



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 6 décembre 2022

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

2022 - 192 AMENAGEMENT
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
COMMUNE DE GRASSE / EDOUARD DENIS
OPERATION CAVALERIE

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 28 novembre 2022, s'est réuni le mardi 6 décembre 2022 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 Adjoints :
Valérie COPIN, Christophe MOREL, Aline BOURDAIRE, François ROUSTAN, Catherine BUTTY, Gilles RONDONI, Claude MASCARELLI, Nicolas DOYEN, Nicole NUTINI, Ali AMRANE, Murièle CHABERT, Pascal PELLEGRINO, Marie-Madeleine GUALLINO, Cyril DAUPHOUD, Anne-Marie DUVAL, Jean-Marc GARNIER, Dominique BOURRET, Marie CHABAUD, Roger MISSENTI, Mélanie ZARRILLO, Philippe BONELLI, Annie OGGERO-MAIRE, Karine GIGODOT, Serge PERCHERON, Richard KISS, Jeannette GISQUET, Jean-Pierre BICAIL, Jocelyne BUSTAMENTE, Jean-François LAPORTE, Stéphanie MANDREA, Charles FERRERO, Levanna CALATAYUD, Alexandre GAIFFE, Paul EUZIERE, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Mékia Noura ADDAD, Stéphane CASSARINI, Myriam LAZREUG, Patrick ISNARD.

PART EN COURS DE SEANCE :

Monsieur Pascal PELLEGRINO
(Prend part aux délibérations N°180 à N°196)
Monsieur Nicolas DOYEN
(Prend part aux délibérations N°180 à N°204)
Monsieur Cyril DAUPHOUD
(Prend part aux délibérations N°180 à N°213)
Madame Mélanie ZARRILLO
(Prend part aux délibérations N°180 à N°215)

Madame Stéphanie MANDREA
(Prend part aux délibérations N°180 à N°204)

ABSENTS EXCUSES :

Madame Laurence COSTE
Monsieur Franck BARBEY
Madame Magali CONESA
Madame Alexane ISNARD

ABSENTS EXCUSES SANS PROCURATION :

Monsieur Jean Paul CAMERANO

ABSENT SANS PROCURATION :

PROCURATION :

Madame Laurence COSTE à Monsieur le Maire
Monsieur Franck BARBEY à Madame Valérie COPIN
Madame Magali CONESA à Monsieur Paul EUZIERE
Madame Alexane ISNARD à Monsieur Patrick ISNARD
Monsieur Pascal PELLEGRINO à Madame Nicole NUTINI
Monsieur Nicolas DOYEN à Monsieur François ROUSTAN
Monsieur Cyril DAUPHOUD à Madame Annie DUVAL
Madame Mélanie ZARRILLO à Madame Annie OGGERO-MAIRE
Madame Stéphanie MANDREA à Madame Aline BOURDAIRE

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Madame Valérie COPIN ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 8 novembre 2022.

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° 2020-26 du 28 mai 2020 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Question retirée à l'ordre du jour :

**2022 - 195 REGULARISATION CHEMIN DES CASTORS
ACQUISITION A L'EURO SYMBOLIQUE AU PROFIT DE LA COMMUNE
D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION CI N° 469**

**VILLE DE GRASSE
CONSEIL MUNICIPAL**

2022 - 192

DU 6 DECEMBRE 2022

**AMENAGEMENT
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
COMMUNE DE GRASSE / EDOUARD DENIS
OPERATION CAVALERIE**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

La société EDMP-PACA (Groupe Edouard Denis) envisage la réalisation d'une opération immobilière de renouvellement urbain à Grasse de 44 logements, dont 18 logements sociaux. Cette opération rend nécessaire la réalisation de travaux de restructuration de l'accès au site par la commune pour un coût prévisionnel de 160 000 € HT. Ces travaux sur le chemin de la Cavalerie et sur la route de la Marigarde étant rendus nécessaires pour l'opération réalisée par la société EDMP-PACA, le pétitionnaire participera au financement de ces travaux sur équipements publics à hauteur de 87,5 % du coût hors taxes des travaux. 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
AMENAGEMENT	Recette en participation de 140 000 €	

Monsieur Christophe MOREL expose :

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 a mis en place le Programme Urbain Partenarial (PUP), 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 EDMP-PACA envisage de réaliser une opération de construction de 44 logements, dont 18 logements sociaux, sur un terrain de 4 348 m² situé au 40 chemin de la Cavalerie à GRASSE et cadastré section CD n° 68, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 233, 247 et 281. La surface de plancher de l'opération représente environ 2 849 m². A cet effet, le pétitionnaire a déposé une demande de permis de construire le 5 octobre 2022.

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 d'élargissement de la voie d'accès du chemin de la Cavalerie et l'aménagement d'un carrefour à feux sur la jonction du chemin de la Cavalerie et la route de la Marigarde, pour un coût total prévisionnel de 160 000 € HT.

Les travaux d'élargissement du chemin de la Cavalerie comprennent notamment :

- Le terrassement en masse et en tranchée à partir et au-dessus du niveau de la chaussée
- La maçonnerie en agglomérés à bancher et en béton pour mur de soutènement
- La préparation de la structure de chaussée et le revêtement des enrobés
- La construction d'un petit escalier pour l'accès au portillon des Floralies
- Le marquage horizontal du cheminement piéton

Considérant que les travaux d'élargissement du chemin de la Cavalerie, d'un montant estimé de 70 000 € HT, sont rendus nécessaires par l'opération réalisée et qu'ils ne bénéficieront qu'au programme du pétitionnaire, celui-ci financera donc la réalisation de ces travaux à hauteur de 100 % du montant H.T., soit un montant prévisionnel de participation de 70 000 €.

Les travaux d'aménagement d'un carrefour à feux comprennent notamment :

- Le génie civil pour la réalisation des massifs et la pose des gaines et regards sous chaussée et la reprise des revêtements en enrobé ;
- La fourniture et la pose d'équipement de signalisation lumineuse (feux tricolores), des câbles, des boucles de détection, de l'armoire de commande et de programmation et le comptage ENEDIS.

Considérant que les travaux d'aménagement complet du carrefour à feux à la jonction du chemin de la Cavalerie, de la route de la Marigarde et à la zone commerciale existante située en face du chemin de la cavalerie, d'un montant estimé de 90 000 € HT, sont rendus nécessaires par l'opération immobilière et qu'ils ne sont réalisés qu'en raison de l'accroissement du flux d'entrées/sorties de véhicules sur le chemin de la Cavalerie lié au programme immobilier. Aussi, le pétitionnaire financera la réalisation des feux nécessaire à la sécurisation de l'entrée/sortie du chemin de la Cavalerie, à hauteur de 70 000€ H.T ; les feux concernant l'accès à la zone commerciale existante située face au chemin de la Cavalerie, dont le coût estimatif s'élève à 20 000€ HT, restant à la charge du gestionnaire de la zone commerciale. Ainsi, le pétitionnaire financera les travaux d'aménagement complet du carrefour à feux à hauteur de 78 % de son montant global prévisionnel H.T, soit un montant de participation de 70 000€.

La participation totale du pétitionnaire aux travaux d'aménagement de la Ville de Grasse sur les équipements publics ci-avant mentionnés s'élève donc à 140 000 €, soit 87,5 % du coût total des travaux estimés à 160 000 € H.T.

Le pétitionnaire s'acquittera par ailleurs de la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC) pour le réseau d'assainissement, dont le montant 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 :

- Un premier versement de 28 000 €, correspondant à 20 % de la participation financière globale du pétitionnaire, dans les 2 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération.
- Un second versement de 84 000 €, correspondant à 60 % de la participation financière globale du pétitionnaire, dans les 8 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération.
- Un troisième versement du solde, soit 28 000 €, à la déclaration d'achèvement des travaux de l'immeuble.

Ces versements seront dus à la commune de Grasse sous réserve du caractère définitif du permis de construire de l'opération et de l'acquisition du terrain par le EDMP-PACA.

Le paiement de la participation financière pour les travaux de voirie 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'élargissement du chemin de la Cavalerie et de réalisation d'un carrefour à feux à la jonction du chemin de la Cavalerie et de la route de la Marigarde, sous réserve de l'acquisition du terrain par EDMP-PACA et des versements par ce dernier de la participation prévue par la présente convention. La commune s'engage à achever les travaux dans les 24 mois suivant le caractère définitif du permis de construire de l'opération. Ce délai pourra être modifié par avenants en cas de retards causés par des événements extérieurs 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 société EDMP-PACA ci-annexée.

La présente convention sera tenue à la disposition du public à l'accueil du service urbanisme de Grasse, au 57 boulevard 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 15 novembre 2022,

Je vous demande de bien vouloir :

- **APPROUVER** le projet de convention de projet urbain partenarial ci-annexé, notamment en ce qu'il prévoit la mise à la charge du pétitionnaire des travaux nécessaires à l'opération immobilière portée par la société EDMP-PACA, soit 87,5 % du coût total des travaux ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de projet urbain partenarial avec la société EDMP-PACA, pour l'opération située au 40 chemin de la Cavalerie à Grasse ;
- **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 boulevard 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.

Delibération affichée le - 7 DEC. 2022
suivent les signatures
POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire,



[Signature]

Certifié exécutoire compte tenu de la publication sur le site internet le

La Secrétaire de séance
Valérie COPIN, Première Adjointe



- 7 DEC. 2022