



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 25 juin 2019

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	44

OBJET : 2019 – 99 AMENAGEMENT
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
COMMUNE DE GRASSE/COGEDIM – OPERATION « PETIT PARIS »

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 18 juin 2019, s'est réuni le mardi 25 juin 2019 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 :

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 18 juin 2019, s'est réuni le mardi 25 juin 2019 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 :

Philippe WESTRELIN, Patricia ROBIN, Christophe MOREL, Valérie COPIN, Gilles RONDONI, Dominique BOURRET, Cyril DAUPHOND, Nicole NUTINI, Anne-Marie DUVAL, Pascal PELLEGRINO, Ali AMRANE, Jean-Marc GARNIER, Philippe BONELLI, Muriel CHABERT, Claude MASCARELLI, Aline BOURDAIRE, Serge PERCHERON, Mélanie ZARRILLO, Annie OGGERO-MAIRE, Jean-François LAPORTE, Jocelyne BUSTAMENTE, Mahamadou SIRIBIE, Franck BARBEY, Stéphanie MANDREA, Imen CHERIF, Paul EUZIERE, Mekia Noura ADDAD, Magali CONESA, Ludovic BROSSY, Damien VOARINO, Myriam LAZREUG, Stéphane CASSARINI, Mireille BANCEL, Brigitte VIDAL.

PART EN COURS DE SEANCE :

- Madame Jocelyne BUSTAMENTE
(Prend part aux délibérations N°75 à N°84, N°97 à N°124 et N°126 à 135)
- Madame Myriam LAZREUG
(Prend part aux délibérations N°75 à N°98 et N°132 à 135)
- Madame Mireille BANCEL
(Prend part aux délibérations N°75 à N°122)

ABSENTS EXCUSES :

- Madame Catherine BUTTY
- Madame Valérie DAVID
- Monsieur Jean-Marie BELVEDERE
- Monsieur Guillaume MELOT
- Monsieur Charles FERRERO
- Madame Frédérique CATTART
- Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL
- Madame Corinne SANJUAN
- Monsieur Jean-Paul CAMERANO

ABSENTS EXCUSES SANS PROCURATION :

- Monsieur Jean-Marc DEGIOANNI

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE :

/

PROCURATION :

- Madame Catherine BUTTY à Madame Aline BOURDAIRE
- Madame Valérie DAVID à Monsieur Gilles RONDONI
- Monsieur Jean-Marie BELVEDERE à Monsieur Philippe BONELLI
- Madame Jocelyne BUSTAMENTE à Madame Claude MASCARELLI
- Monsieur Guillaume MELOT à Monsieur Mahamadou SIRIBIE
- Madame Charles FERRERO à Madame Mélanie ZARRILLO
- Madame Frédérique CATTART à Madame Magali CONESA
- Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL à Monsieur Paul EUZIERE
- Madame Myriam LAZREUG à Monsieur Stéphane CASSARINI
- Madame Corinne SANJUAN à Madame Mireille BANCEL
- Monsieur Jean-Paul CAMERANO à Madame Brigitte VIDAL

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 26 mars 2019,

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 25 juin 2019

**AMENAGEMENT
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
COMMUNE DE GRASSE/COGEDIM – OPERATION « PETIT PARIS »**

RESUME SYNTHETIQUE

La société COGEDIM Méditerranée envisage la réalisation d'une opération immobilière de renouvellement urbain sur le site du Petit Paris à Grasse de 199 logements dont 60 logements sociaux. Cette opération rend nécessaire la réalisation de travaux de reconfiguration du réseau d'eaux pluviales et de la voirie du giratoire d'accès au site par la commune pour un coût prévisionnel de 383.064 € HT. Ces travaux sur le giratoire du Petit Paris et sur l'avenue de la Libération étant rendus nécessaires pour la seule opération réalisée par COGEDIM Méditerranée, le pétitionnaire financera ces travaux sur équipements publics en intégralité. Néanmoins, le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes participant financièrement à hauteur de 20% du montant des travaux de chaussée au titre d'une intervention sur voirie départementale en agglomération, soit une participation estimée à 42.000 €, ce montant sera déduit de la participation du pétitionnaire. La maîtrise d'ouvrage des travaux sera assurée par la Ville de Grasse.

Il convient donc de formaliser cette démarche par une convention de projet urbain partenarial (PUP) précisant les travaux sur 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
AMENAGEMENT	Recette en participation de 341.064 € H.T.	

Monsieur Christophe MOREL 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 199 logements dont 60 logements sociaux sur un terrain de 28.430 m² situé au 78 Boulevard Victor HUGO à GRASSE et cadastré section B0 n°02. La surface de plancher de l'opération représente environ 12.000 m². Le pétitionnaire a déposé une demande de permis de construire le 30 avril 2019.

Cette opération rend nécessaire la réalisation de travaux sur des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Ville, à savoir des travaux de voirie sur le giratoire du « Petit Paris » pour un coût prévisionnel de 215.000 € HT et des travaux de reconfiguration du réseau d'eaux pluviales sur le giratoire du « Petit Paris » et sur l'avenue de la Libération pour un coût prévisionnel de 168.064 € HT, soit un coût total estimé à 383.064 € HT.

Concernant les travaux de voirie sur le giratoire du « Petit Paris », ceux-ci comprennent notamment :

- La démolition et le repositionnement des bordures des trottoirs et des îlots,
- La préparation et le revêtement aux enrobés rouges des trottoirs,
- La fourniture et la pose d'un béton coloré sur l'îlot central franchissable,
- La dépose et la repose du mobilier urbain, des signalisations de police, directionnelle, commerciale, dépose et réimplantation du dispositif d'éclairage public,
- Le rabotage et la pose d'un revêtement de chaussée,
- La fourniture et la pose de fourreaux pour la vidéosurveillance et autres,
- Le marquage horizontal.

Concernant les travaux de reconfiguration du réseau d'eaux pluviales sur le giratoire du « Petit Paris » et sur l'avenue de la Libération, ceux-ci comprennent notamment :

- Le branchement du réseau EP dans le giratoire
- La reconfiguration du réseau EP sur l'avenue de la Libération
- L'amorce du réseau EP du giratoire vers l'avenue de la Libération

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes participant financièrement à la réalisation des travaux de chaussée sur voirie départementale située en agglomération à hauteur de 20% du montant estimé, soit un montant prévisionnel de participation de 42.000 €, le montant de cette participation doit être déduit des 383.064 € H.T. précités. Le montant prévisionnel de la participation du pétitionnaire est donc arrêté à 341.064 € H.T. maximum.

Le pétitionnaire s'acquittera par ailleurs de la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC) pour le réseau d'assainissement dont le montant estimé à 196.800 € (valeur 2019) n'est pas intégré dans la convention de PUP.

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 pluviales :

- Un premier versement de 17.053 € HT, correspondant à 5 % de la participation financière globale du pétitionnaire, dans les 6 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération.
- Un second versement de 255.798 € HT, correspondant à 75 % de la participation financière globale du pétitionnaire, 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 pour les travaux de voirie et du réseau d'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 de requalification du giratoire au droit du site 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 optimisation et performance des moyens et ressources ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 5 juin 2019,

La commission équipement et aménagement du cadre de vie ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 5 juin 2019,

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 341.064 € 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 78 Bd Victor HUGO.
- **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 adopte par 36 voix pour et 8 abstentions :

Monsieur EUZIERE (2 voix), Madame ADDAD, Madame CONESA (2 voix), Monsieur BROSSY, Monsieur VOARINO, Monsieur CAMERANO.