

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 16 JANVIER 2017

DELIBERATION N°DEL007-17

L'an deux mille dix-sept, le 16 janvier à dix-neuf heures,

Le conseil municipal, légalement convoqué par Pierre VERRI Maire le 10 janvier 2017 s'est réuni à la mairie en séance publique sous sa présidence.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance.

Présents :

M^{mes} I. BEREZIAT, A. BONNIN-DESSARTS, S. BRANON-MAILLET, M. BREUILLE, S. CUSSIGH, C. EGEA, C. FERRACIOLI, G. GONZALEZ, G. LE CLOAREC, C. PICCA, C. ROULAND, C. TISON, et MM. R. BAH, P. BERTHOLLET, H. EL GARES, J. FABBRO, D. FINAZZO, J-P. GABBERO, J. PAVAN, Y. PERRIER, C.SERGENT, P. VERRI.

Pouvoirs :

M^{me} GERACI Marianne (Pouvoir à Isabelle BEREZIAT, en date du 16 janvier 2017)
M. BOUCLIER Yann (Pouvoir à Chantal FERRACIOLI, en date du 16 janvier 2017)
M. DUSSERRE Andy (Pouvoir à Alberte BONNIN-DESSARTS, en date du 16 janvier 2017)
M. MORIN Georges (Pouvoir à Pierre VERRI, en date du 16 janvier 2017)

Absents excusés :

M^{me} Nadège AMBREGNI
M^{me} Véronique GOYVANNIER
M. Stéphane DUBOIS

M^{me} Chloé ROULAND a été élue secrétaire de séance.

OBJET : convention de Projet Urbain Partenarial entre la Métropole, la commune de Gières et la société Yves Coppa immobilier pour le projet d'aménagement de la Place de la République.

Rapporteur : Paul Berthollet

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

La société Yves Coppa Immobilier porte un programme immobilier sur la commune de Gières, place de la République comportant deux bâtiments de 24 et 28 logements, (dont 20 logements sociaux), la réhabilitation d'une maison existante en logements et la création d'un pôle médical. Cette opération représente une surface de plancher d'environ 6153 m².

Les parcelles supportant le projet sont en zone Ua et Uac du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Une demande de permis d'aménager a été déposée par la société Yves Coppa Immobilier en date du 27/12/2016.

Deux permis de construire ont également été déposés pour la réalisation des deux premiers bâtiments :

- Bât A sur le lot 2 : PC n° 0381791710001 (28 logements + 2 commerces),
- Bât B sur le lot 1 : PC n° 0381791610025 (24 logements + 3 commerces).

Ce projet nécessite la réalisation d'équipements publics afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier.

L'aménagement de la place de la République comprendra la réalisation d'un mail piéton permettant de relier la rue des Cottages et la réhabilitation de la place en terme de stationnement et d'usages (marché, commerces, aménagement d'une zone de rencontre, accès à l'école primaire et à l'école maternelle...).

Le projet d'espace public accompagnant l'opération vise à clarifier le fonctionnement de la place et à donner une dimension urbaine de qualité d'un espace perçu aujourd'hui essentiellement comme un parking.

L'extrémité de la voirie nouvelle débouchant sur la rue Jean Jaurès sera aménagée par la société Yves Coppa Immobilier lors de son chantier. La jouissance de cette portion rétrocédée à la Métropole sera effective à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) pour le PC0381791710001.

Les besoins d'aménagement ont fait l'objet d'une évaluation prévisionnelle des coûts des équipements publics à réaliser.

Seront privilégiés un aspect urbain assez minéral, une végétation sobre, l'ensemble apportant ombre et fraîcheur aux promeneurs et aux maraîchers les jours de marché.

Cette opération ne peut se faire sans entreprendre la réalisation d'équipements publics qui lui sont directement liés et qui relèvent des compétences de Grenoble-Alpes Métropole et de la commune de Gières.

Il est proposé d'établir un Projet Urbain Partenarial (PUP) entre Grenoble-Alpes Métropole, la commune de Gières et la société Yves Coppa Immobilier, afin d'organiser la prise en charge financière d'une partie des aménagements rendus nécessaires pour permettre la réalisation des constructions projetées.

Un projet de convention de PUP est annexé à la présente délibération.

Rappel sur les Projets Urbains Partenariaux :

Le PUP, créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est une forme de participation au financement des équipements publics. Il s'agit d'un outil financier qui permet, en dehors d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Depuis la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM), le PUP relève de la compétence de la Métropole.

La participation au PUP implique un lien direct entre la réalisation des équipements publics et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants.

Cette convention détaille le programme de constructions attendu, fixe la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et arrête les modalités de versement à Grenoble-Alpes Métropole par la société Yves Coppa Immobilier d'une fraction du coût des équipements publics nécessaires à l'accompagnement de son projet immobilier.

Les travaux rendus nécessaires par l'opération visent à améliorer le confort des usagers de la place et des écoles tout en apportant aux riverains de cet espace public (commerces, habitants) une qualité urbaine et une sécurité piétonne attendues dans un centre-ville.

La réalisation de cette opération est soumise à des cessions et acquisitions foncières entre la commune et la société Yves Coppa Immobilier et entre la Métropole et la société Yves Coppa Immobilier.

La commune cède à la société Yves Coppa Immobilier les terrains indiqués en jaune à l'annexe 1E pour la somme de 428 320 €, détaillée comme suit :

- l'emprise nécessaire à la réalisation du lot 1 représente environ 850 m² . Elle correspond à une partie de la parcelle AN 194p relative à la cour de l'école élémentaire René Cassin et une partie de la place de la République qui ont été déclassées par délibération du conseil municipal n° DEL 034-16 en date du 27/06/2016.

Elle est cédée au prix de 400 000 €. France Domaine dans son avis en date du 07/10/2016 évalue ce bien à 560 000 € au vu du projet de construction. Cependant, la démolition de l'intégralité du bâtiment des instituteurs implanté en partie sur l'emprise cédée sera réalisée par la Société Yves Coppa Immobilier. La démolition de ce bâtiment peut être estimée à 160 000 € compte tenu des contraintes du chantier lié à sa localisation (proximité de l'école) et à la présence d'amiante dans le bâtiment à démolir.

- les emprises appartenant à la commune, cadastrées section AN 194p et 196p et nécessaires à la réalisation du lot 2, soit 118m², sont cédées au prix de 28 320 € soit 240 €/m².

- les emprises correspondant à des aménagements de voirie cadastrées section AN 194p et 196p représentant une surface d'environ 277 m² sont cédées à l'euro symbolique.

La commune fera l'acquisition des terrains indiqués en rose à l'annexe 1E, partie de la parcelle cadastré section AN 564p et propriété de la société Yves Coppa Immobilier, d'une superficie d'environ 1 457 m² et correspondant à l'emplacement réservé n° 41 inscrit au PLU et relatif à l'extension de l'école maternelle du Bourg, pour la somme de 400 000 €.

La société Yves Coppa Immobilier rétrocédera à la Métropole le terrain nécessaire aux voiries créées selon les modalités indiquées dans la convention de PUP. Ces rétrocessions à la Métropole représentent environ 1 058 m² cédés à 3€ du m² soit 3 174 € environ. L'ensemble de ces opérations foncières devra être conclu avant le commencement des travaux effectués par la Métropole.

- **Convention de PUP**

A la demande de la commune, la Métropole réalisera l'ensemble des équipements publics de la compétence de la commune.

Une convention de co-maîtrise d'ouvrage sera conclue à cet effet.

Les travaux de création de voirie feront l'objet d'une participation de la commune par le biais d'un fond de concours.

a) Équipements de voirie

La Métropole s'engage à réaliser pour sa propre compétence les équipements suivants, selon l'annexe 1C de la convention jointe :

- Travaux d'aménagement de voirie et d'espace publics permettant :
 - La reprise des accotements et la création de stationnements, comprenant la reconstruction du mur (d'aspect identique) et la repose des ferronneries (zones 1, 2 et 3),
 - La requalification de la totalité des surfaces de la place de la République (espaces libres, espaces verts et stationnements (zones 7, 8 et 9 place de la République)),
 - La mise en accessibilité de tout le périmètre,
 - La reprise de voirie rue de l'Isère (zone 9 rue de l'Isère),
 - L'aménagement d'un parking public desservant notamment le pôle médical et la bibliothèque (zone 10),
- Travaux de création de voirie
 - La création d'un mail dédié aux modes actifs, pour la desserte du pôle médical, des écoles, et du bâtiment A (zones 4, et 5) comprenant la construction d'un muret ou d'une bordure rehaussé d'une clôture au droit du lot 3.

Le mur et le muret construits ou reconstruits au droit du lot 3 par la Métropole restent la propriété de la société Yves Coppa Immobilier.

La Métropole s'engage à réaliser pour le compte de la commune, les équipements suivants, selon l'annexe 1C de la convention jointe :

- Travaux d'embellissement (plantation et mobilier spécifiques toutes zones).
- Travaux sur l'éclairage public.

Montant total des équipements de voirie : 1 099 350 € HT

b) – Financement des réseaux électriques

Les besoins d'alimentations électriques demandés par l'opération nécessitent des travaux d'extension du réseau qui ont été étudiés par ENEDIS. Le présent chiffrage des participations aux travaux d'extension du réseau électrique s'applique sur la base des puissances communiquées à ENEDIS pour l'étude APS d'alimentation électrique, à savoir :

- | | |
|--|-----------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">○ Bat. B : 142 kVA○ Bat A : 170 kVA○ Rénovation maison existante : 49 kVA○ Pôle médical : 80 kVA○ Extension du groupe scolaire : 42 kVA. | } 91,3 % liés à l'opération |
| | } 8,7 % hors opération |

La fraction imputable à la société Yves Coppa Immobilier s'entend donc au regard des puissances liées à l'opération (hormis la puissance estimée pour le groupe scolaire), et représente 91,3 % du montant des travaux d'électrification.

Les travaux d'extension ou de renforcement de réseaux électriques nécessaires seront réalisés par ENEDIS ou un prestataire de son choix, selon l'annexe 1C de la convention jointe.

Les montants présentés ci-dessous représentent les montants estimés appelés à la Métropole. Ils tiennent compte de la réfaction de 40 % financés par ENEDIS :

- Travaux d'extension de réseaux

- Montant étude sommaire ENEDIS en € HT : 1 333 €
- Montant travaux restant à financer selon étude ENEDIS en € HT : 44 528 €

Montant total équipements électriques à financer par la Métropole en € HT : 45 861 €

Soit un programme total d'équipements publics nécessaires, en lien avec le projet estimé au coût de 1 145 211 € HT, soit 1 374 254 € TTC, dont le détail est mentionné en annexe 1C de la convention jointe.

Participations du constructeur, la société Yves Coppa Immobilier

La société Yves Coppa Immobilier, ou toute autre société se substituant à celle-ci, s'engage à verser à la Métropole, la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3 de la convention de PUP jointe en annexe, nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers de ce projet immobilier.

Une participation sera demandée à chaque convention de PUP déposée dans le cadre du périmètre de PUP instauré par la délibération de Grenoble Alpes Métropole du 3 février 2017. Elle correspond aux éléments présents dans l'annexe 1C (plans et tableau de répartition des coûts).

Il est précisé que les équipements propres à l'opération, au sens de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, ne sont pas pris en compte dans la présente convention.

Appel de fonds lié à la présente convention

Dans le cadre de ce PUP, il est proposé que la société Yves Coppa Immobilier prenne en charge une fraction du coût des équipements publics réalisés par Grenoble-Alpes Métropole. Cette fraction est basée sur l'estimation du coût des équipements publics à réaliser, et figure dans le tableau annexé à cette convention (Annexe n°1C).

Pour la présente convention, la participation de la société Yves Coppa Immobilier correspond à :

- Montant total pour le bâtiment A en € HT : 75 758 €
- Montant total pour le bâtiment B en € HT : 85 310 €

Soit un montant total pour les bâtiments A et B en € HT : 161 068 € soit 193 281 € TTC

Cette somme sera versée en totalité à la Métropole, conformément au descriptif de l'annexe 1C de la Convention de PUP (jointe en annexe 1).

Les parties présentes dans la convention conviennent que ces équipements publics sont nécessaires à la réalisation du projet.

Les équipements devront être conformes aux besoins du projet de construction de la société Yves Coppa Immobilier, tels que définis dans les permis de construire et le permis d'aménager, et devront permettre l'usage et l'exploitation normale des bâtiments conformément à leur destination.

Il est précisé que le programme d'aménagement pourra évoluer tout au long des études opérationnelles, dans le respect des objectifs susmentionnés.

Par ailleurs, au sein du périmètre de la convention de PUP, les constructions sont exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 5 ans, à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention par les parties présentes dans la convention en annexe 1 (convention de PUP).

- Instauration d'un périmètre de PUP

Un périmètre de PUP est instauré par la Métropole. Il vise à permettre un financement des équipements publics et permet de répartir leur coût sur les usagers qui en bénéficieront à terme. La répartition se fera proportionnellement à l'usage qui sera fait des équipements, selon le tableau joint en annexe 1C de la convention jointe.

Ce périmètre (voir plan joint en annexe 2) est mis en place pour une durée de 10 ans à compter de l'affichage à la Métropole de la délibération approuvée et signée qui l'instaure.

Chaque demande d'autorisation d'urbanisme devra mentionner le présent périmètre de PUP et sera soumise au régime dudit PUP : une convention de PUP devra être établie entre la Métropole, la commune et le promoteur/pétitionnaire.

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 et l'arrêté du 17 décembre 2001 modifiant les modalités de consultation du service des Domaines,

Vu le code général de collectivité territoriale et notamment les articles L.1311-12 et L.5211-37, selon lequel l'avis de l'autorité compétente de l'État est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité,

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole»,

Vu le PLU de la commune de Gières approuvé le 13/11/2006, et modifié le 21/12/2009, le 27/06/2011, le 12/03/2012, le 23/12/2013 et le 18/09/2015.

Vu les articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, encadrant la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial,

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial annexé à la présente,

Vu la délibération du conseil municipal n° DEL034-16 en date du 27/06/2016 relative au déclassement d'une partie de la parcelle AN 194p correspondant à la cour de l'école élémentaire René Cassin et une partie de la place de la République,

Vu le permis de démolir (PD0381791610001) accordé le 27/09/2016 à la commune de Gières pour la démolition du bâtiment des instituteurs situé place de la République,

Vu la demande de permis d'aménager (PA0381791610002) déposée par la société Yves Coppa Immobilier en date du 27/12/2016, pour la réalisation d'un lotissement de 4 lots,

Vu la demande de permis de construire (PC0381791610025) déposée par la société Yves Coppa Immobilier en date du 27/12/2016, pour la réalisation d'un immeuble de 24 logements (dont 9 sociaux) et 3 commerces,

Vu la demande de permis de construire (PC0381791710001) déposée par la société Yves Coppa Immobilier en date du 11/01/2017, pour la réalisation d'un immeuble de 28 logements (dont 11 sociaux) et 2 commerces,

Vu l'étude ENEDIS pour l'alimentation électrique,

Vu le plan du périmètre de PUP,

Vu l'avis de France Domaine en date du 07/10/2016 relatif à la cession d'environ 850 m² emprise nécessaire à la réalisation du lot 1,

Vu l'avis de France Domaine en date du 22/12/2016 relatif à la cession d'environ 277 m² pour des aménagements de voiries,

Vu la demande d'avis de France Domaine relatif à l'acquisition par la commune d'une partie de la parcelle cadastrée section AN n° 564p (1457 m² environ) en date du 10/11/2016 reçue le 15/11/2016 par France Domaine,

Vu la demande d'avis de France Domaine pour la cession d'environ 118 m² nécessaires à la réalisation du lot 2, en date du 23/11/2016 reçue le 28/11/2016 par France Domaine,

Considérant les avis tacites de France Domaine,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- d'approuver la présente convention de Projet Urbain Partenarial avec la Métropole et la société Yves Coppa Immobilier annexée à la présente délibération, aux termes de laquelle la société Yves Coppa Immobilier aura à sa charge en sus du coût des équipements propres à l'opération projetée, une part des coûts liés aux équipements publics nécessaires à son projet, représentant un montant de **161 068 € HT soit 193 281 € TTC**, qui sera versée à Grenoble-Alpes Métropole, selon les modalités qui figurent dans la convention de Projet Urbain Partenarial annexée à la présente,
- d'autoriser la cession de 850 m² correspondants à la partie de parcelle AN 194p et une partie non cadastrée à la société Yves Coppa Immobilier ou toute société s'y substituant, au prix de 400 000 €,
- d'autoriser la cession de 118 m² correspondants aux parties de parcelle AN 194p et 196p à la société Yves Coppa Immobilier ou toute société s'y substituant, au prix de 28 320 €,
- d'autoriser la cession de 277 m² correspondants aux parties de parcelle AN 194p et 196p à la société Yves Coppa Immobilier ou toute société s'y substituant, à l'euro symbolique,
- d'autoriser le transfert du permis de démolir n° PD 038 179 16 10001 accordé à la commune de Gières le 27/09/16 pour la démolition du bâtiment des instituteurs situé sur la parcelle cadastrée section AN 194, au profit de la société Yves Coppa Immobilier,
- d'autoriser la société Yves Coppa Immobilier à procéder à la démolition totale du bâtiment y compris la partie du bâtiment située sur une emprise qui ne lui est pas cédée,
- d'autoriser l'acquisition de la partie de la parcelle cadastrée section AN n° 564p représentant environ 1457 m², propriété de Yves Coppa Immobilier pour la somme de 400 000 €,
- d'autoriser Monsieur le Maire de Gières, à signer cette convention de Projet Urbain Partenarial avec la Métropole et la société Yves Coppa Immobilier, et tout document relatif à cette convention,
- d'approuver le périmètre de Projet Urbain Partenarial proposé par la Métropole pour une durée de 10 ans,
- d'exonérer les constructions, à l'intérieur du périmètre de la convention de projet urbain partenarial, de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 5 ans, à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention par les parties,
- d'informer que la présente délibération et la convention de Projet Urbain Partenarial seront tenues à la disposition du public au siège de Grenoble-Alpes Métropole et en mairie de Gières, et feront l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R332-25-2 du Code de l'Urbanisme,
- d'inscrire les crédits nécessaires au budget,

- de mandater Monsieur le Maire de Gières pour entreprendre toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Conclusions : la présente délibération est approuvée par 22 voix pour et 4 contre.

Ont signé au registre
les membres présents.

Gières, le 16 janvier 2017.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Pierre VERRI.