

VILLE DE RIORGES

N° 3_2

OBJET :

CADRE DE VIE-COMMERCE- ARTISANAT- DEVELOPPEMENT DURABLE

RIVES DU COMBRAY PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

APPROBATION DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CLOTURE

Délibération du Conseil Municipal

Séance du 14 NOVEMBRE 2019 - 20 h 30

LE MAIRE CERTIFIE

1. Que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la loi ; que la délibération ci-après transcrite, conforme au texte du registre des procès-verbaux du Conseil, a été affichée, par extrait à la porte de la Mairie le 15 novembre 2019.

2. Que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance, était de 33 sur lesquels il y avait 24 membres présents, savoir :

Jean-Luc CHERVIN, *maire* ; Martine SCHMÜCK, Eric MICHAUD, Véronique MOUILLER, Jacky BARRAUD, Nathalie TISSIER-MICHAUD, Nabih NEJJAR, Alain CHAUDAGNE, *adjoints* ; Bernard JAYOL, Alain ASTIER, Gilles CONVERT, Nicole AZY, Pierre BARNET, Michelle BOUCHET, Brigitte MACAUDIERE, Isabelle BERTHELOT, Thierry ROLLET, Valérie MACHON, André CHAUVET, Chantal LACOUR, Suzanne LACOTE, Andrée RICCETTI, Florence COLOMB, Jacqueline RUBLON, *conseillers municipaux*.

Absents avec excuses :

Pascale THORAL, Stéphane JEVAUDAN, *adjoints* ; Roland DEVIS, Christian SEON, Blandine LATHUILLIERE, Elodie PINSARD-BARROCAL, Martine LAROCHE-SZYM CZAK, Monique VIAL, *conseillers municipaux*.

Absent sans excuses : Guy CONSTANT.

Secrétaire élue pour la durée de la session : Chantal LACOUR.

A l'ouverture de la séance, M. le Président a déposé sur le bureau de l'assemblée, le pouvoir écrit donné à un collègue par les conseillers municipaux empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NOMS DES MANDANTS	NOMS DES MANDATAIRES
Pascale THORAL	Martine SCHMÜCK
Stéphane JEVAUDAN	Eric MICHAUD
Roland DEVIS	Bernard JAYOL
Christian SEON	Jacky BARRAUD
Blandine LATHUILLIERE	Véronique MOUILLER
Elodie PINSARD-BARROCAL	Chantal LACOUR
Martine LAROCHE-SZYM CZAK	Andrée RICCETTI
Monique VIAL	Jacqueline RUBLON

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

1 élu absent sans pouvoir (Guy CONSTANT)

**CADRE DE VIE-COMMERCE-ARTISANAT-
DEVELOPPEMENT DURABLE****RIVES DU COMBRAY
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
APPROBATION DE L'ACHEVEMENT ET DE LA CLOTURE**

Jacky BARRAUD, adjoint, délégué aux logements, aux jardins familiaux et à la médiation, expose à l'assemblée :

« Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) nommé "Les Rives du Combray" a été instauré par délibération du 27 mai 2004. Une friche industrielle des anciens bâtiments ESA bloquant l'urbanisation à vocation habitat de ce secteur, la municipalité a donc sollicité l'EPORA pour l'acquisition de cette friche afin d'obtenir un appui d'ingénierie foncière et une aide financière.

En parallèle, une réflexion sur l'aménagement global du secteur, délimité par la rue Georges Clémenceau, le ruisseau du Combray, la rue de Saint-Romain et la résidence "Les Sables" pour une superficie de 13,27 hectares, a été lancée.

Cet espace étant relativement enclavé, il a été décidé d'accélérer la liaison entre les rues Iffländer et Saint-Romain qui était inscrite au Plan d'Occupation des Sols de l'époque.

Dans la perspective de poursuivre et d'achever l'urbanisation du secteur, la procédure de PAE a été choisie pour permettre la réalisation d'équipements publics structurants. La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) prévisionnelle avait été estimée à 20 326 m².

Le programme des équipements publics (PEP) devait être financé au moyen des participations prescrites aux constructeurs au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols. Ainsi, les prévisions de recettes issues des participations devaient, au final, couvrir 75 % des coûts des équipements publics.

Subséquemment, le régime de la participation impliquait pour les futurs constructeurs, l'exonération de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et de la participation pour le raccordement à l'égout (RDE).

Quinze ans après son instauration, l'achèvement complet du PEP ainsi que la prescription de l'intégralité des participations constructeurs permettent de proposer la clôture de ce PAE.

1. Achèvement du PEP

L'ambition du projet étant d'affirmer ce quartier en y développant une nouvelle urbanité, le PEP comprenait initialement :

- une réalisation d'équipement de proximité : voie de desserte principale reliant la rue de Saint-Romain à la rue Iffländer, cheminements piétons ;

- des espaces de qualité : aménagement paysager nord-sud "coulée verte" reliant la nouvelle voie créée au cheminement piéton le long du Combray, un espace public de jeux ;
- un équipement de régulation technique : bassin de rétention des eaux pluviales d'une contenance d'environ 1 200 m³.

Ainsi, les équipements de réseaux ont été réalisés et remis aux gestionnaires compétents, à l'exception du bassin de rétention, car il a été privilégié une gestion des eaux pluviales à la parcelle et par l'infiltration des eaux de ruissellement des voiries.

2. Bilan financier

a- Coût des équipements publics réalisés

Dans la délibération du 27 mai 2004, le montant des participations attendues destiné à financer le PAE avait été estimé à 799 080 € HT et les coûts prévisionnels à 1 063 000 € HT.

Au vu du coût définitif des équipements publics, le montant de la participation s'élève à 768 723 € HT soit une différence de 30 357 € HT en raison notamment de l'évolution du programme de construction des Rives du Combray 5.

PEP PAE	Délibération 2004	Coût réel
	HT (base de calcul des participations)	HT (base de calcul des participations)
Réseaux	330.000,00 €	193.455,87 €
Voie principale	235.000,00 €	352.904,00 €
Aménagement paysager	135.000,00 €	245.917,63 €
Éclairage	160.000,00 €	215.200,00 €
Raccordements divers	40.000,00 €	9.397,99 €
Acquisitions foncières	113.000,00 €	120.553,07 €
Frais d'études	50.000,00 €	36.724,31 €
Totaux	1.063.000,00 €	1.174.152,87 €

b- Prescriptions et recouvrement des participations constructeurs

La délibération du 27 mai 2004 prévoyait un programme de construction estimé à 20 326 m².

À ce jour, 21 742,84 m² de surface de plancher ont donné lieu à des autorisations d'urbanisme.

Pour mémoire, le prévisionnel de production de logements sociaux correspondait à 42 %. Les Rives du Combray V devait comporter une opération à 100 % en locatif qui n'a pu être réalisée que de moitié. Ainsi, le nombre de logements sociaux s'élève sur l'ensemble de l'opération à 30 %. La part des logements individuels est de 47 % contre 53 % pour le collectif. Les aménagements ont donc su garantir une mixité sociale et de typologies urbaines, tout en maîtrisant les consommations foncières.

Sur les 21 742,84 m² de surface de plancher ayant donné lieu à autorisations d'urbanisme, la répartition est la suivante :

Nature du programme	Surface de plancher en m ²	Montant (en €/m ²)	Nombre de logements	Recettes perçues (comprenant celles restant à percevoir)
Logements libres	14.226,67	41,80	192	595.035,80 €
Logements conventionnés	7.516,17	23,10	81	173.687,20 €
Totaux	21.742,84		273	768.723,00 €

Le montant des participations reversées à la commune de Riorges s'élève à ce jour à 721 925,14 €, représentant la part des recettes revenant à la commune en contrepartie de sa prise en charge des coûts de construction de la nouvelle voirie, des réseaux et des équipements de proximité (coulée, parc).

À ce jour, il reste à reverser à la commune 46 797,86 € hors taxe (net de TVA), soit la participation relative au lotissement "Ginkgo".

3. Clôture du PAE des Rives du Combray

La réalisation des équipements publics programmés ayant été finalisée et le montant des participations ayant été prescrit en totalité, il convient de proposer la clôture du PAE des Rives du Combray.

Seul le recouvrement d'une partie des participations reste à effectuer, correspondant au lotissement "Ginkgo". Le terrain de la propriété ANDRÉ, compris initialement dans le périmètre du PAE, ne sera pas aménagé dans ce programme et reste la propriété de monsieur ANDRÉ.

La décision de clôturer ce PAE aura pour conséquence le rétablissement de l'ensemble des taxes et participations de droit commun, notamment la taxe d'aménagement.

La clôture du PAE prend effet à compter de la date du contrôle de légalité de la présente délibération. »

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

1. approuve l'achèvement et la clôture du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Rives du Combray ;
2. clôture le budget annexe « PAE Rives du Combray » au 31 décembre 2019 ;
3. autorise le comptable public à procéder à l'intégration des excédents (comptes 001 et 002) de ce budget annexe et aux écritures d'intégration de l'actif et du passif dans le budget général ;
4. soumet la présente délibération aux mesures de publicité et d'informations telles que prévues à l'article R.332-25 du Code de l'urbanisme.

Ont signé au registre tous les membres présents

Certifié,

Riorges, le 22 novembre 2019

Le Maire

Jean-Luc CHERVIN