

Séance publique du 9 juillet 2002

Délibération n° 2002-0661

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **Mi-Plaine - Programme d'aménagement d'ensemble - Suppression du secteur de participation et retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 juin 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'objet de la présente délibération est de mettre fin au secteur de participation de Mi-Plaine. Ceci a pour incidence d'acter le retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme, c'est-à-dire l'assujettissement des constructeurs au paiement de la taxe locale d'équipement et de la redevance de raccordement à l'égout.

Cette décision s'impose du fait d'un jugement du tribunal administratif de Lyon en date du 21 mars 2001, intervenu à la suite du recours d'un lotisseur.

En effet, le juge administratif a considéré que la taxe locale d'équipement s'appliquait de nouveau dans ce secteur.

Dans ces conditions, le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble figurant au plan d'occupation des sols n'a plus lieu d'être et sa suppression matérielle permet à la Communauté de se mettre en conformité avec le jugement du tribunal administratif de Lyon et d'appliquer de nouveau une participation additionnelle à la taxe locale d'équipement, la redevance de raccordement à l'égout exclue des programmes d'aménagement d'ensemble par délibération du conseil de Communauté en date du 3 avril 1995.

Ce programme d'aménagement d'ensemble (PAE) situé sur la commune de Saint Priest, secteur de Mi-Plaine, a été approuvé, conformément à l'article L 332-9 du code de l'urbanisme le 30 janvier 1989 et modifié par délibérations en date des 31 octobre 1996 et 25 mars 1999.

Il avait comme objectif d'aménager et de viabiliser un vaste secteur de 165 hectares, dont une centaine urbanisable, de créer les conditions nécessaires à l'accueil de nouvelles activités économiques.

Pour la réalisation de cet aménagement global, il avait été décidé de mettre en œuvre une démarche partenariale, à travers un programme d'aménagement d'ensemble, par lequel les collectivités préfinancent et équipent des terrains et les acteurs privés, qui restent maîtres du foncier, développent des programmes immobiliers et versent une participation affectée au financement de ce programme, laquelle se substitue aux taxes du droit commun.

Le programme d'équipement public à réaliser comprenait 4,5 kilomètres de voies nouvelles à aménager ainsi que 4 kilomètres de voies à restructurer.

Outre le domaine de la voirie, incluant le traitement paysager, ce programme d'équipement public concernait également les domaines de :

- l'assainissement, par la création de réseaux séparatifs, d'un bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales,
- l'alimentation en eau potable et la protection incendie,
- l'éclairage public.

De plus, cet aménagement global incluait des travaux de voirie liés à la mise en sécurité de la route de Grenoble (RN 6) de la compétence de l'Etat, par le biais d'un financement sous forme de fonds de concours (1 219 592 €, valeur 1988).

L'estimation de ces travaux avait été chiffrée à 19 687 304 € HT, valeur 1988, soit 27 168 480 € HT, valeur 2001.

Sur ce montant, la part mise à la charge des constructeurs était estimée à 14 730 004 €, valeur 1988, (20 327 456 €, valeur 2001), soit 74,82 % du montant des dépenses.

L'ambition de ce projet, qui devait à l'origine se réaliser sur dix ans, la complexité du montage et des maîtrises d'ouvrage ainsi que la crise des marchés immobiliers dans les années 1992-1994 ont considérablement ralenti le rythme d'équipement prévu à l'origine.

A la date du jugement, le programme d'équipement public était réalisé à hauteur de 60 %, soit un investissement de 16 446 000 € HT. Sur ce montant, les participations versées par les constructeurs représentaient 6 077 850 €, soit 50 % de la part affectée aux constructeurs dans le calcul d'origine (74,82 % du montant des travaux).

Ces équipements ont permis d'accueillir des constructions à usage d'activités représentant une constructibilité d'environ 142 000 mètres carrés.

Il convient également de préciser qu'il reste un potentiel constructible d'environ 45 000 mètres carrés.

Aussi est-il proposé, afin de terminer l'urbanisation de ce secteur, de poursuivre la réalisation des voiries desservant plusieurs opérations, lesquelles sont soit engagées, soit inscrites au plan d'occupation des sols (POS) approuvé par délibération du conseil de Communauté en date du 26 février 2001.

Il s'agit :

- de la contribution prévue à la mise en sécurité de la RN 6, qui a fait l'objet d'une convention avec l'Etat et sur laquelle il reste à verser 2 548 475 € TTC, valeur 2002,
- de la poursuite de la réalisation de la voie nouvelle n° 1, pour laquelle les acquisitions foncières sont engagées,
- de l'aménagement de la rue du Progrès sud,
- du traitement du débouché de l'allée des Parcs sur le chemin du Lortaret,
- du redimensionnement du chemin du Lortaret.

L'estimation prévisionnelle de ces travaux, hors RN 6, s'élève à 3 117 068 € HT. Ils sont programmés sur cinq ans.

Il faut noter que, pour l'éclairage public, la charge annuelle pour la Commune serait de 67 600 € HT.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25 du code de l'urbanisme : affichage au sein de la communauté urbaine de Lyon et à la mairie de Saint Priest pendant un mois, mention dans deux journaux locaux diffusés dans le département ;

Vu ledit dossier ;

Vu la délibération du Conseil n° 2002-0523 en date du 18 mars 2002 relative à l'individualisation de l'autorisation de programme développement économique et emploi et celles en date des 30 janvier 1989, 3 avril 1995, 31 octobre 1996, 25 mars 1999 et 26 février 2001 ;

Vu les articles L 332-9 et R 332-25 du code de l'urbanisme ;

Vu le jugement du tribunal administratif de Lyon en date du 21 mars 2001 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Supprime le secteur de participation du programme d'aménagement d'ensemble de Mi-Plaine et place le secteur dans le régime de droit commun du financement de l'urbanisme.

2° - Décide que la suppression de ce secteur de participation fera l'objet d'une mise à jour du POS dont la révision a été approuvée par délibération en date du 26 février 2001.

3° - Prend acte de l'état d'avancement des équipements publics tel qu'il est décrit dans la présente délibération.

4° - Précise que les mesures de publicité seront mises en œuvre, conformément aux dispositions de l'article R 332-25 du code de l'urbanisme.

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