

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **31 mai 2010**

Délibération n° 2010-1506

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Caluire et Cuire

objet : Création du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Centre - Individualisation
complémentaire d'autorisation de programme

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur Thévenot

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 21 mai 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 2 juin 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoïn, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Le Bouhart, Lelièvre, Lévêque, Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Millet, Nissanian, Ollivier, Mme Pallega, MM. Petit, Pili, Pillon, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Daclin (pouvoir à M. Philip), Barge (pouvoir à M. Assi), Blein (pouvoir à M. Sturla), Mme Ait-Maten (pouvoir à M. Coulon), MM. Albrand (pouvoir à Mme Ghemri), Ferraro (pouvoir à M. Longueval), Fleury (pouvoir à M. Grivel), Havard (pouvoir à M. Huguet), Lebuhotel (pouvoir à M. Lambert), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Mme Levy (pouvoir à M. Buffet), MM. Meunier (pouvoir à M. Forissier), Morales (pouvoir à M. Geourjon), Muet (pouvoir à M. Kimelfeld), Mmes Perrin-Gilbert, Pesson (pouvoir à M. Kabalo), Pierron (pouvoir à Mme Bab-Hamed), MM. Plazzi (pouvoir à M. Jacquet), Réale (pouvoir à M. Passi), Vergiat (pouvoir à M. Abadie).

Absents non excusés : M. Pillonel.

Séance publique du 31 mai 2010**Délibération n° 2010-1506**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Caluire et Cuire

objet : **Création du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Centre - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 mai 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Des études préalables menées depuis 2003 ont amené la commune de Caluire et Cuire et la Communauté urbaine de Lyon à définir sur une partie du territoire du centre de la commune, les objectifs suivants :

- l'amélioration de la qualité de vie du centre historique et la mise en valeur du patrimoine naturel existant,
- le développement du potentiel commercial et habitat,
- la création d'espaces publics fédérateurs autour de l'église et des commerces,
- l'amélioration de la trame des cheminements pour piétons, notamment vers la voie de la Dombes.

Les études de faisabilité engagées sur un secteur d'environ 6,7 hectares délimité par :

- le chemin de Crépieux au nord,
- la voie de la Dombes à l'est,
- la rue Pierre Terrasse au sud,
- la rue Jean Moulin à l'ouest.

ont permis de définir un projet urbain qui porte sur la réalisation d'un programme de construction de près de 40 000 mètres carrés surface hors oeuvre nette (SHON) cohérent avec le tissu urbain et le patrimoine bâti compte tenu d'un épannelage modéré. La programmation de logements prévoit la réalisation d'au moins 25 % de logements sociaux PLUS ou PLAI, 25 % de logements intermédiaires et 50 % de logements libres.

Ce projet urbain implique la réalisation d'équipements publics visant à :

- améliorer les conditions de circulation par le repositionnement de la rue des Anciens Combattants d'Afrique du nord dans l'axe de la rue Sangnier,
- créer les espaces publics répondant aux attentes des habitants du quartier : avec notamment la réalisation d'une place de centre bourg, d'un mail piéton planté permettant de rejoindre la voie de la Dombes et des espaces de détente de proximité,
- réorganiser le stationnement et requalifier l'offre existante pour répondre aux besoins générés par les implantations commerciales en pied d'immeuble,
- réaliser des cheminements pour piétons et cyclistes de manière à apporter une alternative à l'usage de la voiture.

Ce projet sera réalisé dans le cadre du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur. Il implique toutefois un partenariat entre les collectivités qui devront réaliser les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur concerné et les constructeurs.

C'est pourquoi, il est proposé de mettre en œuvre selon les dispositions des articles L 332-9 et suivants du code de l'urbanisme un PAE afin de faire supporter en partie le coût des équipements publics aux futurs constructeurs ou lotisseurs.

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

Le renforcement des équipements publics, élaborés conjointement avec la commune de Caluire et Cuire, comprendra :

- des équipements d'infrastructure relevant des compétences communautaires :
 - . repositionnement de la rue des Anciens Combattants d'Afrique du nord,
 - . création d'une place fédératrice de centralité et support de stationnements,
 - . requalification du parvis de l'église,
 - . réorganisation d'une aire de stationnements existante,
 - . réalisation d'une voirie entre la rue Dufour et le Parvis de l'église,
 - . mise en place de réseaux de viabilité ;
- des équipements d'infrastructure relevant des compétences communales :
 - . éclairage public des voies,
 - . création d'un mail piéton planté permettant de rejoindre la voie de la Dombes,
 - . création d'un "jardin de Curé",
 - . création d'une aire de jeux.

Les équipements publics communaux seraient réalisés par la Communauté urbaine par voie de convention de maîtrise d'ouvrage unique.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics (PEP) est estimé à 12 139 789 € HT.

Les investissements de chaque collectivité (valeur mai 2010) se répartissent comme suit :

	Commune de Caluire et Cuire	Communauté urbaine de Lyon	Total
Foncier	4 197 724 €	1 938 065 €	6 135 789 €
Travaux	2 423 000 €	3 581 000 €	6 004 000 €
Total	6 620 724 €	5 519 065 €	12 139 789 €

La Communauté urbaine et la commune de Caluire et Cuire s'engagent à réaliser les équipements publics précités dans un délai maximum de dix ans à compter de la date de prise d'effet de la délibération instituant le PAE.

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 40 % des dépenses de réalisation des équipements publics, ce qui représente une participation en valeur de base (mai 2010) de 4 855 916 € soit 121,4 € moyen au mètre carré de surface hors œuvre nette (SHON). Les collectivités financeront donc le PEP à hauteur de 60 % (soit 7 283 873 € foncier compris).

La part des dépenses imputables aux constructeurs sera répartie entre les différents programmes immobiliers, au prorata de leur SHON corrigée des coefficients de pondération suivants :

- logements social : 0,3
- logement intermédiaire : 0,8
- logement libre : 1,4
- activité : 1,2

Les participations seront calculées sur la base du coût réel du PEP ramené à la valeur de mai 2010 et actualisée à la date de délivrance d'autorisation d'occupation des sols par la formule :

$$P = P0 \times (TP/TP 0)$$

P : étant le montant de la participation actualisée,
 P0 : étant le montant de la participation valeur mai 2010,
 TP : étant le dernier indice TP01 connu à la date de la délivrance de l'autorisation,
 TP 0 : étant l'indice connu au 1er mai 2010.

Ce projet a fait l'objet d'une première individualisation d'autorisation de programme le 7 juillet 2003 pour un montant de 900 000 € en dépenses. Celle-ci a été complétée lors de la séance du conseil de Communauté du 1er mars 2006 d'un montant de 1 980 000 € en dépenses, portant l'autorisation de programme à 2 880 000 €.

La Communauté urbaine a déjà, dans le cadre de l'autorisation de programme du 1er mars 2006, procédé à des acquisitions foncières à hauteur de 1 396 529 €. Elle doit encore se porter acquéreur de plusieurs parcelles pour près de 1 286 825 €.

Si l'on considère :

- le montant total du foncier acquis (1 396 529 €) et qui prend en compte également du foncier pour des lots cessibles à hauteur de 745 289 €,
- le foncier restant à acquérir (1 286 825 €) par la Communauté urbaine pour réaliser les équipements de compétence communautaire,
- le coût total des travaux, hors travaux d'eau et d'assainissement, estimé à 5 886 000 € HT,

il en ressort un besoin de crédits en dépenses au budget principal de 8 569 354 € HT soit 9 723 010 € TTC, ramené à 6 921 010 € TTC compte tenu de la précédente individualisation d'autorisation de programme d'un montant de 2 880 000 € à laquelle il faut déduire 78 000 € d'études réalisées.

A ces dépenses, il convient de rajouter des travaux d'eau et d'assainissement :

- à hauteur de 85 000 € HT soit 101 660 € TTC à inscrire au budget annexe de l'eau,
- à hauteur de 33 000 € HT à inscrire au budget annexe de l'assainissement.

Le retour sur investissement de chacune des collectivités se ferait donc par la perception respective des participations déterminées dans les permis de construire ou arrêtés de lotissement selon la clé de répartition de 54 % pour la commune de Caluire et Cuire et 46 % pour la Communauté urbaine, soit pour un montant total prévisionnel de 4 855 916 €.

La part des participations constructeurs affectées à la Communauté urbaine serait donc de 2 233 721 €.

La Communauté urbaine percevrait également une participation de la commune de Caluire et Cuire au titre de la convention de maîtrise d'ouvrage unique de 2 423 000 € HT soit 2 897 908 € TTC (éclairage, mail, aire de jeux, jardin).

En outre la Communauté urbaine percevrait des recettes liées à la revente de fonciers communautaires à la commune de Caluire et Cuire pour la réalisation de ses équipements publics, d'un montant de 2 227 974 €.

Les recettes attendues s'élèveraient donc à 7 359 603 €.

A noter qu'une partie du foncier communautaire acquis ou restant à acquérir constitue des délaissés d'emprise qui pourront être valorisés ultérieurement pour la réalisation d'une partie du programme de construction.

Enfin, une partie de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation des équipements publics appartient encore à des propriétaires privés. En cas d'échec des négociations amiables entreprises, le recours à la déclaration d'utilité publique du projet pour mise en place d'une procédure d'expropriation n'est pas à exclure.

La commune de Caluire et Cuire a délibéré sur ce dossier lors de la séance du Conseil municipal du 10 mai 2010 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du secteur Centre à Caluire et Cuire,

b) - le programme d'équipements publics exposé ci-dessus dont le coût global est estimé à 12 139 789 € HT et son délai de réalisation fixé à 10 ans.

2° - **Instaure** un secteur de participation sur le secteur Centre à Caluire et Cuire selon le tracé délimité au plan ci-après annexé.

3° - **Fixe** à 40 % la part des dépenses du programme d'équipements publics qui sera prise en charge par les constructeurs.

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

- logements social :	0,3
- logement intermédiaire :	0,8
- logement libre :	1,4
- activité :	1,2

5° - **Accepte** le principe d'une convention de maîtrise d'ouvrage à intervenir ultérieurement avec la commune de Caluire et Cuire.

6° - **Décide** l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale A-2 Réaliser de grands projets structurants, sur l'opération n° 0760 individualisée les 7 juillet 2003 et 1er mars 2006.

Le montant de l'autorisation de programme individualisée est complété par un montant supplémentaire de 7 055 670 € en dépenses et 7 359 603 € en recettes, répartis selon l'échéancier prévisionnel de crédits suivant :

budget principal :

- 6 921 010 € TTC en dépenses, répartis comme suit :

- . 360 808 € TTC en 2012,
- . 1 782 109 € TTC en 2013,
- . 4 425 761 € TTC en 2014,
- . 352 332 € TTC en 2015 ;

- 7 359 603 € en recettes, répartis comme suit :

- . 2 227 974 € en 2011,
- . 787 026 € en 2012,
- . 778 596 € en 2013,
- . 1 432 808 € en 2014,
- . 1 469 199 € en 2015,
- . 664 000 € en 2016.

budget annexe des eaux : 85 000 € HT soit 101 660 € TTC en dépenses, répartis comme suit :

- . 33 886 € TTC en 2012,
- . 33 887 € TTC en 2013,
- . 33 887 € TTC en 2014.

budget annexe de l'assainissement : 33 000 € HT en dépenses, répartis comme suit :

- . 11 000 € HT en 2012,
- . 11 000 € HT en 2013,
- . 11 000 € HT en 2014.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 9 935 670 € en dépenses et 7 359 603 € en recettes.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 2 juin 2010.