

COMMUNE DE RIOM

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE RIOM

(PUY-DE-DOME)

*

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

**Effectif légal du Conseil
Municipal : 33**

**Nombre de Conseillers
en exercice : 33**

**Nombre de Conseillers
présents ou représentés :
33**

**Nombre de votants :
33**

**Date de convocation :
7 février 2020**

**Date d'affichage :
20 février 2020**

L'AN deux mille vingt, le **13 février** le Conseil Municipal de la Ville de Riom, convoqué le 7 février, s'est réuni en session ordinaire, à 19 heures 00, à la Maison des Associations, Salle Attiret-Mannevil, sous la présidence de **Monsieur Pierre PECOUL, Maire**

PRESENTS :

MM. BIONNIER, BOISSET, BOUCHET, Mme CHAMPEL, M. DIOGON, Mmes DUBREUIL, FLORI-DUTOUR, MM. FREGONESE, GRENET, Mme GRENET, M. HURTUBISE, Mme LAFOND, M. LAMY, Mmes LARRIEU (à partir de la question n° 6), Mme MACHANEK, M. MAZERON, Mmes MOLLON, MONCEL, MONTFORT, MM. PAILLONCY, PERGET, Mme PICHARD, MM. PRADEAU, RESSOUCHE, Mme SANNAT, M. VERMOREL, Mme VILLER, M. ZICOLA.

ABSENTS :

M. Yannick BONNET, Conseiller Municipal
a donné pouvoir à Stéphanie FLORI-DUTOUR

M. Pierre CERLES, Conseiller Municipal Délégué
a donné pouvoir à Marie-Hélène SANNAT

Mme Emilie LARRIEU, Conseillère Municipale
a donné pouvoir à Pierre PECOUL jusqu'à la question n° 5

Mme Chantal RAMBAUX, Conseillère Municipale
a donné pouvoir à Bruno RESSOUCHE

M. Thierry ROUX, Conseiller Municipal
a donné pouvoir à Jacquie DIOGON

< > < > < > < >

Secrétaire de Séance : Stéphanie FLORI-DUTOUR

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20200213-DELIB200240-DE
Date de télétransmission : 17/02/2020
Date de réception préfecture : 17/02/2020

RIOM

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 FEVRIER 2020**

QUESTION N° 40

OBJET : Convention de Projet Urbain Partenarial pour la mise en œuvre du lotissement du Pré du Moulin : autorisation de signature donnée à Monsieur le Maire

RAPPORTEUR : Jacques LAMY

Question étudiée par la Commission n° 2 « Aménagement et embellissement de la Ville » qui s'est réunie le 28 janvier 2020 et la Commission n° 4 « Attractivité du territoire » qui s'est réunie le 29 janvier 2020

Le projet du lotissement du Pré du Moulin porté par la SAS VINCA se situe sur les parcelles de terrain situées entre l'opération des Maisons du Golf au nord et le lotissement des Cités Unies au sud, dans le quartier du Moulin d'Eau.

Cette opération est encadrée par une orientation d'aménagement d'ensemble au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et prévoit la viabilisation de 39 lots à bâtir.

Outre la production de logements validée par le Plan Local de l'Habitat (PLH), ce projet permettra de mailler des quartiers aujourd'hui isolés les uns des autres, du fait d'une urbanisation au coup par coup.

La mise en œuvre de cette opération implique la création d'une voirie desservie en réseaux, en lieu et place du chemin « Léon Versepuy », conduisant à ce jour au seul Moulin de la Croûte.

Il a été convenu, dès le début de l'opération avec le lotisseur, que cette dernière serait montée en ayant recours au projet urbain partenarial (PUP).

Ce dispositif, contractualisé entre l'aménageur et l'autorité compétente en matière de PLU (aujourd'hui RLV), se substitue aux participations d'urbanisme de droit commun et notamment la taxe d'aménagement (TA) et la participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC).

Le PUP permet à l'autorité compétente en matière de PLU, ou aux maîtrises d'ouvrages des équipements publics lorsqu'elles sont autres, de faire porter à l'aménageur la part correspondant à l'usage qu'il en aura.

Une faisabilité a été réalisée pour estimer les recettes que la Commune aurait pu percevoir en application de la TA (non majorée au PLU et fixée au taux de 5 % sur la Commune) et de la PFAC.

Ces recettes sont bien inférieures à celles que l'on peut légitimement escompter par le recours au PUP, d'où le choix de recourir à ce dispositif.

La convention de PUP, pièce devant figurer à l'autorisation d'urbanisme déposée, doit contenir :

- le **périmètre** d'application de la convention,
- la définition précise des **équipements à réaliser** pour les besoins du projet et leur coût prévisionnel,
- la **participation mise à charge** du constructeur et les modalités d'ajustement du montant de cette participation en fonction des frais réellement constatés,
- le **délaï d'exécution des travaux** par le / les maitres d'ouvrages (Commune et RLV en l'occurrence),
- les **modalités de paiement** de la participation aux maitres d'ouvrage des travaux.
- la **durée d'exonération** de la taxe d'aménagement.

Le périmètre : le périmètre d'application de la convention de PUP serait calé sur celui du permis d'aménager déposé (parcelles AX 149, 150 et 306).

Les équipements à réaliser :

L'aménagement réalisé par la Commune et RLV au niveau du chemin Léon Versepuy ne répondra pas aux seuls besoins de l'opération du lotissement. Il permettra en outre :

- de raccorder les maisons situées à l'entrée du chemin au réseau d'assainissement (en système autonome à ce jour) ;
- d'établir à terme un maillage de quartier bénéficiant aux lotissements périphériques existants qui utiliseront la voie créée.

Il convient donc d'établir, dans la convention de PUP à intervenir, la liste des seuls travaux objet d'une participation du lotisseur : réseaux d'assainissement EU et EP, réseau d'eau potable, génie civil pour les réseaux secs (électricité, télécommunications, éclairage public) et voirie.

Ces travaux sont détaillés dans le devis estimatif réalisés par les deux collectivités (nature et quantité). Il est considéré que les réseaux situés au droit des parcelles d'ores et déjà bâties ne rentrent pas dans la convention de PUP.

C O M M U N E D E R I O M

Le coût prévisionnel et la participation mise à charge :

Le montant estimé de l'opération d'aménagement de la rue Léon Versepuy est le suivant :

Collectivité	Travaux à réaliser	Montant estimatif
Commune de Riom	Aménagement de surface (chaussée / trottoirs) Eclairage public Défense incendie	420 675 € TTC
Riom Limagne et Volcans	Réseau d'eau potable Réseaux d'assainissement EU et EP	316 303 € TTC
TOTAL		736 978 € TTC

En considérant les travaux ne bénéficiant en rien à l'opération nouvelle (réseaux amont au droit des maisons existantes, tronçon de voirie situé entre la limite du lotissement et le Moulin de la Croûte), la ventilation des frais se réalise comme suit :

Collectivité	Périmètre convention PUP	Hors périmètre convention PUP (Ville et RLV uniquement)
Commune de Riom	326 439 € TTC	94 236 € TTC
Riom Limagne et Volcans	220 872 € TTC	95 431 € TTC
TOTAL	547 311 € TTC	189 667 € TTC

Compte tenu des autres usages du futur aménagement et des réseaux créés, la répartition des prises en charges au sein de la convention de PUP pourrait être la suivante :

Entité	Répartition de la prise en charge des travaux	Montant estimatif
Commune de Riom	30 % des aménagements de surface (chaussée / trottoirs) 30 % de l'éclairage public 30 % de la défense incendie	97 932 € TTC
Riom Limagne et Volcans	30 % des réseaux EU, AEP et EP	66 262 € TTC
Lotisseur Pré du Moulin	70 % des réseaux EU, AEP et EP situés au droit de l'opération 70 % des aménagements de surface (chaussée / trottoirs) 70 % de l'éclairage public	383 117 € TTC
TOTAL		547 311 € TTC

Au final, la prise en charge de ce projet par les différents intervenants serait la suivante :

Commune de Riom	192 168 € TTC	TOTAL : 736 978 € TTC
Riom Limagne et Volcans	161 693 € TTC	
Lotisseur Pré du Moulin	383 117 € TTC	

Accusé de réception en préfecture
063-21630300 - DEL 200240-85
Date de télétransmission : 17/02/2020
Date de réception préfecture : 17/02/2020

COMMUNE DE RIOM

La convention prévoit en outre que cette participation sera automatiquement ajustée en fonction du montant des travaux effectivement facturé à la Commune, dans le respect de la part mise à charge de l'aménageur.

Le délai d'exécution des travaux :

La Commune et l'agglomération s'engageraient à réaliser les travaux mentionnés dans la convention à l'échéance de la viabilisation de l'opération propre du lotissement celle-ci étant prévue en novembre 2020.

Les modalités de paiement de la participation :

La participation serait versée à la Commune ainsi qu'à l'EPCI selon plusieurs échéances :

- 50% au bon de commande des travaux,
- 30 % deux mois après le bon de commande des travaux,
- 20% au solde de l'opération ajustable en fonction du coût final réel des travaux.

Le lotisseur s'engagera au niveau de la convention à fournir à la Commune le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, garantissant solidairement avec lui-même le paiement de la contribution financière, éventuellement ajustée selon la réalité des travaux réalisés.

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement :

L'établissement du PUP implique une exonération temporaire des participations d'urbanisme applicables par défaut. Le principe est que pour un même projet, la participation aux coûts des aménagements publics ne soit pas payée deux fois.

Toutefois, cette exonération doit être bornée dans le temps et la convention de PUP doit fixer un délai à l'issue duquel ces participations seront remises en vigueur. Ce délai ne peut excéder 10 ans.

Compte tenu du projet objet du PUP (construction de 39 lots) et du rythme de commercialisation de ce type de produit sur la Commune, une durée d'exonération de 5 ans semble appropriée.

En outre, il a été proposé à l'aménageur de participer à un groupement de commande qui pourrait porter sur les travaux objet du PUP (réalisés par la Commune et par RLV) et sur les travaux propres de son lotissement.

Les interfaces techniques entre les différents chantiers seront en effet nombreuses et complexes (raccordement de réseaux entre eux avec des phasages « techniques » à respecter) ; une bonne coordination sera plus difficile à garantir en cas d'intervenants multiples (calage des niveaux, plannings d'intervention décalés...).

COMMUNE DE RIOM

Une convention constitutive du groupement de commande, à intervenir ultérieurement entre les parties, fixera les modalités de mise en œuvre de cette procédure de consultation.

Vu, les articles L332-11-3, L332-11-4 et R332-25-1 à R332-25-3 du Code de l'Urbanisme,

Le Conseil Municipal est invité à :

- **approuver la convention de Projet Urbain Partenarial annexée à la présente délibération,**
- **autoriser le Maire ou son représentant à signer cette convention,**
- **prendre note que la convention sera exécutoire à compter des mesures de publicité et de publication obligatoires à savoir :**
 - **l'affichage au siège de Riom Limagne et Volcans et en Mairie de Riom, de la mention de sa signature et du lieu de consultation du document,**
 - **sa publication aux recueils des actes administratifs mentionnés aux R2121-10 et R5211-41 du CGCT,**
 - **sa transmission en sous-préfecture au titre du contrôle de légalité.**

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL A ADOPTE

Fait et délibéré en séance les mêmes jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme.

RIOM, le 13 février 2020

Le Maire,

signé

Pierre PECOUL