

## Séance publique du 1 mars 2006

### Délibération n° 2006-3210

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Site SEPR - Institution d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) Guérin-Genève - Individualisation d'autorisation de programme**

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

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 7 février 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La délocalisation de la Société d'enseignement professionnel du Rhône (SEPR) va libérer un ténement de 1,3 hectare délimité par les rues Louis Guérin, Jean Novel et de Genève dans le 6° arrondissement de Lyon donnant ainsi l'opportunité à la communauté urbaine de Lyon de procéder au réaménagement du quartier : réalisation de trois cents logements dont soixante-quatre logements sociaux induisant un renforcement des équipements publics du secteur tant en termes d'infrastructures que de superstructures.

Le programme d'équipements publics (PEP) tel que défini ci-après (voirie et crèche) étant de faible importance, la procédure de la zone d'aménagement concerté (ZAC) paraît inappropriée au développement de cette opération d'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil 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 plan d'aménagement d'ensemble (PAE) tel que défini au plan annexé au présent rapport, étant entendu que ce programme d'aménagement d'ensemble a été inscrit à la programmation pluriannuelle d'investissements 2002-2007 lors de la révision de la liste des opérations approuvée par délibération du conseil de Communauté le 19 décembre 2005.

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 ville de Lyon, comprendra :

- des équipements d'infrastructures communautaires :

- . une voie nouvelle de 14 mètres d'emprise reliant la rue de Genève à la rue Louis Guérin en prolongement de la rue d'Hanoï et figurant au plan local d'urbanisme (emplacement réservé n° 6),
- . les réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable,
- . la requalification du tronçon nord de la rue Louis Guérin, entre la voie nouvelle et la rue Jean Novel ;

- des équipements communaux :

- . au titre de l'infrastructure : l'éclairage public de la voie nouvelle,
- . au titre de la superstructure : la réalisation d'une crèche de trente à quarante berceaux.

Les trois cents logements envisagés par les futurs opérateurs représentent 27 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), 5 000 mètres carrés devant être affectés au logement social.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics (PEP) est estimé à 2 416 000 € HT incluant le foncier nécessaire à la réalisation de ces équipements, les honoraires de maîtrise d'ouvrage de la voirie et les frais financiers subséquents.

Les investissements de chaque collectivité se résument ainsi (valeur décembre 2005) :

Libellé	Montants
Communauté urbaine	
- voirie et réseaux	767 400 € HT
- foncier	492 600 € HT
sous-total	1 280 000 € HT
ville de Lyon	
- éclairage	70 000 € HT
- crèche	1 086 000 € HT
sous-total	1 156 000 € HT
total des investissements pour les collectivités	2 416 000 € HT

La Communauté urbaine et la ville de Lyon s'engagent à réaliser les équipements publics précités dans un délai maximum de sept ans à compter de la date de la 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 ville de Lyon auprès des promoteurs dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (Vefa), la ville de Lyon 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 66 % des dépenses de réalisation des équipements publics, les 34 % restants étant à la charge des collectivités, ce qui représente une participation en valeur de base ramenée au mètre carré de surface hors œuvre nette (SHON) de 34,44 € par mètre carré, valeur décembre 2005.

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	2,0
- logement aidé	0,5
- activité, commerce, service	1,0

Les participations seront calculées sur la base du coût réel du PEP ramené à la valeur de décembre 2005 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 décembre 2005

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

*TPo* : étant l'indice connu au 29 décembre 2005

*BT* : étant le dernier indice BT01 connu à la date de délivrance de l'autorisation

*BTo* : étant l'indice connu au 29 décembre 2005

*X % : étant la proportion du coût de réalisation de l'équipement de superstructure par rapport au coût du programme d'équipements publics, 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 (66 % pour la Communauté urbaine et 34 % pour la ville de Lyon).

La ville de Lyon devra délibérer sur ce dossier au cours de sa séance du 13 février 2006.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme et du Bureau, respectivement les 9 et 30 janvier 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### **DELIBERE**

##### **1° - Approuve :**

a) - le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du secteur Guérin-Genève à Lyon 6°,

b) - le programme d'équipements publics exposé ci-dessus dont le coût global est estimé à 2 416 000 € HT et son délai de réalisation fixé à sept ans.

**2° - Instaure** un secteur de participation sur le secteur Guérin-Genève à Lyon 6° selon le tracé délimité au plan annexé à la présente délibération.

**3° - Fixe** à 66 % la part des dépenses du programme d'équipements publics qui sera mise à la charge des constructeurs.

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

- logement non aidé	2,0
- logement aidé	0,5
- activité, commerce, service	1,0.

**5° - L'opération** Lyon 6° : site SEPR-PAE Guérin-Genève, inscrite à la programmation pluriannuelle d'investissements 2002-2007, fera l'objet d'une individualisation de l'autorisation de programme urbanisme et espaces publics, répartie comme suit :

- 1 300 000 € en dépenses TTC et 1 050 000 € en recettes sur le budget principal, selon l'échéancier prévisionnel de crédits suivant :

- pour les dépenses :

. 700 000 € en 2007  
. 600 000 € en 2008

- pour les recettes :

. 525 000 € en 2007  
. 525 000 € en 2008

- 46 000 € en dépenses HT sur le budget annexe de l'assainissement, à prévoir en crédits de paiement sur 2007,
- 46 000 € en dépenses HT sur le budget annexe de l'eau, à prévoir en crédits de paiement sur 2007.

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