

Séance publique du 21 janvier 2008

Délibération n° 2008-4673

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Carré de Soie - Secteur Tase - Modification du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) - Révision de l'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 janvier 2008, 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 cinq 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 les rues du Rail et de la Poudrette,
- à l'est, par les limites des tènements privés.

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.

Par délibération n° 2006-3789 en date du 12 décembre 2006, un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) a été instauré 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.

Il a été créé sur la base d'un programme de 104 000 mètres carrés de SHON regroupant 80 500 mètres carrés de SHON de logements (dont 16 100 mètres carrés de SHON de logements sociaux), 10 000 mètres carrés de SHON de commerces et d'activités tertiaires et 13 500 mètres carrés de SHON d'hôtellerie.

Or ce programme a évolué depuis quelques mois vers une baisse au niveau des surfaces prévues de logement vers des activités tertiaires, soit 68 600 mètres carrés de SHON de logements environ (dont 16 800 mètres carrés de SHON de logements sociaux environ), 22 800 mètres carrés de SHON d'activités tertiaires et de commerces et 13 500 mètres carrés de SHON environ d'hôtellerie.

Cette évolution implique une baisse de 12 000 mètres carrés de SHON de logements environ et nécessite ainsi une révision à la baisse des équipements publics prévus par la ville et impactés par le programme du projet. Cela induit un passage de 8 classes prévues dans le PAE vers 6 classes et de 20 places de petite enfance prévues dans le PAE vers 17 places.

Type d'activités	Situation avant (mètres carrés de SHON)	Situation après (mètres carrés de SHON)	Eléments de modification (mètres carrés de SHON)
logement	80 500	68 632	- 11 868
activités, bureaux, commerces	10 000	22 858	+ 12 858
hôtel	13 500	13 500	-
total	104 000	104 990	+ 990

Ces deux impacts nécessitent ainsi une modification du PAE, étant précisé qu'aucun permis de construire n'a été encore déposé sur ce secteur.

Par ailleurs, une modification du périmètre du PAE a été faite sur la partie nord du projet (cf. plan annexé), de façon à inclure l'emprise de la voirie assurant dans ce secteur la liaison entre les îlots Tase et Touly.

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

Parallèlement, le plan local d'urbanisme (PLU) a modifié ce périmètre en zonage UC1, permettant de réaménager ce secteur.

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 dix-sept enfants et d'un groupe scolaire de six classes ;

- éclairage réalisé par la ville de Vaulx en Velin.

Le coût prévisionnel du nouveau programme des équipements publics (PEP) est estimé à 8 531 800 € HT, contre 8 961 800 € HT dans le programme initial. Cette évolution résulte de la seule réduction des équipements publics de la Ville.

Les investissements de chaque collectivité se résument ainsi (valeur septembre 2007) :

Libellé	Avant	Après	Eléments de modification
Communauté urbaine ville de Vaulx en Velin	voiries et réseaux divers : total = 4 001 800 € HT groupe scolaire (8 classes) + équipement petites enfance (20 enfants) + éclairage public total = 4 960 000 € HT	voiries et réseaux divers total = 4 001 800 € HT groupe scolaire (6 classes) + équipement petite enfance (17 enfants) + éclairage public total = 4 530 000 € HT	néant réduction de 430 000 € HT

La participation des constructeurs au programme des équipements publics évolue comme suit :

Libellé	Avant	Après	Eléments de modification
Communauté urbaine	30 % des équipements publics mis à la charge des constructeurs total = 1 828 207 €	30 % des équipements publics mis à la charge des constructeurs total = 1 740 488 €	réduction de 87 719 €
ville de Vaulx en Velin	70 % des équipements publics mis à la charge des constructeurs total = 4 265 816 €	70 % des équipements publics mis à la charge des constructeurs total = 4 061 136 €	réduction de 204 680 €

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 modifiant 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 la modification de ce PAE sera approuvée, 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 41,65 € par mètre carré, valeur septembre 2007.

La nouvelle 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 intermédiaire (PLS, accession sociale)	1
- logement aidé (PLUS, PLAI, PSLA)	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 2007 et actualisées à la date de la délivrance d'autorisation d'occupation des sols par la formule :

$$P = Po \times (X \% \times BT) + (Y \% \times TP) (X \% \times BTo) + (Y \% \times TPo)$$

- P étant le montant de la participation actualisée,
- Po étant le montant de la participation en valeur septembre 2007,
- TP étant le dernier indice TP01 connu à la date de délivrance de l'autorisation,
- TPo étant l'indice connu au 1er septembre 2007,
- BT étant le dernier indice BTo1 connu à la date de délivrance de l'autorisation,
- BTo étant l'indice connu au 1er septembre 2007,
- 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).

Par ailleurs, concernant l'éclairage public, il avait été prévu à l'origine que la Ville en confierait sa réalisation à la Communauté urbaine dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique pour un coût estimé de 160 000 € HT, soit 191 360 € TTC. En définitive, il a été décidé que la Ville assurerait directement les travaux correspondants. Par voie de conséquence, il convient de réduire l'autorisation de programme de 191 360 € en dépenses et de 160 000 € en recettes.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 17 décembre 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - le programme d'aménagement d'ensemble modifié (PAE) du secteur Tase à Vaulx en Velin,
- b) - le programme d'équipements publics exposé ci-dessus dont le coût global est passé de 8 961 800 € HT à 8 531 800 € HT et son délai de réalisation fixé à neuf ans,
- c) - la modification du périmètre du secteur de participation sur le secteur Tase à Vaulx en Velin selon le plan ci-après annexé,
- d) - la part des dépenses du programme d'équipements publics qui sera pris en charge par les constructeurs, fixée à 68 % et qui est passée de 6 094 024 € à 5 801 624 €,
- e) - les nouveaux coefficients de répartition entre les différentes catégories de constructions, à savoir :

. logement non aidé	1,8
. logement intermédiaire (PLS, accession sociale)	1
. logement aidé (PLUS, PLAI, PSLA)	0,3
. activité, commerce, service	1,2
. hôtel	1,0

2° - L'autorisation de programme individualisée pour l'opération n° 1310 Vaulx en Velin PAE Tase est modifiée comme suit :

a) - sur le budget principal : 4 068 553 € en dépenses TTC (soit une réduction de 191 360 €) et 1 740 488 € en recettes (soit une réduction de 247 719 €), selon l'échéancier prévisionnel de crédits suivant :

- pour les dépenses :

- . 250 000 € en 2007,
- . 1 000 000 € en 2008,
- . 1 900 000 € en 2009,
- . 918 553 € 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,
- . 250 000 € en 2014,
- . 250 000 € en 2015,
- . 240 488 € en 2016 ;

b) - 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 ;

c) - sur le budget annexe de l'eau : 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.

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