

Séance publique du 12 décembre 2006

Délibération n° 2006-3789

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Carré de Soie - Secteur Tase - Création du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) Tase - Individualisation d'autorisation de programme**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 22 novembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Sur le site des anciennes usines Textiles artificiels du Sud-Est (Tase) situé au sud de la commune de Vaulx en Velin, à proximité directe du futur pôle multimodal et de la station de métro de la Soie, au sud de la ligne de tramway Lea-Leslys, de grands tènements fonciers se libèrent de leurs fonctions jusqu'alors existantes.

Le Sytral a ainsi acquis un tènement foncier d'environ 1,4 hectare jouxtant le futur pôle multimodal, afin de réaliser un parc relais pour le pôle multimodal. Un ensemble immobilier de bureaux et de logements sera également réalisé à cette occasion. De même, un vaste tènement d'environ 3,8 hectares, l'ancienne usine Tase, libéré aujourd'hui de ses fonctions, est maîtrisé par un propriétaire unique.

Conformément au projet urbain du Carré de Soie défini par les collectivités, ces tènements ont vocation à se développer en priorité et à accueillir de l'habitat, des activités tertiaires, d'hôtellerie et des services de proximité.

Ces deux tènements représentent un périmètre d'un peu plus de 5 hectares délimités :

- au sud, par l'avenue Bataillon Carmagnole,
- au nord, par la rue Grosso jouxtant la ligne du tramway,
- à l'ouest, à la fois par la rue du Rail et par la rue de la Poudrette,
- à l'est, par les limites des tènements privés.

Ce périmètre libéré de ses fonctions offre l'opportunité, à la Communauté urbaine, de procéder au réaménagement de ce secteur : réalisation de huit cents logements environ, dont deux cents logements sociaux, induisant un renforcement des équipements publics du secteur tant en termes d'infrastructures que de superstructures. Des activités tertiaires, commerciales ou d'hôtellerie pourront également être développées à hauteur de 24 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) environ.

Les tènements sont maîtrisés par des propriétaires souhaitant développer des opérations immobilières dans le respect des formes urbaines et des programmations du projet urbain du Carré de Soie.

Parallèlement, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) prévoit l'inscription de ce périmètre en zonage UC1, permettant de réaménager ce secteur. Conformément au PLU et aux orientations d'aménagement qu'il propose, il a été décidé de restreindre le développement de l'habitat à ces deux tènements afin de maintenir une mixité avec les activités existantes situées à proximité.

Il est donc proposé d'instituer un secteur de participation sur le périmètre concerné, ce qui permettra un partenariat entre les collectivités qui réalisent et préfinancent les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur concerné et les constructeurs qui participeront partiellement au coût de ces équipements.

Aussi est-il proposé de mettre en œuvre les dispositions des articles L 332-9 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au programme d'aménagement d'ensemble (PAE) tel que défini au plan annexé au présent rapport, et d'inscrire ce dernier à la programmation pluriannuelle d'investissements 2002-2007.

Les constructions édifiées dans ce périmètre seront alors exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE) et de la redevance de raccordement à l'égout.

Le renforcement des équipements publics, élaboré conjointement avec la commune de Vaulx en Velin, comprendra :

- des équipements d'infrastructures communautaires :

- . création de voiries destinées à mailler le secteur,
- . requalification de voiries existantes afin d'assurer un fonctionnement performant,
- . les réseaux de viabilité ;

- des équipements communaux :

- . au titre de l'infrastructure : l'éclairage public des voies,
- . au titre de la superstructure : la réalisation d'un équipement petite enfance d'une capacité de vingt enfants et d'un groupe scolaire de huit classes ;

- éclairage réalisé par la Communauté urbaine par convention.

Les huit cents logements envisagés par les futurs opérateurs représentent environ 80 000 mètres carrés de SHON, 16 000 mètres carrés au moins devant être affectés au logement social.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics (PEP) est estimé à 8 961 800 € HT.

Les investissements de chaque collectivité se résument ainsi (valeur septembre 2006) :

Libellé	Montants
Communauté urbaine	4 001 800 €
commune de Vaulx en Velin	4 960 000 €
total des investissements pour les collectivités	8 961 800 €

La Communauté urbaine et la commune de Vaulx en Velin s'engagent à réaliser les équipements publics précités dans un délai maximum de neuf ans à compter de la date de prise d'effet de la délibération instituant le PAE, sachant que les locaux de la petite enfance (bâti, clos, couvert, fluides en attente) seront acquis par la commune de Vaulx en Velin auprès des promoteurs dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA), la commune de Vaulx en Velin réalisant tous les aménagements intérieurs.

Aux termes des prescriptions des articles L 332-9 et suivants du code de l'urbanisme et lorsque ce PAE sera approuvé, il sera mis à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire ou de lotir 68 % des dépenses de réalisation des équipements publics, les 32 % restants étant à la charge des collectivités, ce qui représente une participation en valeur de base ramenée au mètre carré de SHON de 41,67 € par mètre carré, valeur septembre 2006.

La part des dépenses imputables aux constructeurs sera répartie entre les différents programmes immobiliers, au *pro rata* de leur SHON corrigée des coefficients de péréquation suivants :

- logement non aidé 1,8
- logement aidé 0,3
- activité, commerce, service 1,2
- hôtel 1,0.

Les participations seront calculées sur la base du coût réel du PEP ramené à la valeur de septembre 2006 et actualisée à la date de la délivrance d'autorisation d'occupation des sols par la formule :

$$P = P_o \times (X \% \times BT) + (Y \% \times TP) (X \% \times BTo) + (Y \% \times TP_o)$$

P étant le montant de la participation actualisée,

Po étant le montant de la participation en valeur septembre 2006-06-20,

TP : étant le dernier indice TP01 connu à la date de délivrance de l'autorisation,

TPo étant l'indice connu au 1er septembre 2006,

BT étant le dernier indice BTo1 connu à la date de délivrance de l'autorisation,

BTo étant l'indice connu au 1er septembre 2006,

X % étant la proportion du coût de réalisation de l'équipement de superstructure par rapport au coût du PEP, dernière proportion connue au moment de l'actualisation,

Y % étant la proportion du coût de réalisation de l'infrastructure par rapport au coût du PEP, dernière proportion connue au moment de l'actualisation.

Le retour des investissements de chacune des collectivités se fera par la perception respective des participations déterminées dans les permis de construire ou arrêtés de lotissement (30 % pour la Communauté urbaine et 70 % pour la commune de Vaulx en Velin).

La commune de Vaulx en Velin a déjà délibéré sur ce dossier au cours de sa séance du 27 septembre 2006.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 23 octobre 2006 et du Bureau le 20 novembre 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du secteur Tase à Vaulx en Velin,

b) - le programme d'équipements publics exposé ci-dessus dont le coût global est estimé à 8 961 800 € HT et son délai de réalisation fixé à neuf ans.

2° - Instaure un secteur de participation sur le secteur Tase à Vaulx en Velin selon le tracé délimité au plan annexé à la présente délibération.

3° - Fixe à 68 % la part des dépenses du programme d'équipements publics qui sera pris en charge par les constructeurs.

4° - Décide des coefficients de répartition entre les différentes catégories de constructions, à savoir :

- logement non aidé	1,8
- logement aidé	0,3
- activité, commerce, service	1,2
- hôtel	1,0.

5° - Autorise monsieur le président à signer la convention.

6° - L'opération Vaulx en Velin : PAE îlot Tase, inscrite à la programmation pluriannuelle d'investissements 2002-2007, fera l'objet d'une individualisation de l'autorisation de programme globale urbanisme et espaces publics, répartie comme suit :

- sur le budget principal : 4 259 913 € TTC en dépenses et 1 988 207 € en recettes, selon l'échéancier prévisionnel de crédits suivant :

. pour les dépenses :

- 1 000 000 € en 2007
- 600 000 € en 2008
- 1 700 000 € en 2009
- 959 913 € en 2010

. pour les recettes :

- 200 000 € en 2009
- 200 000 € en 2010
- 200 000 € en 2011
- 200 000 € en 2012
- 200 000 € en 2013
- 300 000 € en 2014
- 300 000 € en 2015
- 388 207 € en 2016

- sur le budget annexe de l'assainissement: 300 000 € HT en dépenses, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 50 000 € en 2008
- 200 000 € en 2009
- 50 000 € en 2010

- sur le budget annexe de l'eau : 300 000 € en dépenses HT, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 50 000 € en 2008
- 200 000 € en 2009
- 50 000 € en 2010

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