

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 26 juin 2023

Délibération n° 2023-1770

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Collonges-au-Mont-d'Or

Objet : Secteur Gare - Instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) élargi - Convention de PUP avec la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or et la société Diagonale - Programmation des équipements publics de superstructures

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 : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 juin 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Sonia Zdorovtsoff

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Blache (pouvoir à Mme Croizier), M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), Mme Charnay (pouvoir à M. Millet), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Dalby (pouvoir à Mme Dehan), Mme Etienne (pouvoir à Mme Roch), M. Godinot (pouvoir à M. Badouard), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), M. Vincendet (pouvoir à M. Smati), M. Vuillierme (pouvoir à Mme Picot).

Conseil du 26 juin 2023**Délibération n° 2023-1770**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Collonges-au-Mont-d'Or

Objet : Secteur Gare - Instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) élargi - Convention de PUP avec la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or et la société Diagonale - Programmation des équipements publics de superstructures

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 juin 2023, exposant ce qui suit :

I - Périmètre élargi de participations

La Commune de Collonges-au-Mont-d'Or rencontre un fort phénomène d'urbanisation sur plusieurs quartiers : le secteur de la gare, le hameau de la Mairie mais également en diffus. La projection des projets immobiliers collectifs montre la construction de plus de 600 logements collectifs sur les années à venir, soit une augmentation de près de 1 500 habitants pour la Commune qui compte actuellement 4 264 habitants (source INSEE – décembre 2020).

Le fort développement démographique impose d'adapter les équipements communaux pour accueillir la population nouvelle dans les structures scolaires (crèche, groupes scolaires et restaurant scolaire) mais également dans les structures associatives et culturelles.

La Commune de Collonges-au-Mont-d'Or a un projet de restructuration et d'extension du village des enfants pour atteindre, à terme, une capacité globale de 23 classes maternelles et élémentaires. Dans un premier temps, le projet porte sur la création d'un restaurant scolaire et de 4 classes en maternelle et élémentaire. Le nouveau restaurant scolaire sera construit pour atteindre une capacité totale de 600 repas. Enfin, la Commune va construire un nouveau bâtiment pour le développement d'activités associatives et culturelles (annexe 4 : programme des équipements publics -PEP-).

Sur le secteur de la gare de Collonges-au-Mont-d'Or, plusieurs projets immobiliers sont identifiés, avec la construction de 195 logements environ, soit plus de 488 nouveaux habitants.

Aussi, la Métropole de Lyon a décidé d'instaurer un périmètre élargi de participation, conformément aux articles L 332-11-3 II du code de l'urbanisme comprenant l'emprise du projet de la société Diagonale ainsi que d'autres tènements mutables, générant des besoins en équipements publics de superstructures.

Le PEP est le suivant :

- création de 1,96 classes,
- 11,47 % du bâtiment associatif.

Le coût de ces équipements comprend les frais d'études, de foncier et de réalisation :

- restructuration du village d'enfants : 9 248 342 € HT,
- construction d'un bâtiment associatif : 4 238 290 € HT.

Le coût global prévisionnel du PEP est de 13 486 632 € HT.

Les opérations qui s'implanteront dans le périmètre élargi du PUP devront aussi participer au financement de la quote-part (60 %) supportée par la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or pour les études et la réalisation de l'extension du réseau électrique par Enedis.

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

II – Convention de PUP avec la société Diagonale

La société Diagonale envisage de réaliser un ensemble immobilier résidentiel de 2 567 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 40 logements, sur un tènement foncier de 3 492 m² constitué des parcelles cadastrées AB 833 et AB 1639 au droit de l'avenue de la Gare.

Le projet concerné par la convention de PUP sera ventilé de la manière suivante :

- 30 % de logements sociaux, soit 12 logements (770 m² SDP),
- 70 % de logements en accession libre, soit 28 logements (1 797 m² SDP).

Le projet porté par la société Diagonale prend en compte les orientations et les objectifs poursuivis par la Métropole et la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or pour le développement urbain de ce secteur, et est conforme au plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) en vigueur.

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement de la société Diagonale de financer la partie du coût des équipements publics induits par leur projet immobilier, la Métropole et la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or ont accepté de programmer la réalisation des équipements permettant la mise en œuvre du projet.

La Commune de Collonges-au-Mont-d'Or intervient à la présente convention en qualité de maître d'ouvrage des équipements communaux, nécessités par le projet immobilier, et en tant que bénéficiaire des participations destinées à financer ces équipements ainsi que de la part publique des raccordements électriques due par la Commune à Enedis.

La société Diagonale apportera une participation financière non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au titre des études et des travaux relatifs aux équipements, correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 4 % du coût des études d'avant-projet pour les superstructures estimées à 723 364 € HT, soit une participation de 28 934 €,
- 0,4 classe pour l'extension du groupe scolaire Monsieur Paul au sein du village d'enfants, soit une participation de 426 248 €,
- 2,50 % du bâtiment associatif, soit 105 957 €,
- 100 % de la quote-part financée par la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or pour les réseaux Enedis, soit une participation estimée à 9 000 €.

Le montant de la participation financière de la société Diagonale est estimé à ce stade à 570 139 €, valeur de juin 2023 (non assujettis à la TVA), hors actualisations et indexations.

À l'intérieur du périmètre de la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement durant les 15 années de validité de la convention de PUP.

Les titres de recettes seront émis par la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or pour la perception des participations, dues au titre des superstructures, relevant de sa maîtrise d'ouvrage selon l'échéancier suivant :

- 40 % du montant de la participation de base à la constatation du caractère définitif des permis de construire du projet envisagé et de l'acquisition des terrains d'assiette du projet de la société. Le titre de recettes sera émis sur présentation d'une attestation de non-recours à l'encontre du permis de construire, délivrée par l'administration compétente, ainsi que des documents attestant la propriété du foncier d'assiette de l'opération,

- 60 % du montant de la participation de base, au démarrage des travaux de réalisation du projet de la société Diagonale. Le titre de recettes sera émis sur présentation de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier par la société.

Ces versements interviendront dans un délai d'un mois après l'émission d'un titre de recettes émis par la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or à la société Diagonale.

La participation aux frais de raccordement sera versée après réalisation des frais d'extension et dans les 30 jours après l'émission d'un titre de recettes émis par la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la convention de PUP à signer entre la Métropole, la Commune de Collonges-au-Mont-d'Or et la société Diagonale pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 2 567 m² de SDP.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3° - Instaure un périmètre élargi de participations conformément à l'article L 332-11-3 II du code de l'urbanisme.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 28 juin 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230626-304879-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 juin 2023 Date de réception préfecture : 28 juin 2023
