

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 8 juillet 2024

Délibération n° CP-2024-3562

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Caluire-et-Cuire

Objet : Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Centre-Bourg - Suppression du secteur de participation et retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme - Remboursement de participation versée - Approbation d'un protocole d'accord transactionnel entre la Métropole de Lyon, la Commune de Caluire-et-Cuire et la Société lyonnaise de promotion (SLP)

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 21 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Présents : M. B. Artigny, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Gersperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Vincent), M. P. Athanaze (pouvoir à Mme I. Petiot), Mme C. Brossaud (pouvoir à Mme N. Dehan), M. J. Camus (pouvoir à Mme B. Collin), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), Mme Z. Khelifi (pouvoir à Mme L. Vacher), M. L. Pelaez (pouvoir à Mme N. Sibeud), M. J-C. Ray (pouvoir à Mme V. Brunel).

Absent non excusé : M. R. Debû.

Commission permanente du 8 juillet 2024**Délibération n° CP-2024-3562**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Caluire-et-Cuire

Objet : Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Centre-Bourg - Suppression du secteur de participation et retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme - Remboursement de participation versée - Approbation d'un protocole d'accord transactionnel entre la Métropole de Lyon, la Commune de Caluire-et-Cuire et la Société lyonnaise de promotion (SLP)

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

La Commission permanente,

Vu le rapport du 19 juin 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'opération de Caluire-et-Cuire Centre-Bourg fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

Le PAE du Centre-Bourg a été instauré sur la commune de Caluire-et-Cuire par délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Lyon n° 2010-1506 du 31 mai 2010, pour une durée maximale de 10 ans sur un périmètre d'environ 6,7 ha 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.

Le projet urbain s'articulait autour d'un programme de constructions de 40 000 m² de surface de plancher (SDP) et du programme des équipements publics (PEP) ci-dessous, à savoir des équipements d'infrastructure relevant des compétences communautaires :

- le repositionnement de la rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord,
- la création d'une place publique,
- la requalification du parvis de l'église,
- la réorganisation d'une aire de stationnements existante,
- la réalisation d'une voirie entre la rue Pierre Terrasse et le parvis de l'église,
- la mise en place de réseaux de viabilité,
- des équipements d'infrastructure relevant des compétences communales,
- l'éclairage public des voies,
- la création d'un mail piéton planté permettant de rejoindre la voie de la Dombes,
- la création d'un jardin de curé,
- la création d'une aire de jeux.

La réalisation des équipements publics communaux par la Communauté urbaine était prévue par voie de convention de maîtrise d'ouvrage unique (CMOU). Cette convention a été approuvée par la délibération du Conseil municipal de Caluire-et-Cuire n° 2011-30 du 28 mars 2011, par la délibération du Conseil de la Communauté urbaine n° 2011-2204 du 18 avril 2011 et signée par les parties le 15 juin 2011.

Le coût prévisionnel du PEP a été estimé, en mai 2010, à 12 139 789 € HT. 40 % de ce coût a été mis à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire ou de lotir, ce qui représente une participation en valeur de base ramenée au m² de SDP à 121,40 € (valeur mai 2010) au bénéficiaire, pour 54 %, de la Commune de Caluire-et-Cuire et, pour 46 %, de la Communauté urbaine. Les collectivités devaient, pour leur part, financer le PEP à hauteur de 60 %, soit 7 283 873 € HT.

II - Les évolutions du projet et la suppression du PAE

Les études ont conduit à réévaluer le coût prévisionnel du PEP à 16,46 M€ HT en juillet 2013, en raison d'une augmentation des coûts du foncier, des démolitions et des travaux, impactant directement le montant des participations des collectivités, dans un contexte financier extrêmement contraint.

Dans ce contexte, la Commune de Caluire-et-Cuire et la Métropole ont souhaité engager de nouvelles réflexions sur ce secteur afin de développer un programme de logements et de commerces répondant mieux aux attentes autour d'espaces publics différents des espaces publics envisagés dans le PAE.

Le PEP n'a pas fait l'objet de travaux. Un programme de constructions de 4 873 m² de SDP a été réalisé. Au titre du PAE et des clés de répartition mentionnées (54 % Commune - 46 % Communauté urbaine), le promoteur a néanmoins versé :

- 261 101,21 € net de taxes à la Commune de Caluire-et-Cuire en 2015,
- 222 419,54 € net de taxes à la Communauté urbaine et à la Métropole en 2014 et 2015.

De plus, le dispositif de participation au PAE, mis en place par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, a été supprimé par la loi de finances rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, à compter du 1^{er} mars 2012. Cependant, le PAE du Centre-Bourg ayant été créé antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi de 2010, il est demeuré applicable jusqu'à son terme le 10 mai 2020.

Son terme est dépassé et le projet n'a pas pu être réalisé.

Le PAE du Centre-Bourg est donc supprimé et la fiscalité de l'urbanisme de droit commun est restaurée, par application de la taxe d'aménagement. La CMOU conclue avec la Commune de Caluire-et-Cuire est quant à elle résiliée.

Le plan local de l'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) sera mis à jour en conséquence.

Par délibération du Conseil n° 2023-1774 du 26 juin 2023, la Métropole et la Ville de Caluire-et-Cuire ont décidé de relancer un projet d'aménagement visant à agrandir le Centre-Bourg, en développant un programme de construction de 250 à 270 logements, dont 30 à 35 % de logements locatifs sociaux et 15 à 20 % d'accession durablement abordable *via* l'Organisme de foncier solidaire métropolitain, accompagnés de commerces, d'espaces publics structurants et fédérateurs pour permettre, notamment, une liaison douce modes actifs entre le Centre-Bourg et la voie verte de la Dombes. La poursuite du projet au travers de ces nouveaux objectifs a été approuvée : l'opération sera menée en régie directe par la Métropole et une consultation d'architectes urbanistes paysagistes en chef a été lancée mi-2023.

Ainsi, l'objet de ce rapport est de mettre fin au secteur de participation du PAE du Centre-Bourg à Caluire-et-Cuire, d'acter le retour du droit commun de la fiscalité de l'urbanisme sur ce périmètre et de rembourser les participations perçues du projet d'équipement public du PAE à la SLP.

III - Le remboursement à la SLP des participations versées

Au titre du PAE, la SLP, promoteur titulaire du permis de construire n° PC0690341200011 accordé le 22 août 2012, transféré le 5 septembre 2013, puis modifié le 11 juillet 2014 et le 24 septembre 2015, a versé 261 101,21 € à la Commune de Caluire-et-Cuire et 222 419,54 € à la Métropole.

Les parties se sont entendues pour conclure un protocole d'accord transactionnel, prévoyant en contrepartie du remboursement au promoteur, des sommes excédant la taxe locale d'équipement qui aurait été perçue en-dehors du PAE :

- l'engagement de la SLP de mettre en œuvre toute action nécessaire pour procéder, le cas échéant, au remboursement des sous-acquéreurs,

- la renonciation par la SLP à toute autre indemnité au titre du PAE du Centre-Bourg de Caluire-et-Cuire.

Les parties ont fixé le montant des sommes à verser à 138 269,04 € net de taxes pour la Métropole et à 249 079,71 € net de taxes par la Commune de Caluire-et-Cuire.

Le protocole d'accord transactionnel est soumis à l'approbation de la Commission permanente et du Conseil municipal de la Commune de Caluire-et-Cuire ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Constate la non réalisation intégrale du PEP tel qu'initialement prévu au PAE du Centre-Bourg à Caluire-et-Cuire.

2° - Supprime le secteur de participation dudit PAE, selon le plan ci-après annexé, ce qui a pour conséquence le retour de la taxe d'aménagement lorsque les mesures de publicité suivantes seront prises :

a) - affichage de la présente délibération à l'Hôtel de la Métropole et à la Mairie de Caluire-et-Cuire pendant un mois,

b) - transmission de la présente délibération à madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône,

c) - publication d'une mention de l'affichage dans deux journaux diffusés dans le Département du Rhône.

3° - Décide que la suppression de ce secteur de participation fera l'objet d'une mise à jour du PLU-H.

4° - Résilie la CMOU afférente aux espaces publics dudit PAE conclue le 15 juin 2011 entre la Métropole et la Commune de Caluire et Cuire.

5° - Approuve :

a) - le protocole d'accord transactionnel tripartite entre la SLP, la Commune de Caluire-et-Cuire et la Métropole,

b) - le versement de la somme de 138 269,04 € nets de taxes au profit de la SLP.

6° - Autorise le Président de la Métropole à signer ledit protocole et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

7° - La dépense correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains individualisée le 27 mai 2024 pour un montant de 300 000 € en dépenses à la charge du budget principal répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 138 269,04 € en 2024,

sur l'opération n° 0P06O2702.

8° - La somme à payer en investissement sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2024 - chapitre 13, pour un montant de 138 269,04 €.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 9 juillet 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240708-323098-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 juillet 2024 Date de réception préfecture : 9 juillet 2024
