

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
n° 2025-01-01**

L'an deux mil vingt-cinq, le 09 janvier à 20h, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué le 03/01/2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie, sous la présidence de Marie-Pierre TEYSSIER, Maire.

Présents : Mme Marie-Pierre TEYSSIER, M. Pierre-Jean LIOBARD, Mme Isabelle ADELIN, Marie-Charlotte HÉRITIER, M. Olivier PASQUAL, Mme Nadine MICHON, Mme Laëtitia PONGE, Mme Françoise BRESSON, Mathieu DESBAT, M. Alain NODIN

Absents excusés : M. Jean-Baptiste PAULIN (donne pouvoir à Mathieu DESBAT)
M. Aymeric TEVISSEN (donne pouvoir à Isabelle ADELIN)
Mme Brigitte BOURGEAY (donne pouvoir à Mme Marie-Charlotte HÉRITIER)
Mme Sandrine VÉNÉRUSO (pouvoir donné à Nadine MICHON)
M. Jérôme ÉCOCHARD (pouvoir donné à Marie-Pierre TEYSSIER)
M. Loïc BOUCHARD

Nombre de conseillers en exercice : 16 présents : 10 votants : 15

Secrétaire de séance : Mme Laëtitia PONGE

Objet : URBANISME

Lancement de la procédure de désignation d'un aménageur « Secteur Charlieux »

Mme le MAIRE expose la procédure de lancement de désignation d'un aménageur « secteur Charlieux » :

- 1/ Mme le Maire rappelle que le lieudit « Charlieux » constitue un espace non bâti éminemment stratégique pour le développement urbain de la commune, bordé par la RD16 (Route de Marcilly), la rue de l'église, le ruisseau du Sémonet, et à l'arrière des habitations desservies par la rue des îles.

C'est la raison pour laquelle dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, a été consignée une Orientation d'Aménagement programmée (OAP), qui visait à encadrer le développement urbain de ce secteur situé en zone AUa.

L'OAP telle que définie par le PLU au jour de son approbation (et qui est en cours de modification) a ainsi posé plusieurs enjeux importants :

- Créer une réelle centralité par une opération d'ampleur, mixant habitat et commerces, autour d'une nouvelle place fortement visible depuis la RD 16, relier cette place aux équipements publics situés de l'autre côté de la RD.
- Proposer une offre de logements variés : formes intermédiaires, petits collectifs sans dépasser le niveau R+2 ou R+2+ attique, avec 25% de logements abordables à loyer maîtrisé ou en accession aidée, et des logements adaptés aux personnes âgées.
- Intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du secteur, et à cet effet aménager un parc paysager à l'arrière de la place, le long du Sémonet.
- Renforcer le maillage des liaisons douces entre les différentes polarités actuelles de la commune.

En prolongement de cette OAP, des études à vocation pré-opérationnelles avec le CAUE du Rhône pour préciser ces grandes orientations.

En conclusion de ces études, un périmètre opérationnel a été identifié, d'environ 1,59 ha correspondant au plan joint en annexe. Il est précisé qu'à l'intérieur de ce périmètre, 1,42 ha ont été acquis soit par la commune, soit par l'EPOA.

- 2/ La commune souhaite désormais, après plusieurs années d'études et une concertation conduite auprès des habitants, faire aboutir l'opération, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement programmée.

Elle souhaite également se doter des moyens d'assurer la maîtrise complète de l'aménagement de ce quartier, en veillant à l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs complémentaires en lien avec le caractère central de ce nouveau quartier, dans l'objectif de veiller à une cohérence et une harmonie globale entre les aménagements d'espaces publics, et les futures constructions.

Ses préoccupations principales devront être traduites dans toutes les dimensions du projet (programmation commerciale, conception des logements, choix des matériaux utilisés, respect du « déjà là », développement de la biodiversité, place donnée aux modes doux, limitation de la place de l'automobile sur l'espace public...).

A cet égard, l'aménagement du quartier devra intégrer un certain nombre d'invariants en termes de :

2.1 / Programmation :

- Ne pas dépasser 63 logements, dont à minima 25% de logements locatifs sociaux, en compatibilité avec le SCOT.
- Concevoir un projet alliant qualités urbaine, paysagère et architecturale, tout en valorisant le patrimoine, l'histoire et l'identité de la commune et de ses habitants.
- Offrir une variété de typologie d'habitat, une mixité sociale (accession libre/ abordable/ social), une mixité générationnelle (intégrer des logements à destination des seniors, primo-accédants,...).
- Imaginer une programmation fonctionnelle mixant dans un même volume : commerces de proximité, services, logements.
- Offrir aux habitants un cadre de vie sûr et sain, favorable au bien être, à la santé, au vivre ensemble.
- Proposer des espaces pouvant accueillir des services inclusifs renforçant le lien social entre les habitants.
- A titre d'exemple, conserver et mettre en valeur la maison DOREL, trace de l'histoire, pour un usage souhaité partagé : café, restaurant, coworking....
- Éviter la construction individuelle en lot libre pour favoriser les espaces communs et le vivre ensemble dans une composition maîtrisée.
- Privilégier des espaces publics communs aux espaces privatifs extérieurs même si chaque logement devra disposer d'un espace de détente de type jardin, terrasse, balcon, loggia de taille confortable ;
- Créer une place publique centrale d'au minimum 500 m².
- Créer un espace public végétal d'environ de 1000 m² minimum le long du Sémonet.
- Préserver un maximum d'espèces végétales existantes, notamment celles à proximité de la Maison DOREL.
- Anticiper une passerelle pour les modes doux franchissant le Sémonet (la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la commune), créant le lien entre le nouveau quartier et la mairie.

2.2 Mobilités :

- Stationner les véhicules des habitants comme des commerçants dans leurs garages (garage des maisons et garage en sous-sol des logements). Le stationnement sur voie n'est pas à envisager à l'intérieur du quartier, afin de privilégier la place du piéton et des modes doux dans un traitement paysager.
- Offrir des stationnements publics sur la RD16 pour les commerces et les services.
- Créer des bornes de recharge électriques dans les garages et en aérien sur la RD.
- Piétonner au maximum le quartier, et mailler des cheminements piétons et modes doux apaisés.

2.3 Qualité des constructions :

- Anticiper la réglementation thermique à venir.
- Respecter le cadre bâti existant, le « déjà là » et l'identité villageoise de la commune,

- Construire des logements « bas carbone », privilégiant les matériaux à faibles ressources dont le bois
- Privilégier des logements traversants Nord/Sud. Les logements à double orientation.
- Offrir un espace extérieur privatif confortable pour chaque logement en étage.
- Intégrer des équipements d'énergie photovoltaïque partie prenante du dessin des façades et toitures, ou un réseau de chauffage urbain,
- Favoriser dès la conception des logements le tri et le recyclage des déchets.
- Les bâtiments ayant façade principale sur la RD16 seront à doter de châssis de grandes dimensions uniquement,
- Les RdC des constructions sur la RD16 en prolongement de l'espace public, n'auront pas de possibilité de jardins privés, privilégiant les commerces et les services,
- La Hauteur des RdC sur la RD16 devra permettre l'accueil de commerces, notamment avec extractions.

3/ En raison des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

En l'occurrence, l'opération a pour objet de :

- Mettre en œuvre un projet urbain et une politique de l'habitat ;
- Permettre le renouvellement urbain.

Le montant global des recettes de l'opération d'aménagement a été estimé préalablement à 2 600 000,00 euros HT environ, décomposés comme suit :

- Recettes de commercialisation des charges foncières (cessions, baux à long terme...);
- Rachat d'équipements publics (ressources propres ou emprunts) ;
- Subventions en application de l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme.

4/ Compte tenu notamment de la complexité de l'opération, il est apparu opportun d'en concéder la réalisation à un opérateur unique ou un groupement d'opérateurs permettant d'apporter une réponse globale aux besoins de la commune, à la fois en termes de conception globale architecturale et urbaine, mais aussi en termes de réalisation opérationnelle.

S'agissant d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'attribution de la concession est soumise par la commune à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

Afin de sélectionner le projet répondant le mieux aux objectifs de la commune, et considérant le fait que l'aménageur assumera plusieurs risques économiques liés à l'opération, il convient en l'occurrence de recourir à la procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions.

Les dispositions des articles L. 1121-2, L. 3000-1 et s. et R. 3111-1 et s. du code de la commande publique et des articles R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme sont applicables à la présente opération.

Même si, en l'espèce, le montant total des produits de l'opération d'aménagement concédée est inférieur au seuil communautaire fixé à 5 538 000 euros HT, la concession est passée dans le respect de règles procédurales spécifiques prévues aux articles R. 3122-1 et suivants du code de la commande publique.

5/ En l'occurrence, la procédure de passation se déroulera de la manière suivante :

1. Avis de concession inséré dans les publications suivantes :
 - a. Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics
 - b. Journal Officiel de l'Union Européenne
 - c. Le Moniteur
 - d. Profil acheteur de la collectivité
2. Réception des candidatures (délai minimum : 30 jours)
3. Analyse des candidatures reçues par la Commission d'aménagement et avis
4. Au vu de l'avis de la Commission d'aménagement mentionné au point 3, la personne habilitée par le

conseil municipal établit la liste des candidats admis à participer à la

5. Communication du dossier de consultation aux candidats admis à participer à la suite de la procédure
6. Notification du rejet des candidatures
7. Réception des offres initiales (délai minimum : 22 jours)
8. Analyse des offres initiales reçues par la Commission d'aménagement et avis
9. Au vu de l'avis de la Commission d'aménagement mentionné au point 10, la personne habilitée par le conseil municipal engage librement les discussions avec une (ou plusieurs) personnes ayant remis une proposition.
 - Les différentes réunions de discussions auront lieu en Mairie.
 - Les candidats seront convoqués par courrier et/ou télécopie.
10. Réception des offres finales
11. Analyse des offres finales par la Commission d'aménagement et avis
12. Mise au point de la concession
13. Au vu de l'avis de la Commission d'aménagement, l'autorité habilitée à signer le traité de concession saisira le conseil municipal sur une proposition de choix d'attributaire et sur un projet de traité de concession au vu de se faire autoriser à signer
14. Notification du rejet des offres
15. Signature de la concession (11 jours après la notification des lettres de rejet)
16. Avis d'attribution

6/ La personne habilitée à engager les discussions et à signer le traité de concession pourra solliciter l'avis de la Commission d'Aménagement à tout moment de la procédure.

Les membres de cette commission seront désignés à l'issue du vote sur la présente délibération.

La durée prévisionnelle de la procédure est estimée à 13 mois à compter de cette délibération.

7/ L'aménageur aura notamment pour mission de réaliser sous le contrôle la commune et en relation permanente avec elle, les tâches suivantes nécessaires à la réalisation de l'opération :

- La réalisation des études complémentaires et des missions nécessaires à la mise en œuvre et à l'exécution de l'opération ;
- Notamment la réalisation de l'ensemble des études opérationnelles permettant l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...);
- L'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération ;
- La viabilisation du foncier ;
- L'aménagement des sols et la réalisation des équipements publics concourant à l'opération, et destinés à être remis après achèvement au concédant ou aux autres collectivités et/ou concessionnaires de service public ;
- Avec l'accord du concédant, la mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;
- La passation des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux dans le respect des dispositions de l'article L. 300-5-1 du code de l'urbanisme ;
- La réalisation sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire des travaux d'aménagement et équipements concourant à l'opération ;
- Le contrôle technique et financier des travaux d'aménagements et d'équipements publics ainsi que des délais de réalisation ;
- La commercialisation des terrains aménagés à des opérateurs agréés par la commune ;
- L'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération et notamment la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération ;
- La mobilisation de l'ensemble des financements nécessaires à la bonne fin de l'opération ;
- La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération (réalisation du CRACL

annuel, suivi de la réalisation des travaux ...);

- La liquidation et la clôture de l'opération.

Il y a lieu dans ces conditions de lancer une consultation en vue de la désignation du concessionnaire chargé de l'aménagement du « secteur Charlieux »

Après avoir ouï l'exposé de Mme le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1 à 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9 ;

Vu le code de la commande publique, et notamment les articles L. 1121-2, L. 3000-1 et suivants et R. 3111-1 et suivants ;

Vu le SCOT Beaujolais approuvé le 29 juin 2009, modifié en 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Civrieux d'Azergues révisé et approuvé par délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2022 ;

Considérant le souhait de la commune de Civrieux d'Azergues de confier à un aménageur l'aménagement du « secteur Charlieux »,

DÉCIDE, à l'unanimité

1°/ D'APPROUVER le mode la réalisation du « secteur Charlieux » par voie de concession d'aménagement transférant un risque économique à l'aménageur.

2°/ D'AUTORISER le lancement d'une consultation en vue de la désignation du concessionnaire chargé de l'aménagement du « secteur Charlieux » conformément aux dispositions des articles L. 1121-2, L. 3000-1 et s. et R. 3111-1 et s. du code de la commande publique et des articles R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme.

3°/ DE DESIGNER Madame le Maire ou son représentant, comme autorité compétente pour engager les négociations avec un ou plusieurs candidats et à signer la convention.

4°/ DE DONNER tous pouvoirs à Madame le Maire afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération.

5°/ DIT que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la commune et affichée pendant un mois en Mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission à M. le Préfet.

Ainsi fait et délibéré, le jour mois et an que dessus.

**Le secrétaire de séance,
Mme Laëtitia PONGE**



**Mme le Maire,
Marie-Pierre TEYSSIER**

