



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

Conseil du **16 décembre 2019**

Délibération n° 2019-4058

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : Projet d'aménagement du quartier Ostérode - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Approbation de la convention de projet urbain partenarial (PUP) - Participation financière de la Métropole de Lyon à la réalisation des équipements publics - Déclaration de projet

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

**Rapporteur** : Monsieur le Conseiller délégué Longueval

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 164

Date de convocation du Conseil : mardi 26 novembre 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 18 décembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Hugué, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, M. Llung, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mmes Runel, Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Bernard (pouvoir à M. Eymard), Mme Balas (pouvoir à Mme de Lavernée), M. Bousson (pouvoir à M. Suchet), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Petit), MM. Martin (pouvoir à M. Girard), Moretton (pouvoir à M. Jeandin), Piegay (pouvoir à M. Germain), Sannino (pouvoir à Mme Laurent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Genin, Passi.

**Conseil du 16 décembre 2019****Délibération n° 2019-4058**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : **Projet d'aménagement du quartier Ostérode - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Approbation de la convention de projet urbain partenarial (PUP) - Participation financière de la Métropole de Lyon à la réalisation des équipements publics - Déclaration de projet**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 21 novembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération d'aménagement du quartier Ostérode fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020 votée par le Conseil de la Métropole de Lyon le 6 juillet 2015.

Par délibération du Conseil n° 2019-3318 du 28 janvier 2019, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable, lancée par la délibération du Conseil n° 2018-3026 du 17 septembre 2018, portant sur le lancement de l'opération d'aménagement d'Ostérode. Ce même Conseil a décidé de la poursuite dudit projet, selon les objectifs et les principes d'aménagement tels qu'ils ont été définis dans le cadre de la concertation et les modalités de mise en œuvre, de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement et de lancer de la consultation d'aménageurs pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier d'Ostérode à Rillieux la Pape, conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

**I - Rappel du contexte**

Le quartier Ostérode représente environ 28 ha dont 9 ha de surfaces boisées, à proximité immédiate de l'autoroute A46. Il s'agit d'un ancien site militaire ayant appartenu au Ministère de la Défense, en activité jusqu'en 2012, acquis par la Ville de Rillieux la Pape en 2015.

**II - Les enjeux et objectifs du projet d'aménagement du quartier Ostérode**

Le projet d'aménagement prévoit de :

- préserver 9 ha de boisement identifiés comme partie du corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE),
- démolir des bâtiments de l'ancienne caserne afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions et de nouveaux aménagements d'espaces publics,
- créer un maillage viaire adapté à la desserte de la zone d'activités et des logements et les ouvrages techniques de voirie qui seraient nécessaires (bassin eaux pluviales, noues, etc.), avec un caractère fortement paysagé,
- proposer un programme mixte à dominante d'activité économique,
- offrir une diversité de logements - logements en locatif et accession sociale, en locatif et accession libre,
- structurer et développer une offre de services pour les besoins des salariés de la zone et une offre hôtelière.

**III - Désignation de l'aménageur et signature du traité de concession**

La Métropole 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. À cette fin, la Métropole a organisé une consultation préalable de mise en concurrence, conformément aux dispositions prévues par l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n° 2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Cette consultation d'aménageurs a été engagée le 7 mars 2019 par voie de publicité. Deux offres ont été remises dont une seule est demeurée recevable, celle du candidat aménageur représenté par la société D2P. Elle a été présentée pour avis le 21 mai 2019 à la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement constituée en application de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme avant d'engager les séances de négociation. Plusieurs réunions de négociation se sont tenues et ont permis de renforcer et de préciser les engagements du candidat sur la réalisation de l'opération. À l'issue des négociations, et suite au 2<sup>ème</sup> avis de la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement en date du 12 septembre 2019, il est proposé de désigner la société D2P pour assurer, dans le cadre d'une concession d'une durée prévisionnelle de 8 ans, la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Ostérode et de signer avec elle le traité de concession d'aménagement.

#### **IV - 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 d'aménagement d'Ostérode un programme d'environ 60 540 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) (sur 11 lots) soit environ 33 890 m<sup>2</sup> de SDP d'activités économiques productives, 6 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires, 16 250 m<sup>2</sup> de SDP logement, soit environ 250 logements, 4 400 m<sup>2</sup> de SDP d'activités de service à la zone. Cette programmation sera organisée autour d'un réseau viaire et d'espace public maillé et structuré à requalifier ou à créer.

##### **1° - Le programme des travaux et équipements publics**

L'aménageur aura à sa charge la réalisation de la majeure partie des travaux et équipements publics concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération à l'exception de l'extension du réseau d'assainissement et de la reprise du chemin de la Croix qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Métropole.

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 Métropole et la Ville de Rillieux la Pape verseront une participation correspondant au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération et réalisés par l'aménageur.

À cet effet, l'aménageur et la Métropole ont décidé de se placer dans le cadre d'une convention de PUP adossée à la concession d'aménagement.

Les équipements dédiés à l'opération et réalisés par l'aménageur pour un montant de 6 210 230 € HT seront :

- la voirie primaire - axe est-ouest,
- la voirie primaire - axe nord/sud,
- la voirie secondaire du secteur habitat,
- les cheminements piétons,
- les reprises et connexions aux carrefours existants.

Les équipements dédiés à l'opération et réalisés par la Métropole pour un montant de 847 000 € HT seront :

- l'extension de la capacité du réseau d'assainissement du chemin de la Croix (reprise du réseau existant sur 400 m linéaires),
- la reprise chemin de la Croix sur 190 m linéaires au droit des futurs logements.

Le montant de la participation des collectivités affectée au financement de chaque équipement est calculé en appliquant les pourcentages correspondants à la proportion des besoins excédant les besoins propres de l'opération sur les dépenses prévisionnelles supportées par l'aménageur pour la réalisation des équipements. Il s'entend comme un montant maximal de participation payée par la Métropole.

##### **2° - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération**

Le bilan financier de cette opération, dont le risque est porté par l'aménageur, s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles (en € HT)		Recettes prévisionnelles (en € HT)	
études	1 031 000	cessions foncières	17 806 250
foncier	6 150 000	participations prévisionnelles aux équipements publics dans le cadre du PUP : Métropole de Lyon	942 319
travaux (travaux propres à l'opération, équipements publics, frais de maîtrise d'œuvre, OPC et CSPA)	8 397 820	participations prévisionnelles aux équipements publics dans le cadre du PUP : Ville de Rillieux la Pape	223 477
frais de gestion	1 090 700		
rémunération aménageur	960 600		
marge pour risque	812 266		
communication/commercialisation	529 660		
<b>Total</b>	<b>18 972 046</b>	<b>Total</b>	<b>18 972 046</b>

Ainsi les recettes de l'opération sont assurées par la cession des charges foncières estimées à 17 806 250 € HT d'une part, et par les participations publiques prévisionnelles affectées d'autre part, soit :

- participations prévisionnelles affectées aux équipements publics (dans le cadre du PUP) réalisés par l'aménageur, à hauteur de 942 319 € HT pour la Métropole (314 106 € HT en 2021, 314 106 € HT en 2024, 314 107 € HT en 2027),
- participations prévisionnelles affectées aux équipements publics (dans le cadre du PUP) réalisés par l'aménageur, à hauteur de 223 477 € HT pour la Ville de Rillieux la Pape (74 492 € HT en 2021, 74 492 € HT en 2024, 74 493 € HT en 2027).

Par ailleurs, comme indiqué ci-dessus, la Métropole réalise des travaux d'assainissement et de voirie du chemin de la Croix, en dehors du périmètre concédé mais nécessaires à l'opération. Ces travaux représentent un montant total de 847 000 € HT avec une participation de :

- 670 560 € HT de la part de l'aménageur,
- 29 304 € HT de la part de la Ville de Rillieux la Pape.

## V - Evaluation environnementale et déclaration de projet

Le projet d'aménagement du quartier Ostérode a fait l'objet d'une enquête publique en application de l'article L 123-2 du code de l'environnement.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 27 mai 2019 au vendredi 27 juin 2019 à l'Hôtel de Métropole siège de l'enquête publique, et en Mairie de Rillieux la Pape, sous l'égide de monsieur le commissaire-enquêteur désigné par décision du Président du tribunal administratif de Lyon le 18 mars 2019.

A la suite de cette enquête, monsieur le commissaire-enquêteur a confirmé le fort intérêt du projet d'aménagement soumis à évaluation environnementale du site d'Ostérode sur la Ville de Rillieux la Pape et a émis un avis favorable avec réserves portant sur 3 points :

- réserve 1 : la compatibilité des constructions envisagées avec les servitudes techniques liées au fonctionnement de l'antenne militaire présente sur le site sera vérifiée. Au besoin, la hauteur des bâtiments sera adaptée,
- réserve 2 : une étude complémentaire relative à l'impact sur la santé publique des rayonnements électromagnétiques induits par l'antenne du site sera conduite afin de garantir la compatibilité du programme de logements, d'activités et de services avec la proximité de cet équipement,
- réserve 3 : les relevés faunistiques préalables à l'aménagement seront complétés, notamment, dans le secteur sud/ouest. Si la présence d'espèces protégées est avérée, une procédure complémentaire de dérogation au titre de l'article L 411-2 du code de l'environnement doit être engagée.

Suite à cette enquête publique et aux conclusions rendues par monsieur le commissaire-enquêteur, la Métropole doit se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du code de l'environnement.

### **1° - La déclaration de projet**

Conformément aux articles L 123-1 et L 126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet d'aménagement a fait l'objet d'une enquête publique, l'organe délibérant de l'établissement public responsable du projet doit se prononcer, dans un délai d'un an maximum à compter de la notification du rapport de monsieur le commissaire-enquêteur, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Aussi, la présente délibération, qui vaut déclaration de projet au sens de l'article L 126-1 du code de l'environnement, a pour objet de confirmer :

- l'intérêt général de l'opération,
- la volonté de la Métropole de réaliser cette opération.

La présente déclaration de projet s'appuie sur le rapport de monsieur le commissaire-enquêteur et sur ses conclusions.

### **2° - Motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération**

L'ancienne caserne militaire d'Ostérode constitue aujourd'hui un tènement à la configuration désuète et inadaptée à de nouveaux usages, qui accueille des occupations temporaires en attendant sa transformation. Par ailleurs, il s'agit d'un site fermé qui va constituer une nouvelle pièce de ville par son ouverture et sa connexion au milieu urbain environnant.

Ainsi, les objectifs qui constituent l'intérêt général du projet sont :

- la préservation de la ressource naturelle en protégeant 9 ha de boisement et en garantissant ainsi le maintien et la pérennité de la biodiversité existante,
- la préservation de la ressource foncière en limitant l'étalement urbain et en densifiant l'existant,
- la valorisation d'une surface de 17 ha au profit des besoins métropolitains en matière d'offre de logement et de développement économique,
- l'intégration d'une gestion durable des eaux pluviales dans les aménagements.

### **3° - L'enquête publique préalable à la déclaration de projet et les réserves émises par monsieur le commissaire-enquêteur**

A la suite de cette enquête publique, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable avec réserves sur l'emprise du projet portant sur les potentiels effets liés à la proximité de l'antenne radio militaire et à la présence d'espèces protégées à préciser.

En réponse à ces réserves, la Métropole s'engage à faire réaliser dans le cadre de la concession :

- des études sur les niveaux d'émission et adapter éventuellement les mesures constructives à mettre en œuvre, et le projet dans sa répartition spatiale,
- des études complémentaires pour caractériser avec plus de précision les espèces en présence sur ce secteur du projet particulier, et mettra en œuvre, si nécessaire, une procédure de dérogation pour les espèces protégées au titre des articles L 411-1 et L 411-2 du code de l'environnement.

Il est donc proposé au Conseil de prendre la déclaration de projet, de poursuivre l'opération sur la base du dossier soumis à enquête publique, en prenant en compte les réserves émises ;

Vu ledit dossier ;

Vu les avis de la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement des 21 mai 2019 et 12 septembre 2019 ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

Oui l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

- Dans le **2° - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération du IV - Projet d'aménagement** de l'exposé des motifs, il convient de lire :

"- 670 560 € TTC de la part de l'aménageur,

- 29 304 € TTC de la part de la Ville de Rillieux la Pape"

au lieu de :

"- 670 560 € HT de la part de l'aménageur,

- 29 304 € HT de la part de la Ville de Rillieux la Pape".

### DELIBERE

#### 1° - Approuve :

a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,

b) - le traité de concession à passer entre la Métropole et la société D2P,

c) - la convention de PUP à conclure entre la Métropole, D2P et la Ville de Rillieux la Pape,

d) - le principe du versement par la Métropole d'une participation pour la réalisation d'équipements publics (PUP) pour un montant total de 942 319 € HT en 2021, en 2024 et en 2027.

**2° - Désigne** D2P comme aménageur de l'opération d'aménagement du quartier Ostérode à Rillieux la Pape.

**3° - Autorise** la personne habilitée au sens de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme à signer :

a) - ledit traité de concession,

b) - la convention de PUP et de transfert de maîtrise d'ouvrage des équipements relevant de la compétence de la Ville.

**4° - Prend** acte de l'avis favorable avec réserves de monsieur le commissaire-enquêteur sur le projet d'aménagement du quartier Ostérode à Rillieux la Pape et décide la levée de ces réserves en contractualisant l'engagement de l'aménageur, dans le traité de concession, à réaliser les études complémentaires sur les sujets visés par le commissaire-enquêteur, notamment, sur les modifications du projet et les procédures complémentaires susceptibles de s'imposer.

**5° - Réaffirme** l'objet du projet d'aménagement du quartier Ostérode.

**6° - Prononce** l'intérêt général du projet.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 18 décembre 2019.**

.