REPUBLIQUE FRANCAISE

GRANDLYON
la métropole

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 27 septembre 2021

Délibération n° 2021-0646

Commission principale : déplacements et voirie

Commune(s) : Dardilly

Objet : Projet d'aménagement de l'Esplanade de la Poste - Déclassement du domaine public de voirie métropolitain de 3 emprises composant l'assiette foncière des lots C-D-G sises avenue de Verdun et chemin des Ecoliers

Service : Délégation Gestion et exploitation de l'espace public - Territoire services urbains

Rapporteur : Monsieur Fabien Bagnon

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 septembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Elie Portier

Affiché le : jeudi 30 septembre 2021

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Grosperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtzoff.

Absents excusés : M. Buffet, M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury), Mme Sarselli (pouvoir à Mme Pouzergue).

Conseil du 27 septembre 2021

Délibération n° 2021-0646

Commission principale : déplacements et voirie

Commune(s) : Dardilly

Objet : Projet d'aménagement de l'Esplanade de la Poste - Déclassement du domaine public de voirie métropolitain de 3 emprises composant l'assiette foncière des lots C-D-G sises avenue de Verdun et chemin des Ecoliers

Service : Délégation Gestion et exploitation de l'espace public - Territoire services urbains

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 septembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

Situé au cœur de la Ville de Dardilly, le long de l'avenue de Verdun, à l'articulation du quartier des Noyeraies au nord et du Bourg au sud, le secteur de l'Esplanade de la Poste apparaît comme un secteur à restructurer en raison d'une organisation viaire au caractère routier peu lisible et consommatrice d'espace. Les équipements publics environnants sont mal reliés au tissu résidentiel et les circulations "modes doux" rendues difficiles.

Par délibération du Conseil n° 2014-0341 du 15 septembre 2014, la Communauté urbaine de Lyon a décidé que l'opération d'aménagement du secteur de l'Esplanade de la Poste serait conduite en régie directe. Dans ce cadre, la Métropole de Lyon a la charge d'acquérir le foncier nécessaire au projet d'aménagement, de réaliser les travaux d'équipement et de procéder à la démolition des bâtiments existants dans le périmètre de l'opération.

Le projet d'une superficie d'un peu plus de 2 ha est délimité par la rue de la Poste et l'avenue de Verdun au sud et à l'ouest, par le chemin des Ecoliers et la section sud du chemin de la Liasse à l'est, par le chemin de la Nouvelle Liasse et la limite sud du parking de la maison médicale au nord.

Le projet d'aménagement du secteur de l'Esplanade de la Poste a pour objectif principal de développer et renforcer la centralité du centre-bourg de Dardilly, la réalisation d'équipements renforçant la centralité (commerces, services, espaces publics), de simplifier et organiser la trame viaire pour assurer la lisibilité des déplacements et valoriser les modes doux et, enfin, de développer une nouvelle offre de logements répondant aux objectifs du plan local de l'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), en diversifiant le parc de logements pour permettre la mixité sociale.

Pour répondre à ces objectifs, le projet s'appuie sur un programme composé :

- d'équipements publics, notamment des espaces de vie et de convivialité dont une place publique de 2 000 m², des jeux pour enfants, un square public autour du cèdre, des cheminements piétons, des stationnements,
- des logements collectifs répartis en logements locatifs sociaux, en logements en accession durablement abordable (bail réel solidaire) et en accession libre,
- de commerces et services en rez-de-chaussée, pour environ 2 000 m² de surface de plancher.

Dans l'optique de la réalisation des programmes de construction, le périmètre de l'opération d'aménagement a fait l'objet d'un découpage en 5 lots. L'aménagement du lot AB, situé au nord du périmètre, a été confié à la société dénommée SCCV Dardilly Esplanade (promoteurs Promoval /Maïa).

Dans le cadre de l'aménagement du lot CDG, la Métropole a initié, le 10 décembre 2019, une consultation afin de sélectionner un opérateur concepteur privé en vue de lui céder les parcelles pour la réalisation d'un programme immobilier mixte de logements, de commerces de proximité et de places de stationnement en sous-sol. L'offre de la société Nacarat a été retenue le 14 décembre 2020.

Sur ce lot CDG, la société a le projet de construire 3 bâtiments :

- sur le plot C, 2 corps de bâtiments, R+3+attique, donnant sur l'avenue de Verdun, reliés entre eux par une distribution commune extérieure protégée, accueillant 21 logements dont 12 en accession libre et 9 en accession durablement abordable, un rez-de-chaussée commercial de 412 m² dédié à l'installation d'une supérette et 27 places de stationnement non boxées en sous-sol,

- sur le plot D situé à l'est du plot C et séparé de ce dernier par la future esplanade, 2 corps de bâtiments, R+3+attique, séparés par un jardin suspendu, accueillant 33 logements dont 21 en accession libre et 12 en accession durablement abordable, un rez-de-chaussée destiné à des locaux commerciaux ou d'activités,

- sur le plot G situé au sud du plot D, séparé de ce dernier par une traboule, 2 corps de bâtiments reliés entre eux par une distribution commune extérieure protégée, accueillant 23 logements dont 14 en accession libre et 9 en accession durablement abordable, un rez-de-chaussée dédié à l'implantation de commerces de proximité et 88 places de stationnement non boxées réparties sur 2 niveaux de sous-sol (stationnements communs avec le lot D). A noter qu'une servitude de passage piéton sera instituée afin de permettre l'accès au public de la traboule qui reliera la future esplanade au chemin des écoliers.

Pour permettre le raccordement des 3 bâtiments à une unique chaudière biomasse et le passage du réseau de chaleur sous la future esplanade, il a été convenu d'instituer une servitude de passage en tréfonds de l'actuel domaine privé métropolitain, futur domaine public (voir ci-après).

Le programme de construction à réaliser aura une surface de plancher (SDP) totale prévisionnelle de 6 791 m² se décomposant comme suit :

- 1 393 m² environ pour les 8 locaux de commerce et de service, répartis en 395 m² environ pour le lot C et 998 m² environ pour les lots DG,

- 5 398 m² environ pour les 77 logements dont 3 262 m² de SDP de logements en accession libre répartis en 854 m² environ pour le lot C et en 2 408 m² environ pour le lot DG et environ 2 136 m² de SDP, soit environ 2 024 m² de surface habitable (SHAB), de logements en accession durablement abordable répartis en 563 m² de SDP environ pour le lot C et 1 573 m² de SDP environ pour le lot DG.

A cela, s'ajoutent 115 places de stationnements.

L'assiette foncière des îlots C et DG constituée d'emprises foncières non contigües et séparées par une future esplanade fera l'objet de 2 permis de construire distincts correspondants aux 2 futures copropriétés à constituer. La Métropole autorise, d'ores et déjà, Nacarat ou toute autre société substituée à elle, à déposer une demande de permis de construire ou toutes autorisations administratives portant sur l'ensemble du tènement. A noter que cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux.

Les logements en accession durablement abordable ou logement en bail réel solidaire (BRS) seront répartis dans les 3 bâtiments projetés. La foncière solidaire du Grand Lyon acquiert les droits réels immobiliers correspondants aux lots BRS prochainement identifiés lors de l'établissement d'un état descriptif de division. La foncière solidaire doit confier la construction des logements BRS au promoteur Nacarat dans le cadre de la signature d'un BRS opérateur. La société Nacarat ou toute société substituée à elle effectuera les travaux de construction et commercialisera les logements BRS auprès de ménages qui respecteront les plafonds de ressources imposés et occuperont ces logements à titre de résidence principale.

II - Désignation des biens cédés

Il s'agit d'un tènement de terrains nus situé 67 avenue de Verdun à Dardilly à détacher de la parcelle cadastrée AR 347 issue de la réunion des 10 parcelles cadastrées suivantes représentant une superficie totale de 4 919 m² : AR 71, AR 72, AR 73, AR 104, AR 106, AR 336, AR 337, AR 338, AR 339, AR 340. Il est précisé que le lot C est situé sur une partie des parcelles cadastrées AR 336 et AR 339, et les lots DG sur des emprises à détacher des autres parcelles. Les lots C et DG ont une surface d'emprise au sol respective d'environ 914 m² et 3 052 m².

A noter que le tènement à céder comprend également 3 emprises de domaine public métropolitain qui devront être préalablement déclassées (voir III - Déclassement).

La superficie définitive de l'emprise à détacher de la parcelle cadastrée AR 347 et, par voie de conséquence, la superficie totale de la parcelle à céder à la société Nacarat sera déterminée par le document d'arpentage établi aux frais de la collectivité.

III - Déclassement

Trois emprises du domaine public métropolitain susmentionnées devront être déclassées et cédées à la société Nacarat qui réalisera le programme immobilier susvisé sur les plots C-D-G, désignées ci-dessous :

- l'une non cadastrée est localisée sur le plot C et est située avenue de Verdun ; elle représente une superficie d'environ 754 m²,

- la 2ème non cadastrée est localisée sur le plot D et est située chemin des Ecoliers ; elle représente une superficie d'environ 69 m²,

- la 3ème est localisée sur le plot G et est située chemin des Ecoliers ; elle est constituée pour partie des anciennes parcelles cadastrées AR 104, AR 106, AR 337, AR 338 et AR 340 acquises auprès de la Ville de Dardilly par le biais d'un transfert de domaine public à domaine public ; elle représente une superficie totale d'environ 741 m².

L'enquête technique préalable au déclassement a fait ressortir la présence de plusieurs réseaux sous ou à proximité de l'emprise. Ces réseaux sont occupés par Eiffage, Enedis, Grdf, Rte Gmr Lyonnais, Eau du Grand Lyon, Grand Lyon Reseau Exploitants, Orange, Numericable. Leur dévoiement éventuel sera à la charge du futur acquéreur.

L'ensemble des services métropolitains consultés est favorable au déclassement.

Ce déclassement ne portant pas atteinte aux conditions de desserte et de circulation dans le secteur, cette procédure sera dispensée d'enquête publique en application de l'article L141-3 du code de la voirie routière.

Le projet de délibération portant sur la cession sera présenté au même Conseil ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et voirie ;

DELIBERE

1° - Prononce, après constatation de leur désaffectation, le déclassement du domaine public de voirie métropolitain des 3 emprises suivantes :

- l'une non cadastrée est localisée sur le plot C et est située avenue de Verdun, représentant une superficie d'environ 754 m²,

- la 2ème non cadastrée est localisée sur le plot D et est située chemin des Ecoliers, représentant une superficie d'environ 69 m²,

- la 3ème est localisée sur le plot G située chemin des Ecoliers et constituée pour partie des anciennes parcelles cadastrées AR 104, AR 106, AR 337, AR 338 et AR 340, représentant une superficie totale d'environ 741 m².

2° - Intègre les emprises ainsi déclassées dans le domaine privé de la Métropole.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.