

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 2 MAI 2017

Accusé de réception en préfecture  
038-213801798-20170502-DEL039-17-DE  
Date de télétransmission : 09/05/2017  
Date de réception préfecture : 09/05/2017

**DELIBERATION N°DEL039-17**

L'an deux mille dix-sept, le 2 mai à dix-neuf heures,  
Le conseil municipal, légalement convoqué par Pierre VERRI Maire, par courrier daté du 21 avril adressé le 26 avril 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<sup>mes</sup> I. BEREZIAT, A. BONNIN-DESSARTS, S. BRANON-MAILLET, M. BREUILLE, S. CUSSIGH, C. EGEA, C. FERRACIOLI, G. GONZALEZ, C. PICCA, C. ROULAND, C. TISON, et MM. A. DUSSERRE, H. EL GARES, J. FABBRO, D. FINAZZO, J-P. GABBERO, J. PAVAN, C.SERGENT, P. VERRI.

**Pouvoirs :**

M. BAH Rahim (Pouvoir à Habib EL GARES, en date du 28 mai 2017)  
M. BERINGUIER Jean-Marie (Pouvoir à Daniel Finazzo, en date du 20 avril 2017)  
M. BERTHOLLET Paul (Pouvoir à Gisèle GONZALEZ, en date du 25 avril 2017)  
M<sup>me</sup> GERACI Marianne (Pouvoir à Alberte BONNIN-DESSARTS, en date du 2 mai 2017)  
M<sup>me</sup> LE CLOAREC Gisèle (Pouvoir à Jean PAVAN, en date du 25 avril 2017)  
M. PERRIER Yves (Pouvoir à Jean-Paul GABBERO, en date du 28 avril 2017)

**Absents excusés :**

M<sup>me</sup> Nadège AMBREGNI  
M. Yann BOUCLIER  
M. Stéphane DUBOIS  
M. Georges MORIN

M. Andy DUSSERRE a été élu secrétaire de séance.

**OBJET : convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.)  
entre la Métropole, la commune de Gières et la société Yves  
Coppa Immobilier pour les aménagements accompagnant un  
pôle médical.**

**Rapporteur : Pierre VERRI**

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

En début d'année 2017, la Société Yves Coppa Immobilier a déposé un permis d'aménager pour la création d'un lotissement de quatre lots. Une première convention de P.U.P. assortie d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (annexe 1F) a alors été signée pour un projet de deux bâtiments de logements et commerces en bordure de la place de la République à Gières.

Elle propose aujourd'hui un programme de pôle médical proche de la place de la République, accessible par l'est du tènement (parcelle AN0603 - parking).

Ce bâtiment s'inscrit sur le lot 4 du lotissement (annexe 1D) et se trouve dans le périmètre de P.U.P..

Il sera délimité au nord par le mail piéton à venir, à l'est par un parking, au sud par une parcelle privée non incluse dans le périmètre de P.U.P.. La partie à l'ouest du tènement correspond au lot 3 du lotissement sur lequel existe une ancienne maison de maître qui sera réhabilitée dans le cadre d'une future autorisation d'urbanisme.

Un permis de construire a été déposé le 27 janvier 2017 (PC0381791710005).

Ce projet porte sur un bâtiment en R+2 sur sous-sol, permettant d'accueillir des professionnels des métiers médicaux et paramédicaux (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, ostéopathes, sages-femmes...). Les accès principaux (voitures et piétons) se feront par le parking à l'est.

Ce bâtiment se développera sur 782 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 261 m<sup>2</sup> de stationnement couvert en sous-sol environ.

L'emprise au sol représente 320 m<sup>2</sup> environ. Le positionnement en limite de parcelle à l'est et au nord permet de libérer un accès de secours par escalier à l'ouest et des accès de service.

La parcelle supportant le projet est en zone Ua et UAc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gières.

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.

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

Il est proposé d'établir un Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) 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 de la construction projetée.

Un projet de convention de Projet Urbain Partenarial est annexé à la présente délibération.

#### Rappel sur les Projets Urbains Partenariaux :

Le projet urbain partenarial, 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 Concertée (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 P.U.P. relève de la compétence de la Métropole.

La participation P.U.P. 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 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 ce nouvel équipement tout en leur apportant 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 Ville et le Constructeur : la Ville cède à La Société Yves Coppa Immobilier les terrains indiqués en jaune et fait l'acquisition des terrains indiqués en rose à l'annexe 1G. La délibération du conseil municipal n° DEL007-17 en date du 16 janvier 2017 a autorisé ces différentes cessions et acquisitions.

Le Constructeur rétrocédera à la Métropole le terrain nécessaire aux équipements publics créés selon les modalités indiquées dans la convention de P.U.P.. Ces rétrocessions à la Métropole représentent environ 1 058 m<sup>2</sup> cédées à 3 € du m<sup>2</sup> soit 3 174 € environ. L'ensemble de ces opérations foncières devra être conclu avant le commencement des travaux effectués par la Métropole.

#### Convention de P.U.P. :

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

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 ville par le biais d'un fond de concours.

#### – 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 public 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 reconstruits au droit du lot 3 par la Métropole restent la propriété du Constructeur.

La Métropole s'engage à réaliser pour le compte de la Ville, 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'alimentation électrique 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 :

|  |   |                                  |
|--|---|----------------------------------|
| Bat. B : 142 kVA                       | } | <i>91,3 % liés à l'opération</i> |
| Bat A : 170 kVA                        |   |                                  |
| Rénovation maison existante : 49 kVA   |   |                                  |
| Pôle médical : 80 kVA                  |   |                                  |
| Extension du groupe scolaire : 42 kVA. |   |                                  |

La fraction imputable au Constructeur 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 :

o 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**

Le Constructeur ou toute autre société se substituant à celui-ci s'engage à verser à la Métropole la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3, nécessaires aux besoins des futurs usagers de ce projet.

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

### Appel de fonds lié à la présente convention

Dans le cadre de ce Projet Urbain Partenarial, il est convenu 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) dans la colonne « maison de santé ».

Pour la présente convention, la participation du Constructeur correspond à :

- |   |          |
|---|----------|
| ▪ Montant des travaux sur l'espace public en € HT : | 58 177 € |
| ▪ Montant des travaux d'électrification en HT       | 7 596 €  |

### **Soit un montant total pour 65 773 € HT €, soit 78 928 € TTC**

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

Il est spécifié 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.

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 du Constructeur, tels que définis dans le permis de construire, 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 P.U.P., 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 P.U.P.).

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

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

**Vu** la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 et l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes (dispense pour les acquisitions inférieures à 180.000€),

**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 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** la délibération du conseil métropolitain n°20, en date du 03/02/2017 instituant un périmètre de P.U.P. pour une durée de 10 ans,

**Vu** la délibération du conseil municipal de Gières n°DEL007-17 en date du 16/01/2017, autorisant le maire à signer les documents relatifs au P.U.P.,

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

**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 (PC0381791710005) déposée par la société Yves Coppa Immobilier en date du 27/01/2017, pour la réalisation d'un bâtiment à usage de pôle médical,

**Vu** l'étude ENEDIS, pour l'alimentation électrique,

**Vu** le plan du périmètre de P.U.P.,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- d'approuver la présente convention de Projet Urbain Partenarial entre la commune de Gières, Grenoble-Alpes 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 **65 773 € HT, soit 78 928 € TTC**, qui sera versée à Grenoble-Alpes Métropole, selon les modalités qui figurent dans la convention de Projet Urbain Partenarial annexée à la présente,
- de l'autoriser à signer cette convention de Projet Urbain Partenarial avec la Ville de Gières et la société Yves Coppa Immobilier, et tout document relatif à cette convention,
- 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 le mandater pour entreprendre toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Conclusions : la présente délibération est approuvée par 21 voix pour et 4 abstentions.

Ont signé au registre  
les membres présents.

Gières, le 2 mai 2017.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,

Pierre VERRI.