

## RAPPORT CONSEIL MUNICIPAL DU 05 MARS 2019

**Objet : Acquisition d'une partie de la parcelle AP 169 avenue Général Brosset (10 580 m<sup>2</sup>) et demande de réduction de l'emplacement réservé n°5 au futur PLU-H**

**Rapporteur : Louis PALAZON**

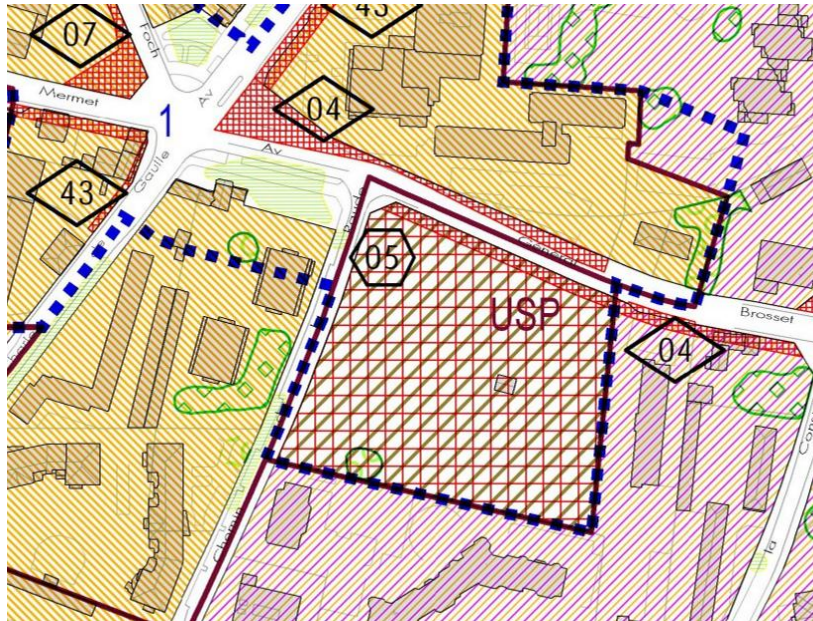
La parcelle AP 169 dite « terrain des Maraichers », d'une surface de 13 470 m<sup>2</sup>, est située avenue Général Brosset, à l'angle avec le chemin de la Raude.



La parcelle est classée en zone USP (à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et grevée d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune (n°5) et d'un emplacement réservé au bénéfice de la Métropole (n°4).

Au projet de Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) arrêté le 11 septembre 2017, la parcelle est également classée en zone USP et grevée des mêmes emplacements réservés.

*Extrait du plan de zonage du projet de PLU-H  
(arrêté en date du 11 septembre 2017)*



Le terrain des Maraichers est le dernier grand terrain urbain non bâti situé dans le centre-ville de Tassin la Demi-Lune. Il bénéficie d'une situation stratégique, au cœur du quartier Libération, à l'interface de deux polarités : le centre-ville et Alai. La création de la ZAC du Centre, terminée en 2013, a impulsé une dynamique de renouvellement urbain qu'il convient aujourd'hui d'étendre vers le carrefour de la Libération. La majorité municipale a formulé dans son plan de mandat le projet de réaménager le secteur Raude-Libération-Constellation dans le cadre d'un programme de requalification urbaine abordant la démarche quartier durable. La perspective de l'arrivée d'une station de métro sur le secteur viendrait renforcer l'attractivité du quartier.

Les projets d'équipements en particulier scolaire menés par l'équipe municipale sur le site s'inscrivent dans cette démarche de recomposition urbaine et répondent aux besoins de la population.

Une étude sur la prospective scolaire à Tassin la Demi-Lune a été réalisée en 2014 et mise à jour en 2016 en se projetant à moyen terme (2025) et à plus long terme en se basant sur des hypothèses de naissances et de nouveaux arrivants permettant d'estimer les effectifs scolaires par secteur.

L'étude a démontré que le secteur sud-est, dans le périmètre duquel est située le site, le plus densément peuplé de la commune et qui présente le plus grand potentiel de densification, était dépourvu d'établissement scolaire, qu'il soit public ou privé. Il y a donc une réelle nécessité à réaliser de nouveaux équipements publics de proximité, notamment une structure d'enseignement scolaire sur le secteur sud-est, et parer au futur accroissement du public scolaire allant de pair avec la densification à venir dans le secteur.

Face à la nécessité de réaliser ces équipements publics sur le secteur sud-est de la commune, une réflexion a été menée quant au choix du terrain d'accueil de ces projets.

Le terrain des Maraichers présente toutes les qualités recherchées : positionnement central sur le secteur sud-est, non bâti et bien desservi.

Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été lancée suite à l'avis du Conseil Municipal en septembre 2017 dans l'objectif de maîtriser le tènement au profit du projet municipal dénommé « pôle public du parc de la Raude ».

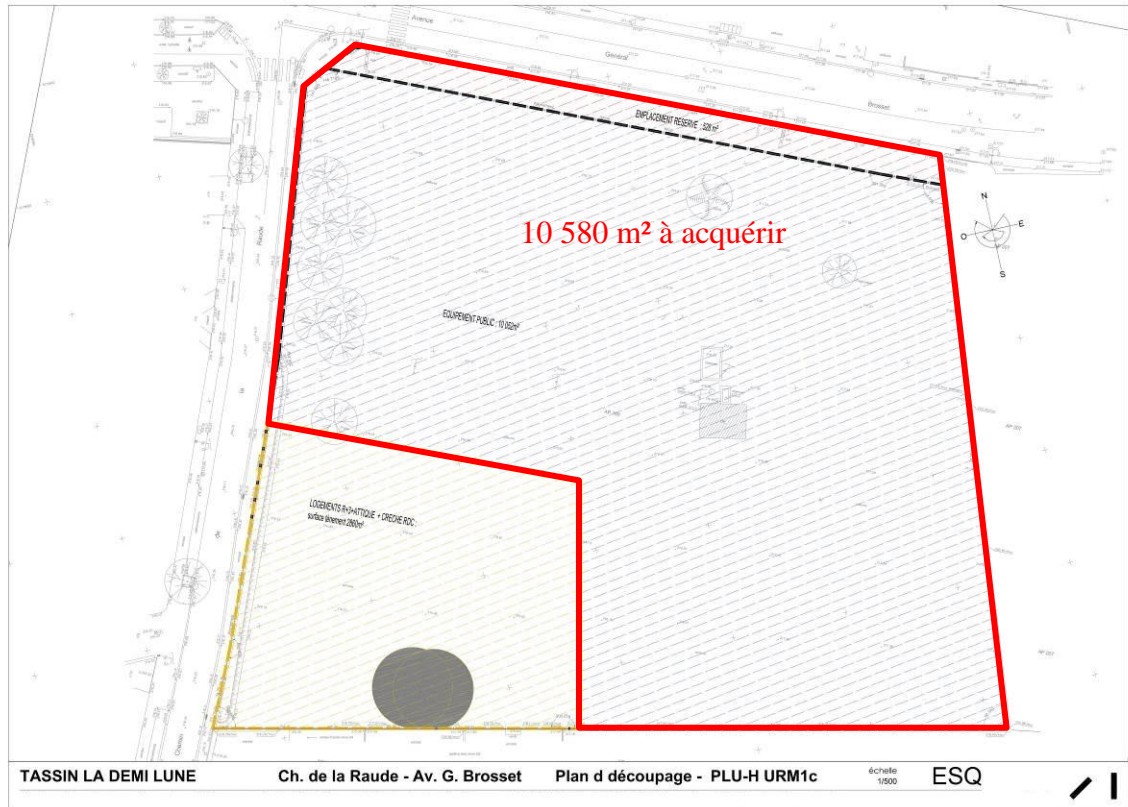
Le commissaire enquêteur a, dans ses conclusions, confirmé l'intérêt public du projet tout en recommandant de poursuivre les négociations amiables avec les propriétaires.

Bien que la procédure de DUP ait été lancée, la Ville a toujours privilégié une acquisition amiable et a en ce sens entretenu des discussions depuis de nombreux mois avec les propriétaires du terrain.

Suite à ces discussions, dans la perspective d'un compromis pouvant recueillir l'assentiment des parties, et aux termes d'un acte sous seings privés, les propriétaires ont transmis à la commune la proposition suivante :

- Vente à la commune de Tassin la Demi-Lune d'une partie du tènement immobilier, représentant 10 580 m<sup>2</sup> environ, dont :
  - 10 052 m<sup>2</sup> (teinte hachurée bleue sur le plan joint) qui seraient conservés par la commune (ER5 équipement public) ;
  - Rétrocession par la commune à la Métropole de Lyon de 528 m<sup>2</sup> (teinte hachurée rouge sur le même plan), classés en emplacement réservé de voirie (ER4 voirie).
- Cession à un promoteur privé du surplus du tènement, soit 2 860 m<sup>2</sup> environ (teinte hachurée jaune sur le même plan), étant précisé que ce dernier y réaliserait un programme mixte de locaux pouvant accueillir un équipement en rez-de-chaussée et de logements, comportant 30% de logements sociaux.





Ces propositions seront concrétisées aux termes de deux promesses unilatérales de vente. Ces promesses, l'une à l'autre liée pour validité de l'ensemble, ainsi que les actes de ventes en conséquence seront régularisés de façon concomitante.

La vente au promoteur du surplus de terrain ne pourra intervenir que lorsque le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat, dont l'approbation est prévue le 13 mai 2019, aura été corrigé de l'inscription à l'initiative de la Métropole d'un zonage (URM1c envisagé) de la parcelle résiduelle cédée au promoteur permettant la réalisation du projet immobilier.

La cession à la commune requiert la renonciation expresse par les vendeurs à toutes actions à l'encontre de la commune afférentes à la propriété vendue. Pour la bonne conclusion du processus d'acquisition et de cession entre toutes les parties, une renonciation identique par les vendeurs auprès de la Métropole pour les contentieux la concernant est également nécessaire. L'acte authentique constatant la vente définitive à la commune constatera ces renoncations de la part des vendeurs.

La société SLC PITANCE s'est également engagée à se désister de toutes les procédures contentieuses en cours.

Les négociations avec les propriétaires ont conduit à une offre d'acquisition de 2 116 000 € pour 10 580 m<sup>2</sup> (soit 200€/m<sup>2</sup>), validé par le Service des Domaines, qu'il est proposé d'accepter.

Ainsi, la commune souhaite aujourd'hui adapter la dimension de l'emplacement réservé n°5 pour équipements publics.

En effet, l'implantation prévue du groupe scolaire, du parc et du parking seront compatibles avec l'emprise et adaptés à la configuration de la parcelle à acquérir et à sa superficie, tout en permettant la faisabilité d'un équipement potentiellement intégré au projet immobilier.

**En ce sens, il est proposé aux membres du Conseil Municipal de :**

- 1) Valider l'acquisition d'une partie de la parcelle AP 169 (10 580 m<sup>2</sup>) pour un montant de 2 116 000 € (hors frais de notaire).**
- 2) Dire que les crédits nécessaires seront inscrits en recettes et en dépenses au budget de la Commune.**
- 3) Solliciter auprès de la Métropole de Lyon la réduction de l'Emplacement réservé pour équipements publics n°5 à 10 580 m<sup>2</sup> conformément au plan ci-joint.**
- 4) Dire que la délibération sera transmise aux services compétents de la Métropole pour prise en compte à l'approbation du PLU-H.**
- 5) Autoriser le Maire ou l'adjoint faisant fonctions à signer toute pièce relative à cette affaire.**