



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 12 décembre 2017

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	45

OBJET : 2017 – 266 AMENAGEMENT
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAT (PUP)
COMMUNE DE GRASSE/COGEDIM

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 5 décembre 2017, s'est réuni le mardi 12 décembre 2017 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjointes :

Patricia ROBIN, Catherine BUTTY, Christophe MOREL, Valérie COPIN, Gilles RONDONI, Dominique BOURRET, Valérie DAVID, Nicole NUTINI, Jean-Marie BELVEDERE, Anne-Marie DUVAL, Pascal PELLEGRINO, Brigitte VIDAL, Jean-Paul CAMERANO, Philippe BONELLI, Muriel CHABERT, Claude MASCARELLI, Aline BOURDAIRE, Serge PERCHERON, Mélanie ZARRILLO-GROS, Ali AMRANE, Chems SALLAH, Jocelyne BUSTAMANTE, Mahamadou SIRIBIE, Franck BARBEY, Stéphanie MANDREA, Imen CHERIF, Paul EUZIERE, Magali CONESA, Ludovic BROSSY, Damien VOARINO, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Myriam LAZREUG, Stéphane CASSARINI, Jean-Marc DEGIOANNI, Mireille BANCEL, Corinne SANJUAN.

PART EN COURS DE SEANCE :

- Monsieur Pascal PELLEGRINO (prend part aux délibérations N°210 à N°266)
- Madame Jocelyne BUSTAMANTE (prend part aux délibérations N°210 et 267 à 284)
- Monsieur Franck BARBEY (prend part aux délibérations N°210 à N°215)
- Madame Magali CONESA (prend part aux délibérations N°210 à N°280)

ABSENTS EXCUSES :

- Monsieur Philippe WESTRELIN
- Monsieur Cyril DAUPHOUD
- Monsieur Jean-Marc GARNIER

- Madame Annie OGGERO-MAIRE
- Monsieur Jean-François LAPORTE
- Monsieur Guillaume MELOT
- Madame Mékia-Nora ADDAD
- Madame Frédérique CATTART

ABSENTS :

/

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE :

- Madame Aline BOURDAIRE (prend part aux délibérations N°267 à N°284)

PROCURATION :

- Monsieur Philippe WESTRELIN à Madame Catherine BUTTY
- Monsieur Cyril DAUPHOUD à Madame Patricia ROBIN
- Monsieur PELLEGRINO à Madame Nicole NUTINI
- Monsieur Jean-Marc GARNIER à Madame Claude MASCARELLI
- Madame Aline BOURDAIRE à Madame Annie DUVAL
- Madame Annie OGGERO MAIRE à Monsieur Mahamadou SIRIBIE
- Monsieur Jean-François LAPORTE à Madame Mélanie ZARRILLO
- Madame Jocelyne BUSTAMENTE à Madame Valérie DAVID
- Monsieur Franck BARBEY à Monsieur Christophe MOREL
- Monsieur Guillaume MELOT à Madame Imen CHERIF
- Madame Mékia-Nora ADDAD à Monsieur Paul EUZIERE
- Madame Magali CONESA à Monsieur Damien VOARINO
- Madame Frédérique CATTART à Monsieur Ludovic BROSSY

Madame Mélanie ZARRILLO est élue secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 07 novembre 2017.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération N° 2014-49 du 24 avril 2014 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Questions retirées à l'ordre du jour :

/

Questions diverses :

/

DU 12 DECEMBRE 2017

**AMENAGEMENT
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAT (PUP)
COMMUNE DE GRASSE/COGEDIM**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

La société COGEDIM Méditerranée envisage la réalisation d'une opération immobilière de 51 logements sur la commune de Grasse dont 16 logements sociaux. Cette opération rend nécessaire la réalisation d'équipements publics par la commune à savoir l'extension et la création de réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sur le chemin du Bois Fleuri pour un coût prévisionnel de 409 740,05 € HT. Cet équipement public profitant en majeure partie à l'opération réalisée, le pétitionnaire financera cet équipement public à hauteur du besoin généré par les futurs habitants du programme, soit 60% du coût prévisionnel des travaux d'eaux usées et 100% du coût prévisionnel des travaux d'eaux pluviales, soit une participation globale du pétitionnaire à hauteur de 289 108,04€ HT. La maîtrise d'ouvrage de l'extension des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sera assurée par la Ville de Grasse.

Il convient donc de formaliser cette démarche par une convention de projet urbain partenarial (PUP) précisant les équipements publics à réaliser ainsi que les modalités de réalisation et de leur prise en charge financière par le pétitionnaire.

INCIDENCE BUDGETAIRE

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT H.T
EAU ET ASSAINISSEMENT	Recette en participation de 289 108,04 € H.T.	

Madame Nicole NUTINI expose :

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 a mis en place le Programme Urbain Partenarial (PUP), nouvel outil de financement des équipements publics, permettant le préfinancement des équipements publics par les propriétaires fonciers, aménageurs et constructeurs.

Le PUP permet aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de signer une convention avec les propriétaires des terrains concernés par des opérations d'aménagement, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser et la fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération donnant lieu à une participation.

La société COGEDIM MEDITERRANEE envisage de réaliser une opération de construction de 51 logements dont 16 logements sociaux sur un terrain de 11 192 m² situé au 71-79 Boulevard Emmanuel ROQUIER à GRASSE et cadastré section DZ n°147, 157, 158 et 159. La surface de plancher de l'opération représente environ 2 643 m². Le pétitionnaire a déposé une demande de permis de construire le 12 avril 2017.

Cette opération rend nécessaire la réalisation d'équipements publics par la Ville de Grasse à savoir l'extension des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sur le chemin du Bois Fleuri et, dans sa continuité, sur un chemin rural, pour un coût prévisionnel de 409 740,05€ HT dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Ville de Grasse.

Concernant les travaux d'extension du réseau d'eaux usées, le montant des travaux est estimé à 136 580 € HT. Cet équipement profitant en majeure partie à l'opération réalisée, le pétitionnaire financera sa réalisation à proportion du besoin généré par les futurs habitants de son programme immobilier estimée à 60% du coût des travaux. Néanmoins, la commune percevant également la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) sur cette opération dont le montant est estimé à 66 000 € HT, celle-ci est déduite de la participation du pétitionnaire au titre de la présente convention de PUP qui s'élève donc à 15 948,01 € HT maximum pour les travaux d'extension du réseau d'eaux usées.

Concernant les travaux d'extension du réseau d'eaux pluviales, le montant des travaux est estimé à 273 160,03 € HT. Cet équipement profitant intégralement à l'opération réalisée, le pétitionnaire financera la totalité de sa réalisation, soit 273 160,03 € HT.

Le montant total prévisionnel de la participation du pétitionnaire pour les travaux d'extension des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est donc arrêté à 289 108.04 euros H.T. maximum.

L'opération sera exonérée de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une période de 10 ans conformément à l'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Les modalités de paiement de la participation du pétitionnaire sont les suivantes :

Pour le réseau d'eaux usées :

- Un premier versement de 797.40 euros HT dans les 6 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération, correspondant à 5 % de la participation financière en eaux usées.
- Un second versement de 7 176.60 euros HT correspondant à 45 % de la participation financière en eaux usées, dans les 12 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération.
- Un troisième versement du solde à la déclaration d'achèvement des travaux de l'immeuble.

Pour le réseau d'eaux pluviales :

- Un premier versement de 13 658.00 euros HT dans les 6 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération, correspondant à 5 % de la participation financière en eaux pluviales.
- Un second versement de 122 922.01 euros HT correspondant à 45 % de la participation financière en eaux pluviales, dans les 12 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération.
- Un troisième versement du solde à la déclaration d'achèvement des travaux de l'immeuble.

Ces versements seront dus à la commune de Grasse sous réserve que le pétitionnaire ait acquis, à ces dates, la totalité des terrains composant le périmètre de l'opération.

Le paiement de la participation financière en eaux usées s'effectuera par virement bancaire sur le budget annexe de l'assainissement de la Ville de GRASSE.

Le paiement de la participation financière en eaux pluviales s'effectuera par virement bancaire sur le budget principal de la Ville de GRASSE.

Pour sa part, la commune de Grasse s'engage à réaliser les travaux d'extension des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées prévus sous réserve de l'acquisition par le pétitionnaire, ou toute société du même groupe, de la totalité des terrains composant le périmètre de l'opération ; ce périmètre étant celui des parcelles précitées. La commune s'engage à achever les travaux dans les 15 mois suivants l'acquisition par le pétitionnaire, ou toute société du même groupe, de la totalité des terrains composant le périmètre de l'opération et sous réserve du caractère définitif du permis de construire lié à l'opération ainsi que des versements par le pétitionnaire de la participation prévue par la présente convention. Ce délai pourra être modifié par avenants en cas de retards causés par des événements extérieurs (intempéries,...) susceptibles de ralentir ou interrompre les travaux.

Il est donc proposé d'approuver les dispositions de la convention de Projet Urbain Partenarial entre la Commune de Grasse et la SNC COGEDIM MEDITERRANEE ci-annexée.

La présente convention sera tenue à la disposition du public à l'accueil du service urbanisme de Grasse au 57 Bd Pierre Sépard et fera l'objet d'un affichage de la mention de sa signature et du lieu où le document peut être consulté conformément aux articles R 332-25-1 et 2 du code de l'urbanisme.

La commission équipement et aménagement du cadre de vie ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 28 novembre 2017,

Je vous demande de bien vouloir :

- **APPROUVER** le projet de convention de Projet Urbain Partenarial ci-annexé notamment en ce qu'elle prévoit la mise à la charge du pétitionnaire des travaux nécessaires à l'opération immobilière portée par la SNC COGEDIM Méditerranée, soit une participation maximum de 289 108,04 € HT décomposée de la manière suivante :
 - 60% du montant prévisionnel des travaux d'extension du réseau d'eaux usées, déduction faite du montant prévisionnel de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, soit 15 948,01€ HT
 - 100% du montant prévisionnel des travaux d'extension du réseau d'eaux pluviales, soit 273 160,03 € HT.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la convention de projet urbain partenarial avec la SNC COGEDIM Méditerranée pour l'opération située au 71-79 Bd Emmanuel Rouquier.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer toutes les pièces administratives, techniques ou financières nécessaires à l'exécution de la présente délibération
- **DIRE** qu'en application de l'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme, l'exonération de la taxe d'aménagement pour cette opération sera de 10 ans.
- **DIRE** qu'en application de l'article R 332-25-1 et 2 du code de l'urbanisme, la présente convention sera tenue à la disposition du public à l'accueil du service urbanisme de Grasse au 57 Bd Pierre Sépard et fera l'objet d'un affichage en mairie de la mention de sa signature et du lieu où le document peut être consulté.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés adopte.