



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **9 septembre 2019**

Décision n° **CP-2019-3386**

commune (s) : Irigny

objet : Développement économique - Vallée de la chimie - Approbation d'un avenant n° 2 au bail à construction avec la société JTEKT Europe et d'un avenant n° 1 au bail emphytéotique avec la société Lyon Rhône solaire concernant un terrain situé rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau - Institution d'une servitude

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 30 août 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 10 septembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Gandolfi, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, 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, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Abadie, Colin, Mmes Laurent (pouvoir à Mme Jannot), Frih, Frier, M. Barge.

Absents non excusés : M. Barral.

Commission permanente du 9 septembre 2019**Décision n° CP-2019-3386**

commune (s) :	Irigny
objet :	Développement économique - Vallée de la chimie - Approbation d'un avenant n° 2 au bail à construction avec la société JTEKT Europe et d'un avenant n° 1 au bail emphytéotique avec la société Lyon Rhône solaire concernant un terrain situé rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau - Institution d'une servitude
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 28 août 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.6 et 1.5.

I - Contexte

Dans le cadre de l'appel des 30 dans la Vallée de la chimie, 6 sites ont été répertoriés pour accueillir des panneaux photovoltaïques rentrant dans le projet de développement de la production d'énergie solaire dans la Métropole : Arkéma, JTEKT, Ken One, VOS Logistics, IFP EN et Total Cres.

Un opérateur unique a été retenu pour l'installation de ces panneaux, constitué du consortium Terre et Lac et de Langa, ce dernier s'étant depuis retiré.

Terre et Lac a créé, par l'intermédiaire de Corfu Solaire dont elle est l'actionnaire unique, la société par actions simplifiées (SAS) Lyon Rhône solaire (LRS), afin de mener à bien ces projets.

Sur le site retenu de JTEKT, il a été convenu que des ombrières seraient installées sur le parking, pouvant accueillir les panneaux photovoltaïques.

Par décision de la Commission permanente n° CP-2019-3142 du 3 juin 2019, la Métropole de Lyon a approuvé :

- un avenant n° 1 portant résiliation partielle au bail à construction signé le 15 décembre 2000 avec la société JTEKT Europe,

- la mise à bail emphytéotique à la société Lyon Rhône solaire des volumes 1 à 4 de la parcelle cadastrée AE 15, située rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau à Irigny, dans le projet de développement de la production d'électricité photovoltaïque, dans le cadre de l'appel des 30 dans la Vallée de la chimie,

- l'institution de servitudes permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ce site.

Depuis, il a été demandé par la société Lyon Rhône solaire la modification de l'assiette de son bail afin d'y intégrer un volume correspondant à un poste électrique et la création d'une nouvelle servitude dite "*altius tollendi*".

Ces modifications nécessitent la signature d'avenants aux baux signés entre la Métropole et JTEKT, d'une part, et la Métropole et Lyon Rhône solaire, d'autre part.

II - Avenant n° 2 au bail à construction avec JTEKT Europe

Il a été signé, le 15 décembre 2000, un bail à construction entre la Communauté urbaine de Lyon et la société Mécanique d'Irigny, dénommée "Koyo SMI" et renommée depuis JTEKT Europe.

Ce bail a pris effet le 1^{er} janvier 2001 et se terminera le 31 décembre 2041. Il portait initialement sur la parcelle cadastrée AE 9 d'une superficie de 68 858 m², située rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau à Irigny.

La parcelle AE 9 a fait l'objet d'une division parcellaire :

- une parcelle issue de cette division, cadastrée AE 14, d'une superficie de 61 005 m², a été laissée en totalité à bail à JTEKT,

- l'autre parcelle issue de cette division, cadastrée AE 15, d'une superficie de 7 853 m², a été divisée en volumes, dont certains ont été laissés à bail avec JTEKT et d'autres ont été retirés de ce bail dont l'assiette a donc été réduite.

Ont été retirés du bail, par l'avenant n° 1, les volumes 1, 2, 3 et 4 de cette parcelle correspondants aux toitures des ombrières sur lesquels sont installés les panneaux photovoltaïques, ainsi que l'ancrage bas des bracons inclus jusqu'au-dessus des panneaux sans limitation de hauteur.

Par contre, la parcelle AE 14 et les volumes 5 et 6 de la parcelle AE 15, n'ont pas été retirés du bail. Le volume 5, d'une surface d'environ 39 m², correspond à un poste électrique présent sur le site et le volume 6 correspond au sol, au tréfonds sans limitation de profondeur, aux espaces entre les ombrières sans limitation de hauteur et aux piliers supportant les ombrières du sol jusqu'au point d'ancrage bas des bracons.

Il est proposé que le volume 5 soit retiré du bail avec JTEKT pour être mis à bail à Lyon Rhône Solaire, à la demande de cette dernière et après accord entre les parties.

Pour ce faire, il sera signé un avenant n° 2 au bail à construction du 15 décembre 2000. Les autres modalités du bail restent valables et ses conditions ne sont pas modifiées.

III - Avenant n° 1 au bail emphytéotique avec Lyon Rhône solaire

Le bail emphytéotique entre la Métropole et LRS est d'une durée de 20 ans commençant au jour de la mise en service de la centrale photovoltaïque et au plus tard le 1^{er} janvier 2020.

Les 2 baux signés par LRS, avec JTEKT pour une parcelle et avec la Métropole pour l'autre, sont indéfectiblement liés, de sorte que la durée des 2 baux sera la même, que leurs prorogations seront identiques, que la résiliation ou la caducité de l'un des baux entraînerait automatiquement la résiliation ou la caducité de l'autre.

A l'issue du bail, la Métropole deviendra propriétaire de toutes les constructions entreprises, y compris la centrale photovoltaïque. Néanmoins, elle pourra demander à LRS de démanteler le matériel électrique de la centrale (ondulateurs et câbles électriques) aux frais de ce dernier, le matériel ainsi retiré demeurant alors propriété de LRS.

Le montant de la redevance est fixé à 5 800 € annuellement. Il sera révisable en fonction de la variation du prix unitaire d'achat de l'électricité produite.

Il est proposé que le volume 5, retiré du bail à construction avec JTEKT, soit inclus au bail emphytéotique avec Lyon Rhône solaire, à la demande de cette dernière et après accord entre les parties.

Pour ce faire, il sera signé un avenant n° 2 au bail du 15 décembre 2000.

IV - Institution d'une servitude *non altius tollendi*

Il est instauré une servitude *non altius tollendi*, à titre réel et pour une durée identique à la durée du bail emphytéotique et ses éventuelles prorogations.

Le fonds dominant est constitué des volumes 1 à 5 de la parcelle cadastrée AE 15 mis à bail à LRS.

Le fonds servant est la parcelle cadastrée AE 14 et le volume 6 de la parcelle cadastrée AE 15 mis à bail à JTEKT Europe.

Cette servitude *non altius tollendi* consiste à ne pas édifier sur le fonds servant toute construction ou élément (bâtiment, mur, arbres, etc.) susceptible de faire obstacle à l'ensoleillement et à la lumière profitant aux panneaux photovoltaïques.

Ainsi, il est institué 3 bandes de 5 m de large chacune, conformément au plan en annexe de la décision, limitant les hauteurs des constructions à :

- 5,50 m sur la bande de 5 m en limite, soit de 0 à 5 m d'éloignement de la limite entre les parcelles cadastrées AE 14 et AE 15,

- 7,50 m sur la bande de 5 m suivante, soit de 5 à 10 m de la limite entre les parcelles cadastrées AE 14 et AE 15,

- 9,50 m sur la bande de 5 m suivante, soit de 10 à 15 m de la limite entre les parcelles cadastrées AE 14 et AE 15.

Les autres modalités du bail restent valables et ses conditions ne sont pas modifiées.

Les frais liés à la signature et à l'enregistrement de ces avenants et à l'institution de ces servitudes seront à la charge de Lyon Rhône solaire ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 11 avril 2019, figurant en pièce jointe ;

Où l'intervention de madame le rapporteur précisant que, dans l'exposé des motifs, au chapitre III, il convient de lire :

Pour ce faire, il sera signé un avenant n° 1 au bail emphytéotique du 7 juin 2019. Les autres modalités du bail restent valables et ses conditions ne sont pas modifiées.

au lieu de :

Pour ce faire, il sera signé un avenant n° 2 au bail du 15 décembre 2000.

Dans l'exposé des motifs, au chapitre IV, il convient de supprimer la phrase suivante :

Les autres modalités du bail restent valables et ses conditions ne sont pas modifiées. ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - les modifications proposées par madame le rapporteur,

b) - l'avenant n° 2 au bail à construction signé le 15 décembre 2000 avec la société JTEKT Europe,

c) - l'avenant n° 1 au bail emphytéotique signé avec la société Lyon Rhône solaire, afin d'intégrer le volume 5 de la parcelle cadastrée AE 15, située rue du Barrage au lieu-dit Le Broteau à Irigny, dans le projet de développement de la production d'électricité photovoltaïque établi dans le cadre de l'appel des 30 dans la Vallée de la chimie,

d) - l'institution d'une servitude *non altius tollendi* dont le fonds dominant est constitué des volumes 1 à 5 de la parcelle cadastrée AE 15 mis à bail à LRS et le fonds servant est la parcelle cadastrée AE 14 et le volume 6 de la parcelle cadastrée AE 15 mis à bail à JTEKT pour éviter l'obstruction de l'ensoleillement sur des panneaux photovoltaïques.

2° - Autorise monsieur le Président à signer lesdits avenants, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ces avenants et à l'institution de cette servitude.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 10 septembre 2019.