

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU RHONE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU LUNDI 24 JUIN 2024



Publié le 26 JUIN 2024

COMMUNE

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 18 juin 2024

DE

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 43

CALUIRE & CUIRE

N° D2024_055

Président : M. Philippe COCHET

Secrétaire : M. Laurent MICHON

OBJET

Etaient présents :

CLÔTURE DU PLAN
D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE) DU
CENTRE-BOURG ET
REMBOURSEMENT DE LA
PARTICIPATION
FINANCIÈRE VERSÉE PAR
LA SOCIÉTÉ LYONNAISE
DE PROMOTION (SLP) _
APPROBATION DU
PROTOCOLE D'ACCORD
TRANSACTIONNEL
TRIPARTITE ENTRE LA
VILLE DE CALUIRE ET
CUIRE, LA MÉTROPOLE DE
LYON ET LA SLP

M. COCHET, M. TOLLET, Mme MAINAND, M. THEVENOT, M. COUTURIER, M. JOUBERT, Mme WEBANCK, M. CIAPPARA, Mme HAMZAOUI, M. MICHON, Mme FRIOLL, Mme GOYER, M. DIALLO, Mme CRESPIY, Mme DEL PINO, Mme GUGLIELMI, M. TAKI, Mme LINARES, M. BALANCHE, Mme COTON, M. GUERIN, M. PROTHERY, M. JUENET, M. MANINI, M. KRIEF, M. JOINT, Mme LE CARPENTIER, M. GILLARD, M. FAIVRE, M. ATTAR BAYROU, M. MATTEUCCI, M. DEYGAS, Mme GEHIN, M. COMPAGNON DE LA SERVETTE, M. BUATHIER, Mme PATET, M. MEGEVAND
Mme BRAC DE LA PERRIERE (par proc. à Mme MAINAND), Mme CHANDIA (par proc. à M. JOUBERT), Mme CORRENT (par proc. à M. COUTURIER), Mme VERNAY (par proc. à M. THEVENOT), M. TROTIGNON (par proc. à Mme LE CARPENTIER), Mme RICHARD (par proc. à M. GILLARD)

Etai(en)t absent(s) :

PREFECTURE

Accusé de réception

Reçu le26 JUIN 2024.....

Identifiant de l'Acte :

069-216300340-20240624-D2024_055-DE

Rapport de : Côte TOLLET

Le programme d'aménagement d'ensemble (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 en date du 31 mai 2010 et par délibération du Conseil Municipal n°2010-62 en date du 28 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.

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 de la Communauté urbaine n°2011-2204 en date du 18 avril 2011, par la délibération n°2011-30 du Conseil municipal de Caluire et Cuire en date du 28 mars 2011 et signée par les parties le 15 juin 2011.

Le coût prévisionnel du PEP a été estimé à 12 139 789 € HT, en mai 2010. 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 bénéfice, 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.

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 de Lyon 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 PAE, mis en place par la loi n°85-729 du 18 juillet 1985, 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.

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 (OFS) 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'architecte urbaniste paysagiste en chef a été lancée mi-2023.

Ainsi s'agit-il 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 Société Lyonnaise de Promotion (SLP).

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 de Caluire et Cuire Centre-Bourg.

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

Le protocole d'accord transactionnel est soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la Commune de Caluire et Cuire.

Le Conseil Municipal décide, après avoir délibéré,

à l'unanimité, par 43 voix pour,

- DE CONSTATER la non réalisation intégrale du programme des équipements publics (PEP) tel qu'initialement prévu au programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Centre-Bourg à Caluire et Cuire ;

- DE SUPPRIMER le secteur de participation dudit PAE, selon le plan annexé à la présente délibération, ce qui a pour conséquence le retour de la taxe d'aménagement dès lors que les mesures de publicité afférentes seront prises ;
- DE RESILIER la convention de maîtrise d'ouvrage unique (CMOU) afférente aux espaces publics dudit PAE conclue le 15 juin 2011 entre la Métropole de Lyon et la Commune de Caluire et Cuire ;
- D'APPROUVER les termes du protocole d'accord transactionnel tripartite entre la Société Lyonnaise de Promotion (SLP), la Métropole de Lyon et la Commune de Caluire et Cuire;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer ledit protocole d'accord transactionnel tripartite ;
- DE VERSER la somme de 249 079.71 € net de taxes au profit de la SLP et d'imputer la dépense correspondante sur les crédits inscrits au budget principal – budget 2024 – chapitre 13 ;
- DE CHARGER Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de signer tout acte afférent.



POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE
Philippe COCHET



TELETRANSMIS EN PREFECTURE LE 26 JUIN 2024
LE PRESENT ACTE EST EXECUTOIRE A CETTE DATE

LE MAIRE
Philippe COCHET

26 JUIN 2024

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon dans les deux mois suivants son entrée en vigueur.