

DEPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES

ARRONDISSEMENT
DE GRASSE

MAIRIE
DE CAGNES-SUR-MER

EXTRAIT DU REGISTRE

des

*Direction Générale
des Services*

Délibérations du Conseil Municipal DE LA COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER

**OBJET : CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) RELATIVE A LA
REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER - AVENUE DE GRASSE**

SÉANCE DU 14 DECEMBRE 2023

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45	Présents : 35 Votants : 44	Date de la convocation : 08/12/2023	Date de l'affichage : 15/12/2023
---	---	---	--

Le **quatorze décembre deux mille vingt trois** à 16 H 30, le Conseil municipal, convoqué le **huit décembre deux mille vingt trois**, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Louis NEGRE, Maire de Cagnes-sur-Mer.

PRESENTS : Mesdames, Messieurs

Louis NEGRE, Roland CONSTANT, Sarah LESCANE, François POUTARAUD, Rosette GERMANO, Richard LEMAN, Alain GAGGERO, Chantal GERMAIN, André RIHAN, Amandine PIHOUEE, Noëlle PALAZZETTI, Romain ALLEMANT, Pierrette ALBERICI, Nicolas DELWICH, Nathalie AZOULAY, Carine PAPY, Yvan SKOTTUBA-STEPAN, Bernard SONGY, Margaux RAVARY, Jean-Claude PEGUILLET, Annie ROSELIA, Raphaël ROFIDAL, Bernard MOURET, Gaëtane DEREPA, Hassan GOUNRI, Valérie BRUNELLI-GORZEGNO, Dominique SCHMITT, Lionel DOLCIANI, Philippe TOUZEAU-MENONI, Daniel MAGUIN, Isabelle UTRAGO, Josiane PIRET, Jean-Paul PEREZ, Michel LEBON, Karin HARTMANN

POUVOIRS RECUS DE: Mesdames, Messieurs

Corinne GUIDON à Roland CONSTANT
Jean-Marc HADDAD à Nicolas DELWICH
Laurence TRASTOUR-ISNART à Louis NEGRE
Sébastien SALAZAR à Sarah LESCANE
James NICOLAI à Gaëtane DEREPA
Marie ROFIDAL à Annie ROSELIA
Paul BENSADOUN à Noëlle PALAZZETTI
Aurélien GUIRADO-ARNAUDO à Richard LEMAN
Loïc TOSCANO à Bernard MOURET

ABSENT (S) : Lohann DUROX

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Romain ALLEMANT

La ville de Cagnes-sur-Mer a été saisie d'une demande de permis de construire déposée par la société en nom collectif (SNC) COGEDIM pour un projet immobilier, sis 45-47 avenue de Grasse, représentant une surface de plancher de 16 893 m².

Ce programme immobilier prévoit la réalisation

- d'une résidence sénior de 100 logements,
- de 93 logements privés,
- de 42 logements sociaux,
soit un total de 235 logements,
- de commerces représentant une superficie de 300 m²,
- de bureaux représentant une superficie de 505 m²,
- d'artisanat situé en sous-sol, destiné à la logistique du dernier kilomètre (espace de stockage urbain) représentant 2 000 m² environ.

Cette opération rend nécessaire la réalisation d'équipements publics répondant aux besoins des futurs usagers ou habitants, notamment en matière d'équipement scolaire, de voirie et de réseaux.

Il s'agit donc de prévoir, en ce qui concerne les équipements publics communaux, la participation à la réalisation d'un groupe scolaire dimensionné pour accueillir le développement urbain du secteur Malvan auquel l'opération participera en proportionnalité de ses besoins.

Il importe également de prévoir, pour ce qui concerne les équipements publics métropolitains, la participation du constructeur à la requalification de l'avenue de Grasse.

Au droit du futur programme immobilier, il est prévu l'élargissement de l'avenue de Grasse, le redimensionnement des réseaux, l'élargissement du carrefour entre la rue du Puits et l'avenue de Grasse (aujourd'hui étroit et sans visibilité), la création d'un large trottoir, la plantation d'arbres d'alignement, la création de places de stationnement pour véhicules légers et deux-roues.

Le coût global de ces différents équipements a été estimé à 1 629 000 € HT. Or la taxe d'aménagement (anciennement taxe locale d'équipement TLE) s'élèverait à 500 000 €. La seule taxe d'aménagement ne permet pas de financer les équipements induits par ce programme immobilier.

Aussi, il a été décidé de mettre en œuvre un PUP (projet urbain partenarial) qui n'est pas une taxe d'urbanisme mais une participation. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements.

Le montant de la participation à la réalisation des travaux d'équipements publics mis à la charge de ce promoteur est estimé, de manière prévisionnelle, valeur 2^{ème} trimestre 2023 du coût de la construction, à :

- 864 000 € HT pour les besoins générés par l'opération pour les équipements communaux, à savoir la participation à une classe d'école
- 765 000 € HT pour les équipements métropolitains

Ce qui correspond à un montant de participation de l'ordre de 96,43 € par m² de surface de plancher.

Il est précisé que les constructions à édifier sur le terrain d'assiette de l'opération sont exclues du champ d'application des parts communales et intercommunales de la taxe d'aménagement, durant une période de dix ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole et à la mairie de Cagnes-sur-Mer.

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de projet urbain partenarial à intervenir avec la société en nom collectif (SNC) COGEDIM,
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à la signer, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme,
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération,
- décider d'assurer les mesures de publicité desdits actes conformément aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

PJ : projet de convention en annexe

Le Conseil municipal adopte par 43 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 1.

1 abstention(s) : Philippe TOUZEAU-MENONI

Fait et délibéré à Cagnes-sur-Mer, les jour/an et mois susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,

Louis NEGRE



Le Secrétaire de séance,

Romain ALLEMANT