

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **29 janvier 2020**

Délibération n° 2020-4219

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Rochetaillée sur Saône

objet : Secteur rue Henri Bouchard - Instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) élargi "Les jardins du Train Bleu" - Convention de PUP n° 1 avec Bouygues Immobilier - Approbation du programme des équipements publics (PEP) - Individualisation partielle d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Rapporteur : Monsieur le Conseiller Vergiat

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 31 décembre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : vendredi 31 janvier 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Barbasso Bruas, M. Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, MM. Buffet, Cachard, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Huguet, Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, M. Llung, Mmes Maurice, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Uhlich, Vaganay, Vergiat, Vincendet.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Colin (pouvoir à M. Pouzol), Mmes Balas (pouvoir à M. Guillard), Basdereff (pouvoir à M. Petit), Burillon (pouvoir à M. Denis), Burricand (pouvoir à M. Millet), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Charmot (pouvoir à Mme de Malliard), Devinaz (pouvoir à M. Bret), Forissier (pouvoir à M. Cochet), Fromain (pouvoir à M. Huguet), Mme Iehl, MM. Lebuhotel (pouvoir à Mme Gailliot), Martin (pouvoir à M. Girard), Passi, Mmes Reveyrand (pouvoir à Mme Le Franc), Servien (pouvoir à Mme Giraud), M. Sturla (pouvoir à M. Sannino), Mmes Tifra (pouvoir à Mme Belaziz), Varenne (pouvoir à M. Dercamp), Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Collomb, Genin, Mmes Hobert, Michonneau, Piantoni.

Conseil du 29 janvier 2020**Délibération n° 2020-4219**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Rochetaillée sur Saône

objet : **Secteur rue Henri Bouchard - Instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) élargi "Les jardins du Train Bleu" - Convention de PUP n° 1 avec Bouygues Immobilier - Approbation du programme des équipements publics (PEP) - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 décembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

Des orientations d'aménagement et de programmation (n° 1 axe Henri Bouchard) ont été inscrites au plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon et encadrent l'évolution des tènements situés entre la rue Henri Bouchard et le chemin du Train Bleu à Rochetaillée sur Saône.

Sur la partie centrale du site, Bouygues Immobilier envisage de réaliser un projet urbain mixte d'environ 5 230 m² de surface de plancher (SdP) représentant 79 logements dont 25 % de logements sociaux (soit 20 logements).

L'opération de l'opérateur s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain plus large et les équipements publics à réaliser bénéficieront à d'autres opérations de construction. Aussi, la Métropole a décidé d'instaurer un périmètre élargi de participations, conformément aux articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme comprenant l'emprise aujourd'hui maîtrisée par Bouygues Immobilier ainsi que d'autres tènements mutables, générant des besoins en équipements publics.

II - Périmètre de PUP élargi et PEP

Sur ce périmètre élargi d'une superficie d'environ 29 026 m²(ci-après annexé), le projet urbain porte sur un programme de constructions prévisionnel d'environ 18 822 m² de SdP de logements (environ 276 logements) et 574 m² de SdP destinés à une crèche et un pôle médical, qui génère le programme prévisionnel d'équipements publics suivant :

- la restructuration du groupe scolaire Jean Raine de Rochetaillée sur Saône,
- une voirie nouvelle, y compris les réseaux et carrefours, pour mailler le projet entre la rue Henri Bouchard et le chemin du Train Bleu,
- un redimensionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- des travaux de requalification sur les voiries existantes situées sur le pourtour de l'opération.

Le coût global prévisionnel du PEP à l'échelle du périmètre du PUP élargi s'élève à 3 468 481 € HT, soit 4 162 178 € TTC, répartis comme suit :

- 1 505 664 € HT, soit 1 806 797 € TTC pour les infrastructures de compétences communales et métropolitaines, y compris les réseaux et renforcement de réseaux,
- 1 860 667 € HT, soit 2 232 800 € TTC pour les superstructures (études et travaux d'extension du groupe scolaire),
- 102 150 € HT, soit 122 581 € TTC pour les acquisitions foncières (infrastructures), qui comprennent l'acquisition des emprises de la future voirie.

Les aménagements de voirie s'accompagneront de travaux d'espaces verts et d'éclairage public de la compétence de la Commune de Rochetaillée sur Saône ainsi que des travaux d'extension des réseaux électriques.

Ce coût sera réparti entre les différents constructeurs ou aménageurs développant des opérations sur ce périmètre en fonction des besoins générés par chaque opération. A ce titre, il est prévu la signature de plusieurs conventions de PUP.

Le bilan prévisionnel pour la réalisation du PEP s'établit comme suit :

	Dépenses		Recettes		
	en € HT	en € TTC	Participation non assujettie à TVA (calculée sur les montants HT sauf pour Enedis)	Charge nette Ville de Rochetaillée sur Saône (en € TTC)	Charge nette Métropole de Lyon (en € TTC)
PEP infrastructures (travaux et études) sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon, de la Ville de Rochetaillée sur Saône et d'Enedis	1 505 664	1 806 797	750 276	80 447	976 075
PEP superstructures (travaux et études) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rochetaillée sur Saône	1 860 667	2 232 800	1 860 667	372 133	0
PEP foncier du terrain de la voirie nouvelle	102 150	122 581	51 075	0	71 505
Total	3 468 481	4 162 178	2 662 018	452 580	1 047 580

Sur la partie sud du site, Bouygues Immobilier est titulaire de compromis de ventes et projette de réaliser un ensemble immobilier d'environ 5 230 m² de SdP comprenant représentant 79 logements répartis de la manière suivante : 65 % d'accession libre, 10 % d'accession sociale et 25 % de logements sociaux.

Le projet porté par Bouygues Immobilier prend en compte les orientations et les objectifs poursuivis par la Métropole et la Commune de Rochetaillée sur Saône pour le développement urbain de ce secteur. Il implique la réalisation d'équipements publics que la Métropole et la Commune de Rochetaillée sur Saône ont décidé de programmer au vu de la qualité urbaine du projet et de la prise en compte par Bouygues Immobilier de la fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération donnant lieu à une participation dans le cadre d'une convention de PUP, en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme. La Commune de Rochetaillée sur Saône sera signataire en qualité de bénéficiaire des participations destinées à financer des équipements communaux et la part publique des raccordements électriques.

Dans le cadre de la 1^{ère} convention de PUP, Bouygues Immobilier apportera une participation financière au titre des études, du foncier et des travaux, d'un montant de 1 008 515 € correspondant aux besoins induits par son programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 27 % de la création de la voirie nouvelle, y compris les réseaux, le foncier et des carrefours, soit une participation de 276 810 €. Le montant total de la participation prévue dans le cadre du PUP élargi, pour la réalisation de cette nouvelle voie, est de 50 % du montant total HT,
- 20 % de la requalification au droit du projet de la rue Henri Bouchard et du chemin du Train Bleu, soit une participation de 32 395 €. Le montant total de la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 20 % du montant total des travaux HT,
- 33 % du renforcement du réseau, soit une participation de 27 023 €. Le montant total de la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 60 % du montant total du montant total HT,

- la restructuration d'un groupe scolaire, soit une participation de 576 619 €, correspondant à 0,82 classes, le montant total de participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 1 860 667 € correspondant au financement de la restructuration du groupe scolaire nécessaire pour accueillir les élèves des programmes réalisés à l'intérieur du périmètre de PUP, soit 2,66 classes au total,

- 59 % de la quote-part du montant TTC financée par la Commune de Rochetaillée sur Saône pour les réseaux Enedis soit une participation estimée à 95 668 € versée directement par l'opérateur. Le montant de la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 80 % du montant total.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études et travaux) à verser par Bouygues Immobilier s'élève à 445 695 € (non assujetti à TVA), dont 95 668 € au titre des réseaux Enedis qui seront directement reversés à la Commune de Rochetaillée sur Saône.

Le montant de la participation financière relative aux superstructures (études et travaux) à verser par Bouygues Immobilier s'élève à 576 619 € (non assujetti à TVA).

Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, Bouygues Immobilier versera au titre du foncier une participation à hauteur de 27 762 € pour le foncier de la nouvelle voie créée.

Les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la convention de PUP seront exonérées de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement pendant 10 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur.

III - Individualisation partielle d'autorisation de programme

Dans le cadre de ce 1^{er} PUP, objet de la présente délibération, la Métropole et la Commune de Rochetaillée sur Saône souhaitent programmer la réalisation des équipements prévus, soit :

- la création de la voirie nouvelle, y compris les réseaux, et des carrefours,
- la requalification en partie de la rue Henri Bouchard et chemin du Train Bleu, y compris le renforcement du réseau,
- la création de 0,82 classes, soit une participation de 576 619 €,
- le reversement des participations à la Commune de Rochetaillée sur Saône des versements à percevoir.

Le PEP d'infrastructures réalisées par la Métropole s'élève à : 1 471 641 € TTC (études, travaux, foncier).

Dans ce cadre, il est proposé d'individualiser une autorisation de programme partielle pour un montant de :

- 2 153 984 € TTC en dépenses, correspondant au coût des études de maîtrise d'œuvre, aux travaux et au foncier des infrastructures métropolitaines (1 471 641 € TTC) et au montant de la participation des constructeurs perçue par la Métropole et reversée à la Commune de Rochetaillée sur Saône (682 343 € dont 576 619 € au titre des superstructures réalisées par la Commune),

- 912 847 € TTC en recettes, correspondant à la participation financière de Bouygues Immobilier perçue au titre des infrastructures (études, travaux, foncier) réalisées par la Métropole (326 172 €), au titre des infrastructures (études, travaux) réalisées par la Commune (10 056 € hors Enedis), et au titre des superstructures (études, travaux) réalisées par la Commune (576 619 €) ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la convention de PUP à passer entre la Métropole, la Commune de Rochetaillée sur Saône et Bouygues Immobilier pour la réalisation d'un programme de constructions d'environ 5 230 m² de SdP,

b) - le PEP de compétence métropolitaine,

c) - le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation des infrastructures sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole,

d) - l'enveloppe financière prévisionnelle affectée à ces travaux.

2° - Institue un périmètre élargi de participation conformément à l'article L 332-11-3-II du code de l'urbanisme, pour une durée de 15 ans (ci-après annexé).

3° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions.

4° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, pour un montant de 2 153 984 € TTC en dépenses et de 912 847 € TTC en recettes, à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 158 574 € en dépenses et 91 285 € en recettes en 2021,
- 431 511 € en dépenses et 182 569 € en recettes en 2022,
- 1 237 472 € en dépenses et 365 139 € en recettes en 2023
- 326 426 € en dépenses et 273 854 € en recettes en 2024,

sur l'opération n° 0P0 à créer.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 31 janvier 2020.

.