

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 11 avril 2022

Délibération n° CP-2022-1320

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Rochetaillée-sur-Saône

Objet : Secteur rue Henri Bouchard - Modification du périmètre de projet urbain partenarial (PUP) élargi Les jardins du Train Bleu - Convention de PUP sur le lot n° 1 avec la société Pitch Immo - Modification du programme des équipements publics (PEP) - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 25 mars 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 12 avril 2022

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, M. Boumertit, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller.

Absents excusés : M. Kohlhaas (pouvoir à M. Bernard), M. Vincendet (pouvoir à M. Cochet), M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), Mme Panassier (pouvoir à Mme Picot), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld).

Commission permanente du 11 avril 2022**Délibération n° CP-2022-1320**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Rochetaillée-sur-Saône

Objet : Secteur rue Henri Bouchard - Modification du périmètre de projet urbain partenarial (PUP) élargi Les jardins du Train Bleu - Convention de PUP sur le lot n° 1 avec la société Pitch Immo - Modification du programme des équipements publics (PEP) - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

La Commission permanente,

Vu le rapport du 23 mars 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales.

L'opération du PUP élargi Les jardins du Train Bleu fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

Des orientations d'aménagement et de programmation (n° 1 axe Henri Bouchard) sont 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.

Par délibération du Conseil n° 2020-4219 du 29 janvier 2020, la Métropole a décidé d'instituer un périmètre élargi de participation conformément à l'article L 332-11-3 II du code de l'urbanisme comprenant des tènements mutables générant dans le futur des besoins en équipements publics. Une convention de PUP avait été signée le 11 mars 2020 entre la Métropole, la Ville de Rochetaillée-sur-Saône et la société Bouygues Immobilier.

II - Périmètre de PUP élargi et programme des équipements publics modifiés

Les réflexions, depuis l'instauration du périmètre élargi de participation par délibération du Conseil n° 2020-4219 du 29 janvier 2020, ont conduit à revoir l'emprise de celui-ci en supprimant l'enclave et en réintégrant les parcelles du lotissement au sein du périmètre d'une superficie totale d'environ 29 026 m² (périmètre modifié ci-après annexé).

Sur les tènements mutables et dans les 15 ans de durée de vie du périmètre élargi de participation, il est estimé à ce jour le développement à moyen terme de 18 233 m² de surface de plancher (SdP) de logements environ (289 logements environ) et 574 m² de SdP destinés à une crèche et un pôle médical.

Il nécessite, pour les collectivités, la réalisation du PEP prévisionnel modifié suivant, financé en partie par les opérateurs sur la base des coûts HT, sauf le renforcement du réseau électrique sur la base des estimations TTC :

- la création de 2,89 classes pour la Ville de Rochetaillée-sur-Saône au sein du groupe scolaire Jean Raine, financée à 100 %,
- l'aménagement d'un maillage du site entre la rue Henri Bouchard, le chemin du Train Bleu et le chemin de la Plage :
 - . 3 voiries nouvelles financées à 40 %,
 - . un carrefour sur la rue Henri Bouchard financé à 50 %,
 - . une voie dédiée aux modes actifs non financée car non nécessaire aux programmes de construction ;
- un redimensionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement financé à 40 % sur les voies nouvelles et à 60 % sur le chemin de la Plage,
- des travaux de requalification sur les voiries existantes situées sur le pourtour de l'opération financés à 20 %,
- le renforcement du réseau électrique par Enedis financé à 80 %.

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux à réaliser par la Métropole s'élève à 2 521 045,17 € HT. Les frais d'études pour la Métropole s'élèvent à 373 447,36 € HT.

Les aménagements de voirie réalisés par la Métropole s'accompagneront de travaux d'éclairage public, de vidéosurveillance et d'espaces verts par la Ville de Rochetaillée-sur-Saône à hauteur de 30 265,20 € HT, de frais d'études et 135 315 € HT de travaux. Enfin, les travaux d'extension des réseaux électriques sous maîtrise d'ouvrage Enedis s'élèvent à 99 597,86 € HT.

Les acquisitions foncières des emprises des futures voiries s'élèvent à 221 026 € HT.

L'extension du groupe scolaire pour la création de 2,89 classes a été estimée à 2 023 510,15 € HT.

Ainsi, le coût global prévisionnel du nouveau PEP à l'échelle du périmètre élargi de participation comprenant les ouvrages de la Métropole, de la Ville de Rochetaillée-sur-Saône et d'Enedis s'élève à 5 404 207 € HT, soit 6 485 048 € TTC.

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

Programme modifié	Dépenses		Recettes Participations non assujetties à TVA (calculée sur montants HT sauf pour Enedis)	Charges nettes	
	en € HT	en € TTC		Ville de Rochetaillée-sur-Saône	Métropole
			€ TTC	€ TTC	
PEP infrastructures (travaux et études) sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, de la commune et d'Enedis	3 159 671	3 791 605	950 495	177 445	2 663 665
PEP superstructures (travaux et études) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rochetaillée-sur-Saône	2 023 510	2 428 212	2 023 510	404 702	0
PEP foncier terrain des voiries nouvelles	221 026	265 231	68 338	0	196 893
Total	5 404 207	6 485 048	3 042 343	582 147	2 860 558

Les participations seront réparties entre les différents opérateurs développant des programmes immobiliers sur ce même périmètre, chacun *au prorata* des besoins générés par son programme. Les opérateurs participeront aux ouvrages livrés en même temps que leur programme ou déjà réalisés, nécessaires à leur opération, par la signature d'une convention de PUP.

III - Convention de PUP avec la société Pitch Immo

Sur la partie centrale du site, dénommée lot n° 1, la société Bouygues Immobilier avait envisagé de réaliser un programme de logements. Une convention de PUP avait été signée concomitamment à l'instauration du périmètre de PUP élargi mais la demande de permis de construire déposée n'a pas abouti et aucune suite n'a été donnée. La convention de PUP signée avec la société Bouygues Immobilier est donc caduque.

Sur ce même tènement, la société Pitch Immo s'est positionnée auprès du propriétaire foncier et envisage de réaliser un programme de logements d'environ 4 764 m² de SdP représentant 85 logements environ. Le projet, porté par la société Pitch Immo, prend en compte les orientations et les objectifs poursuivis par la Métropole et la Ville de Rochetaillée-sur-Saône pour le développement de ce secteur. Il implique la réalisation d'équipements publics que la Métropole et la Ville de Rochetaillée-sur-Saône ont décidé de programmer au vu des qualités du projet et de la prise en compte, par la société Pitch Immo, 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 Ville de Rochetaillée-sur-Saône sera signataire en qualité de maître d'ouvrage et bénéficiaire des participations destinées à financer des équipements publics communaux et la part publique des raccordements électriques.

La convention de PUP à signer avec la société Pitch Immo fixera précisément :

- le périmètre de son opération,
- le programme des constructions de 4 764 m² de SdP réparti de la manière suivante : 65 % d'accession libre, 10 % de bail réel solidaire (BRS) et 25 % de logements sociaux comprenant une résidence pour personnes en situation de handicap,
- le niveau des participations pour le financement des équipements et les modalités de la cession par la société Pitch Immo à la Métropole des emprises des futurs espaces publics,
- le PEP à réaliser par la Métropole, la Ville de Rochetaillée-sur-Saône et Enedis ainsi que leur planning prévisionnel.

Le PEP pour cette nouvelle convention sur le 1^{er} lot du périmètre élargi est estimé à 1 404 068 € HT, soit 1 684 881 € TTC, tel que décomposé dans le tableau ci-après.

Pour réaliser les infrastructures, la Métropole devra acquérir les emprises foncières correspondant aux terrains d'assiette des futures voiries libérées et dépolluées par la société Pitch Immo.

L'estimation du foncier pour la réalisation des voiries a été établie sur la base du montant de 50 € par mètre carré pour les voies nouvelles. L'emprise de l'emplacement réservé à la voirie rue Henri Bouchard sera cédée gratuitement par la société Pitch Immo à la Métropole.

La participation financière, à la charge de la société Pitch Immo, s'élève à 573 109 € (non assujettie à TVA) -hors actualisation et indexations- tel que détaillé dans le tableau ci-après.

131 713 € seront versés au titre des ouvrages de la Métropole et 417 177 € pour les ouvrages de la Ville de Rochetaillée-sur-Saône (hors Enedis).

La Métropole percevra uniquement les participations dues par la société Pitch Immo au titre des ouvrages d'infrastructures sous sa maîtrise d'ouvrage.

Équipements publics financés sur le lot n° 1	Dépenses		Recettes (en €) (calculée sur montants HT sauf pour Enedis)		Charges nettes	
	en € HT	en € TTC	%	Participations lot n° 1	Ville de Rochetaillée-sur-Saône	Métropole
				non assujetties à TVA	€ TTC	€ TTC
foncier VN 2 emprise lot n° 1	48 984	58 781	40	8 572	0	50 209
foncier VN4 emprise lot n° 1	17 056	20 467	0	0	0	20 467
<i>Sous-total foncier</i>	<i>66 040</i>	<i>79 248</i>		<i>8 572</i>	<i>0</i>	<i>70 676</i>
voie nouvelle n° 2 emprise lot n° 1	514 930	617 916	40	90 113	34 412	493 391

Équipements publics financés sur le lot n° 1	Dépenses		Recettes (en €) (calculée sur montants HT sauf pour Enedis)		Charges nettes	
	en € HT	en € TTC		Participations lot n° 1	Ville de Rochetaillée-sur-Saône	Métropole
			%	non assujetties à TVA	€ TTC	€ TTC
voie nouvelle n° 4 emprise lot n° 1	123 136	147 763	0	0	10 283	137 480
requalification chemin du Train Bleu	69 016	82 819	20	13 803	0	69 016
requalification rue Henri Bouchard	75 851	91 021	20	15 170	10 152	65 699
carrefour VN2/Bouchard	59 800	71 760	20	11 960	0	59 800
surcoût pour enchaînement des lots	60 794	72 953	0	0	0	72 953
<i>Sous-total travaux infrastructures</i>	<i>799 513</i>	<i>959 415</i>		<i>115 377</i>	<i>50 784</i>	<i>793 253</i>
<i>Sous-total études et maîtrise d'œuvre</i>	<i>104 015</i>	<i>124 818</i>		<i>15 669</i>	<i>4 063</i>	<i>105 086</i>
<i>Sous-total extension groupe scolaire besoins générés par le lot n° 1</i>	<i>409 271</i>	<i>491 125</i>		<i>409 271</i>	<i>81 854</i>	<i>0</i>
Enedis	25 229	30 275	80	24 220	0	6 055
Total	1 404 068	1 684 881		573 109	142 756	969 015

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.

IV - Concertation réglementaire

Une concertation préalable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, au sens des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, a été ouverte par la Métropole afin d'associer les habitants et autres personnes concernées par l'élaboration du projet. Son bilan sera approuvé par une délibération ultérieure.

V - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

Dans le cadre de cette convention de PUP sur le 1^{er} lot, objet de la présente délibération, la Métropole doit d'ores et déjà programmer la réalisation de l'ensemble des équipements publics métropolitains prévus sur le périmètre total.

Le PEP d'infrastructures à réaliser par la Métropole s'élève à 3 738 622 € TTC (études, travaux, foncier).

Dans ce cadre, il est proposé d'individualiser une autorisation de programme complémentaire pour un montant de 1 512 193 € TTC en dépenses, correspondant au coût des études de maîtrise d'œuvre, aux travaux d'aménagement et au foncier des infrastructures métropolitaines comprenant :

- 1 149 968 € TTC au budget principal pour les dépenses d'études, de foncier et de travaux,
- 185 219 € HT au budget annexe de l'eau potable,
- 177 006 € HT au budget annexe de l'assainissement,

portant l'individualisation de programme de l'opération à 3 666 177 € TTC ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Constate la caducité de la convention de PUP du 11 mars 2020 signée entre la Métropole, la Ville de Rochetaillée-sur-Saône et Bouygues Immobilier.

2° - Approuve :

- a) - la modification du périmètre élargi de participation établi conformément à l'article L 332-11-3-II du code de l'urbanisme, par délibération du Conseil n° 2020-4219 du 29 janvier 2020, pour une durée de 15 ans,
- b) - la modification du PEP de compétence métropolitaine approuvé par la délibération précitée,
- c) - l'enveloppe financière prévisionnelle modifiée affectée à ces travaux de 2 521 045,17 € HT,
- d) - la convention de PUP à passer entre la Métropole, la Ville de Rochoy-sur-Saône et la société Pitch Immo pour la réalisation d'un programme de construction d'environ 4 764 m² de SdP et le montant de la participation financière (nette de taxe) de la société Pitch Immo établie à 573 109 €.

3° - Autorise le Président de la Métropole à signer ladite convention et prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

4° - Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, pour un montant de 1 512 193 € en dépenses à la charge du budget principal, répartis comme suit :

- à la charge du budget principal pour un montant de 1 149 968 € TTC en dépenses, selon l'échéancier suivant :

- . 20 000 € en 2022,
- . 123 118 € en 2023,
- . 71 559 € en 2024,
- . 369 775 € en 2025,
- . 565 516 € en 2026,

sur l'opération n° 0P06O9211 ;

- à la charge du budget annexe de l'eau pour un montant de 185 219 € HT en dépenses, selon l'échéancier suivant :

- . 61 733 € en 2024,
- . 61 753 € en 2025,
- . 61 733 € en 2026,

sur l'opération n° 1P06O9211 ;

- à la charge du budget annexe de l'assainissement pour un montant de 177 006 € HT en dépenses, selon l'échéancier suivant :

- . 59 002 € en 2024,
- . 59 002 € en 2025,
- . 59 002 € en 2026,

sur l'opération n° 2P06O9211.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 3 666 177 € en dépenses et 912 847 € en recettes.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220411-278963-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 avril 2022 Date de réception préfecture : 12 avril 2022
