

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU MARDI 6 OCTOBRE 2015

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

(Article L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Approbation du procès-verbal de la séance du 1^{er} juillet 2015 et de l'erratum correspondant

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le procès-verbal de la séance du 1^{er} juillet 2015 et de l'erratum correspondant, joints à la présente note explicative de synthèse.

Ordre du Jour :

1. Projet du plateau sportif – Choix du candidat attributaire du marché (Rapporteur : Madame Georgette COLOCCI)

Madame Georgette COLOCCI rappelle que lors de la réunion du jury en date du 2 avril 2015, trois équipes sur 33 candidatures recevables, avaient été admises à concourir :

- SARL AGENCE D'ARCHITECTURE CALORI AZINMI BOTINEAU (NICE)
- FRADIN WECK Architecture (Aix en Provence)
- Christophe GULIZZI Architecte (Marseille)

Depuis le jury s'est réuni le 9 juillet 2015 aux fins d'analyse des projets des trois équipes retenues.

Les trois projets fort intéressants ont été présentés de manière anonyme répertoriés par couleurs : projet jaune, projet rouge, projet bleu.

Ils ont été jugés selon plusieurs critères :

- Critère 1 : Pertinence de la réponse architecturale comprenant la qualité de l'organisation fonctionnelle du site à savoir : le parti architectural, l'insertion dans le site, le respect du programme.
- Critère 2 : Crédibilité du coût d'investissement du projet global à savoir : estimation du montant des travaux par tranche et par lot, niveau des prestations, les délais de réalisation.
- Critère 3 : la qualité de l'approche énergétique du projet, démarche en faveur du développement durable et de la qualité environnementale.

C'est finalement le projet de l'équipe « rouge » qui est arrivé en tête du classement du jury.

Aussi,

Vu l'article 70-VIII du Code des marchés publics selon lequel les marchés passés selon la procédure du concours sont attribués par l'assemblée délibérante,

Le conseil municipal, une fois la présentation des 3 projets achevée, est donc invité à approuver le choix du jury, à savoir retenir le projet de l'équipe rouge et déclarer cette dernière attributaire du marché correspondant.

**2. Agrandissement du Cimetière du Mas – Habilitation de Monsieur le Maire à déposer des demandes d'autorisation relevant du droit des sols
(Rapporteur : Madame Christiane MOCERI)**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-29 et L2122-21,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L-423-1, R 421-1, R 421-14 à R 421-16, R 423-1 et R 431-5,

Considérant que la commune se trouve dans l'obligation de procéder à l'agrandissement du cimetière du Mas,

Considérant la nécessité de déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme concernant ce projet,

Le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à déposer au nom de la commune de Saint-Jeannet toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à l'agrandissement du cimetière du Mas (Déclaration Préalable, Permis de Construire, Certificats d'Urbanisme..).

**3. Autorisation de dépôt d'une demande de permis de construire par Habitat 06 sur la parcelle communale AC 157
(Rapporteur : Monsieur Christian SEGURET)**

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29, L.2122-22 et L.1321-2,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jeannet adopté le 19 décembre 2011,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 4 décembre 2013 approuvant le principe d'une opération de logement social sur la parcelle AC 157 proposée par la société Habitat 06 et l'engagement de la commune de céder cette parcelle après déclassement du domaine public sur celle-ci occupée par un parc de stationnement public,

CONSIDERANT que la commune de Saint-Jeannet est propriétaire de la parcelle AC 157 de 3.367 m² au lieu-dit Vallon Ouest,

CONSIDERANT que la société HABITAT 06 propose de réaliser un programme immobilier, dénommé « Les balcons du Baou », dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant en partie sur la parcelle AC n°157 en faveur du logement des actifs,

CONSIDERANT que la commune de Saint-Jeannet est favorable à la réalisation de ce projet d'aménagement et de construction présenté lors d'une réunion publique en date du 28 novembre 2014,

CONSIDERANT que la commune de Saint-Jeannet est actuellement en pourparlers avec la société HABITAT 06 en vue de définir les conditions juridiques et financières de la promesse de vente de cette parcelle qui sera ultérieurement soumise à l'approbation du conseil municipal,

CONSIDERANT cependant, que dans l'attente de la finalisation de la promesse de vente, il convient d'ores et déjà d'autoriser la société HABITAT 06 à déposer une demande de permis de construire ainsi qu'à solliciter toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à la réalisation de ce futur projet,

CONSIDERANT néanmoins que cette autorisation de dépôt de demande de permis de construire ne saurait constituer un motif d'indemnisation pour la société HABITAT 06 dans l'hypothèse où les parties ne s'accorderaient pas sur des conditions juridiques et financières satisfaisante pour chacune d'entre elles,

CONSIDERANT que la présente délibération ne saurait constituer un engagement ferme de la commune de Saint-Jeannet en vue de la conclusion d'un contrat de quelque nature que ce soit,

Le conseil municipal est invité à :

Autoriser la société HABITAT 06, ou toute société venant se substituer, à déposer à ses frais une demande de permis de construire et à solliciter toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à la réalisation de son futur projet, sans que la société HABITAT 06 ou toute société venant à se substituer puisse prétendre à une quelconque indemnité ou revendiquer un quelconque engagement de la part de la commune de Saint-Jeannet si la vente de ladite parcelle n'intervenait pas, et ce pour quelque cause que ce soit.

**4. Avis de la commune de Saint-Jeannet sur le projet de modification n°1 du PLU de Gattières
(Rapporteur : Monsieur Christian SEGURET)**

Conformément à l'article L 123-13-2 du code de l'Urbanisme, la commune de Saint-Jeannet est consultée en tant que personne publique associée sur la proposition de modification n°1 du PLU de Gattières.

Cette modification porte sur les points suivants :

I – Inscription de servitudes d'attente de projet sur le quartier des Bréguières

Suite à l'abandon du projet de lycée par la région (courrier du Président en date du 25 février 2015), l'emplacement réservé inscrit au PLU est supprimé et l'ensemble du secteur est classé en « servitude d'attente de projet » dans l'attente du PLUm pour l'inscription d'un projet

global d'aménagement en cours d'études, à l'exception des parcelles situées à l'extrémité sud-est pour la réalisation d'une crèche d'entreprise multi-accueil de 60 berceaux.

II – Prise en compte de la loi ALUR : suppression des COS et des superficies minimales

III – Modification de la hauteur du secteur gabaritaire des Vignasses (12 m au lieu de 9m sur une partie du secteur)

IV – Réduction d'un linéaire commercial au quartier des Prés

V – Autres points de modification du règlement

A – Augmentation de la hauteur des murs de soutènement à 3 mètres (au lieu de 2m et 2,50m)

B – Implantation des piscines dans la zone UB à 3 mètres de la limite séparative (comme dans les autres zones urbaines)

C – Autorisation des toitures à 4 pentes dans les zones UB, UC et UP.

La commune de Saint-Jeannet est donc invitée à donner un avis favorable sans réserve à cette modification.

**5. Projet des coteaux du Var – Protocole de partenariat entre la commune, l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var et la Métropole Nice Côte d'Azur
(Rapporteur : Monsieur Christian SEGURET)**

Monsieur Christian SEGURET apporte les précisions suivantes :

La genèse du projet

Lors de l'élaboration du PLU communal, le secteur des coteaux du Var avait été considéré comme un secteur stratégique de développement pour la commune. A proximité des zones d'activités de la vallée du Var et des futures opérations prévues dans le cadre de l'Opération d'intérêt national, ce secteur offrait à la fois la possibilité d'un développement coordonné de l'habitat et des activités économiques et la mise en relation de ces espaces excentrés avec le plateau de la Billoire et le village. Il s'intégrait ainsi parfaitement dans la problématique de développement durable et dans les objectifs de la loi SRU d'offrir des logements adaptés aux actifs travaillant à proximité.

Cependant, la sortie par les Services de l'Etat du projet de Plan de Prévention des Risques d'Incendies (PPRIF) en novembre 2009 devait contrarier l'objectif initial d'inscrire ce secteur en zone de développement futur au PLU puisqu'une grande partie de celui-ci était classé en zone rouge au projet de PPRIF. Seule, la partie de ce secteur classé en zone de risque modéré pouvait être inscrit au PLU en zone urbanisable (zone UC), l'autre partie était classé en zone NA avec toutefois l'annonce d'une possibilité d'urbanisation future après réalisation préalable des équipements et aménagements nécessaires à la protection de ce secteur contre le risque incendie (classement en zone Ro dite « rose » du PPRIF approuvé le 15 mars 2013).

Un projet né d'une ambition partagée

Dès l'approbation du PLU, la municipalité entreprenait les démarches nécessaires pour faire aboutir le projet initial. Ceci débouchait sur la réalisation d'une étude de préfaisabilité sur le secteur des Coteaux du Var, menée dans le cadre d'un partenariat associant la commune de Saint Jeannet, la Métropole et l'EPA, approuvée par le conseil municipal du 24 juin 2013.

Cette étude a permis de faire le point sur l'état actuel et les potentialités du site, de proposer des partis d'aménagement ainsi qu'un projet de développement choisi parmi plusieurs scénarii.

Le suivi de l'étude a été formalisé par des comités techniques (COTECH) et comités de pilotage (COPIL) auxquels siégeaient les parties à la convention ainsi que l'Etat et l'Etablissement public foncier (EPF). Les principales étapes de la mission ont fait l'objet de présentation et ont été soumises aux membres des comités :

- le 25 octobre 2013, le diagnostic a été validé ;
- le COPIL du 11 février 2014 a permis de présenter plusieurs scénarii ;
- Le bureau d'étude a finalisé sa mission en présentant un scénario validé par la commune et ses partenaires lors du COPIL qui s'est tenu le 9 décembre 2014.

A la suite de ces étapes, les partenaires ont formalisé les modalités de montage opérationnel visant la concrétisation du projet validé.

L'inscription du projet au Projet Stratégique Opérationnel (PSO) de l'Eco-Vallée

Le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) de l'Eco-Vallée a pour vocation d'identifier pour les prochaines années les projets d'opérations, leur localisation, les moyens et le calendrier de leur concrétisation. Le document finalisé a été approuvé par le Conseil d'administration du 9 juillet 2015.

Le site des Coteaux du Var de Saint-Jeannet a été retenu comme un site à enjeux de développement via la validation du Programme Prévisionnel d'Aménagement, partie opérationnelle du Projet Stratégique et Opérationnel.

Les grandes lignes du projet validé

La faisabilité de l'opération tant sur le plan technique que financier constituait un préalable indispensable pour définir les grandes lignes du projet à partir des principaux objectifs qui étaient de réaliser :

- les aménagements nécessaires et préalables répondant aux exigences du Plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF),
- une opération d'habitat comportant une proportion significative de logements sociaux et intermédiaires répondant aux exigences de la loi SRU et aux besoins de logement locaux,
- un axe de desserte viaire Est-Ouest reliant le quartier des Bassins du Var au quartier Billoire-Provence,
- une trame verte par la préservation des vallons Est-Ouest et le maintien d'un corridor écologique Nord-Sud.

Le bilan financier prévisionnel du projet d'opération, élaboré en lien avec la commune de Saint-Jeannet, l'EPF PACA et la Métropole NCA, a été établi sur la base d'un budget d'environ 18,5 millions d'euros hors taxes comprenant les dépenses d'acquisitions foncières et les dépenses d'aménagement et d'équipements induits prévisionnelles.

L'opération est programmée sur 9 ans : de 2016 à 2024. Le financement des dépenses est établi sur la base d'une participation de la commune de 39.000 euros par an, soit au total de 351.000 euros.

L'équilibre financier de l'opération est établi sur la base d'un programme de 400 logements, dont 33% de logements sociaux (135 logements, soit 15 par an), 125 logements en accession à coût maîtrisé et locatif intermédiaire et 130 logements en accession libre.

Effets induits de l'opération sur les équipements communaux

L'impact sur les équipements de petite enfance et scolaires ont été établis pour chaque année à environ 5 places supplémentaire en crèche-garderie, 7 enfants en maternelle et 10 en élémentaire. Dans les premières années de l'opération, les équipements actuels seront suffisants pour absorber ces nouveaux flux de population. Par la suite, la construction d'une classe maternelle et de deux classes élémentaires seront nécessaires.

L'impact financier sera d'environ 700.000 euros pris en considération au bilan de l'opération.

Les modalités de réalisation de l'opération

Conformément à ses missions, l'EPA a pour compétence de réaliser l'opération projetée sur les coteaux du Var de Saint-Jeannet suivant le protocole présenté sur une période de 10 ans.

A cet effet, il procédera aux acquisitions foncières, études et travaux nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Il pourra déléguer le moment venu à l'Etablissement Public Foncier (EPF) P.A.C.A. le portage foncier de l'opération, avec la garantie de la commune.

Une convention d'intervention foncière pour une mission d'anticipation-impulsion foncière sur le site dit « Les Coteaux du Var » sera établie dans un premier temps entre les partenaires de l'opération d'aménagement (EPA, Métropole NCA et commune de Saint-Jeannet) et l'EPF P.A.C.A. afin de mener une veille foncière visant à maîtriser les terrains objets de mutations de manière systématique à l'amiable ou par préemption. Une procédure de Zone d'Aménagement différé est envisagée afin d'avoir une maîtrise foncière dans les meilleures conditions possibles.

Par la suite, L'EPA Plaine du Var élaborera un dossier de création de « zone d'aménagement concerté » (ZAC) et l'approuvera en application de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme. Il l'adressera ensuite au Préfet, autorité compétente pour la création de ZAC à l'intérieur de l'OIN ainsi qu'à la Métropole NCA, pour avis, en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme. Cet avis qui doit intervenir préalablement à la création de la ZAC, sera réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de création par le président de NCA (article R. 311-4 du code de l'urbanisme).

Une étude faunistique et floristique, essentielle au dossier d'étude d'impact dans le cadre de la procédure de création, doit être préalablement lancée.

L'EPA Plaine du Var élaborera par la suite le dossier de réalisation de la ZAC et l'approuvera en application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme. Il l'adressera ensuite au Préfet,

autorité compétente pour approuver le programme des équipements publics ainsi qu'à NCA en application de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme. Après avis de NCA qui sera réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de réalisation, le Préfet approuvera le programme des équipements publics.

Afin de permettre à la commune d'exprimer son avis, les dossiers de création et de réalisation lui seront également transmis même si la compétence en matière d'avis sur les créations de ZAC est du ressort de NCA ; l'EPA Plaine du Var fera son possible pour prendre en compte les éventuelles observations formulées, dès lors qu'elles seront émises dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier par le maire de Saint-Jeannet.

Evolution du projet et du protocole de partenariat

Le projet pourra être amené à évoluer en fonction des études complémentaires et du résultat de la concertation publique préalable au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits à l'article 2 venaient à être remis en cause du fait des résultats de la concertation ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, il conviendra que la gouvernance du projet en prenne acte tout en garantissant l'équilibre économique du bilan.

L'exposé entendu, le conseil municipal est donc invité à :

- *Approuver le protocole de partenariat entre la commune, l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var et la Métropole Nice Côte d'Azur, tel que joint à la présente note explicative de synthèse,*
- *Autoriser, en tant que de besoin, Monsieur le Maire à poursuivre les démarches correspondantes et à signer l'ensemble des actes et documents y afférents.*

Questions diverses

Levée de séance

Les informations communiquées dans le présent document ne présentent aucune valeur contractuelle.
Il vise simplement à informer les membres du conseil de la situation des dossiers évoqués lors de la séance.
Tout complément d'information et tout dossier complémentaire peuvent être consultés auprès du secrétaire général.

