

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 2020

DELIBERATION N° DEL089-20

Accusé de réception en préfecture
038-213801798-20201119-DEL089-20-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

L'an deux mille vingt, le 19 novembre à dix-neuf heures,
Le conseil municipal, légalement convoqué par Pierre VERRI Maire, le 12 novembre 2020, s'est réuni dans la salle du Laussy en séance publique sous sa présidence.

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

Présents :

M^{mes} N. BOUYIRI, P. CONINX, J. DE LOUBENS, E. FABBRO, G. JACCOUD, M.A. JANSER, E. LAZZAROTTO, L. MALVOISIN, N. MELCHILSEN, S. OSSARD, S. PRUNIER, S. SAUNIER-CAILLY, A. TOURRE, Y. VINCENT et MM. E. BEVILLARD, F. DELFORGES, J. FABBRO,, D. FRANCILLON, S. GAMET, Y. HADJ HASSINE, T. JAUSSOIN, V. MERCIER, J. PAVAN, S. STAMBOULIAN, P. VERRI, M. YAMOUNI

Pouvoirs :

M^{me} BEREZIAT Isabelle (pouvoir à Pierre VERRI, en date du 19 novembre 2020)
M. FINAZZO Daniel (pouvoir à Sylvain STAMBOULIAN, en date du 18 novembre 2020)
M. GUIHENEUF Mickaël (pouvoir à Lola MALVOISIN, en date du 17 novembre 2020)

Monsieur Sylvain STAMBOULIAN 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 le réaménagement d'une maison de
maître existante, située 3 rue Jean Jaurès.**

Rapporteur : Eric BEVILLARD.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal,

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

Une deuxième convention signée avec ce même constructeur en mai 2017 permet d'accompagner la création d'une maison médicale (travaux en cours).

Le constructeur propose aujourd'hui un programme pour le réaménagement de la maison de maître en logements et bureaux, située 3 rue Jean Jaurès et proche de la place de la République, cadastrée AN0779. Ce projet porte sur un changement partiel de destination et réhabilitation. Il s'agit d'un bâtiment en R + 1+ combles sur sous-sol. Le projet comportera deux logements sur 191 m² et une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sur 125 m². Les accès principaux (voitures et piétons) se feront au sud, par la parcelle réservée au stationnement (parcelle AN0564p). Ce bâtiment est positionné sur le lot 3 du lotissement (annexe 1D).

Ce lot sera délimité au nord par le mail piéton à venir, à l'est par la maison médicale, à l'ouest par une voirie à venir et au sud par une petite parcelle (lot 1b), destinée au stationnement.

Un permis de construire a été déposé le 30/06/2020.
La parcelle supportant le projet est en zone UC2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

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 (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 de la réhabilitation 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 ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Depuis la loi MAPTAM, le PUP relève de la compétence de la Métropole au titre de sa compétence en matière de PLU intercommunal.

La participation 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 ce nouvel équipement tout en leur apportant une qualité urbaine et une sécurité piétonne attendues dans un centre ville.

CONVENTION DE PUP

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.

a) Equipements 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'espaces 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 de santé et la bibliothèque (zone 10),
- Travaux de création de voirie
 - la création d'un mail dédié aux modes actifs, pour la desserte du pôle de santé, des écoles, et du bâtiment A (zones 4, et 5) comprenant la réalisation 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 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 spécifique 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 | } | 91,3 % liés à l'opération |
| - Bat A : 170 kVA | | |
| - Rénovation maison de maître : 49 kVA | } | 8,7 % hors opération |
| - Pôle de santé : 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 :

- 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.

Participation 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 constructeur signataire d'une convention de PUP déposée dans le cadre du périmètre de PUP instauré par la délibération du 3 février 2017. Elle correspond aux éléments présents dans l'annexe 1C (plans et tableau de répartition des coûts).

Appels de fonds liés 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 la présente convention (Annexe n°1C) dans la colonne « Maison de maître ».

Dans cette convention, la participation du constructeur correspond au montant de travaux :

- sur l'espace public : 11 181 €.
- d'électrification: 4 653 €

Soit un montant total pour 15 834 € (participation non grevée de TVA).

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).

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 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 de PUP en annexe 1 par les parties présentes.

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 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 Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole, approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2019 et dont la dernière mise à jour a été réalisée par arrêté du Président de Grenoble-Alpes Métropole en date du 28 mai 2020,

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

Vu le projet de délibération du conseil métropolitain de Grenoble-Alpes métropole autorisant le président à signer les documents relatifs au PUP,

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

Vu la demande de permis d'aménager (PA0381791610002) accordée à la société Yves Coppa Immobilier en date du 21/04/2017, pour la réalisation d'un lotissement de 4 lots,
Vu la demande de transfert du permis d'aménager (PA0381791610002T01) accordée à la SCCV Cœur de Ville le 11/04/2018,
Vu la demande de transfert du permis d'aménager (PA0381791610002T02) accordée à la SAS Yves Coppa Immobilier le 15/06/2018,
Vu la demande de permis de construire déposée par la société Yves Coppa Immobilier en date du 30/06/2020, pour un changement partiel de destination et réhabilitation,
Vu l'étude ENEDIS, pour l'alimentation électrique,
Vu le plan du périmètre de PUP,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- d'approuver la présente convention de Projet Urbain Partenarial avec 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 15 834 €, 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 finaliser et à signer cette convention de Projet Urbain Partenarial avec Grenoble-Alpes Métropole 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 annule la délibération n°DEL113-19 du 9 décembre 2019 qui avait le même objet que la présente convention car le permis de construire correspondant a été retiré par le pétitionnaire,
- 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.

Conclusions : La présente délibération est approuvée par 22 voix pour et 7 abstentions.

Ont signé au registre
les membres présents.

Gières, le 19 novembre 2020.



Pour extrait conforme,
Le Maire,

Pierre VERRI.