouilles archéologiques et d'acquisitions foncières) et de réviser les enveloppes budgétaires correspondant aux missions préparatoires à la réalisation.

Les missions préparatoires complémentaires confiées à la SERL seraient les suivantes :

- travaux préparatoires :	
. fouilles archéologiques et remise en état des sols après fouilles	3 340 000 F
- acquisitions foncières :	
. parcelles résiduelles (cy 85, cy75 et cy 145 + ferme rue de l'Aviation)	2 538 000 F
- études techniques de projet jusqu'aux marchés d'entreprises	
- commercialisation jusqu'à la signature de compromis	350 000 F
soit un total HT de	<u>6 228 000 F</u>

Les honoraires supplémentaires de la SERL relatifs à ces missions complémentaires seront fixés forfaitairement à 270 000 F HT.

La durée de la concession d'aménagement serait, quant à elle, prorogée d'une année supplémentaire.

Le conseil municipal de Saint Priest délibéra lors de sa séance le 6 avril 2000 ;

B - Propose de délibérer comme suit, compte tenu des éléments ci-dessus ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 20 octobre 1997, 20 avril et 7 juillet 1998 ;

Vu les articles R 311-5, R 311-10-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article 1 585 C du code général des impôts (ensemble des articles 317 quater et 317 quinquies de l'annexe II) ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat et développement social ;

Oùï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'à l'avant-dernier paragraphe de la page 1 du rapport ci-avant cité, au lieu de :

"Des études sur les produits habitat "maisons de ville, patios et parcs" et les besoins en équipements ont confirmé la nécessité de reconsidérer à la hausse la SHON globale initiale de 19 000 mètres carrés, qui serait ainsi portée à 27 000 mètres carrés."

il convient de lire :

"Des études sur les produits habitat "maisons de ville, patios et parcs" ont confirmé la nécessité de reconsidérer à la hausse la SHON globale de 19 000 mètres carrés, qui serait ainsi portée à 31 600 mètres carrés";

DELIBERE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Emet un avis favorable :

a) - au dossier de création modificatif de la ZAC "des Hauts de Feuilly" et, notamment, à l'augmentation de la SHON globale,

b) - à la mise en élaboration d'un plan d'aménagement de zone dans ce secteur, sur une SHON globale maximum de 27 000 mètres carrés SHON,

c) - à l'exclusion de l'opération du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE),

d) - au lancement d'études complémentaires par la SERL, aménageur.

3° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 2 au traité de concession et au cahier des charges confiant l'aménagement du secteur à la SERL.

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