

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE BAR SUR LOUP

N° 8418

NOMBRE

de conseillers en exercice

33

de présents

27

de votants

32

L'an deux mil quinze, le neuf avril, le Conseil Municipal de la Commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de :

Monsieur DAUNIS Marc, Sénateur-Maire

Étaient présents : DAUNIS Marc, ETORE Christophe, BONNEAU Martine, SAVORNIN Richard, PEACOCK Valérie, DERONT-BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José, LASSOUED Bouchra, BARADEL André-Daniel, MEULIEN Jean-Paul, KHALDI Philippe, VIVARELLI Philippe, BORIES Camille, SIMON Eric, DEBORDE Élisabeth, BOSSARD Frédéric, SANTOS Xavier, ROUGELIN Alexandra, SELOSSE Sandrine, DALMAS Fabien, BENTRAD Samira, DENISE Charlène, VALENTI Anaïs, CHARLOT-VALDIEU Catherine, KAÇA Afrim, DAL MORO Christian, MEBAREK Yamina.

Procurations : VIGNOLO Betty à BONNEAU Martine, MARZINIAK Yannick à LASSOUED Bouchra, FOISSAC Elodie à ETORE Christophe, FERNANDEZ Patrick à DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pierre à CHARLOT-VALDIEU Catherine.

Absente : SANTINI-PEBEYRE Isabelle.

Madame VALENTI Anaïs a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET

ZAC des Clausonnes - Convention de participation et Promesse unilatérale de vente - SCI BRUTUS

Par délibération n° 7207 du 6 juillet 2009, le Conseil municipal de la Commune de Valbonne a décidé d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur des Clausonnes et d'engager la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Clausonnes, conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les habitants, les associations locales, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, l'ensemble des acteurs de la technopole de Sophia Antipolis ont pu et continuent de participer à l'élaboration et à la réalisation de cet aménagement. Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du conseil municipal en date du 9 décembre 2011 et la ZAC des Clausonnes créée lors du même Conseil.

Par délibération n°7903 du 28 septembre 2012, le Conseil municipal de la Commune de Valbonne a décidé de confier l'aménagement et l'équipement de la ZAC des

Clausonnes à la Société Publique Locale « SPL SOPHIA », selon les stipulations d'un contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement répondant aux conditions définies aux articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

VOTES

Pour	26	
Contre		
Abstention	6	DAL MORO C. (FERNANDEZ P.) KAÇA A. MEBAREK Y. CHARLOT-VALDIEU C. (HOSKIN MP.)

Par délibérations n°8109 et n°8110 du 04 novembre 2013, le Conseil municipal de la Commune de Valbonne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Clausonnes et le Programme des Equipements Publics conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût d'équipement de la ZAC.

.../...

Dans le cadre de la réalisation de cette ZAC, certains terrains ne seront pas cédés directement par l'aménageur de la zone. En application du dernier alinéa de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, une convention de participation financière du constructeur au coût des équipements publics de la ZAC doit être conclue avec la Commune.

Dans ce contexte, la SCI BRUTUS subrogée à la Compagnie de PHALSBOURG, conformément aux termes de la promesse unilatérale de vente qui a été consentie à son profit par la Commune de Valbonne aux termes d'un acte authentique en date du 27 décembre 2012, envisage la réalisation d'un projet de construction à usage principal de commerces, d'environ 100 000 m² de surface de plancher décomposé de la manière suivante :

- o 30 000 m² de surface de plancher environ de bureaux, services, restauration et équipements publics et de loisirs ;
- o 10 000 m² environ d'hôtellerie et services en adéquation avec le programme ;
- o 60 000 m² environ de commerces.

La Commission Départementale d'Equipeement Commercial (CDAC) a émis un avis favorable à l'unanimité le 16 octobre 2014.

En conséquence,

Vu les articles L.311-1 et suivants, notamment l'article L.311-4 et les articles R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 9 décembre 2011 approuvant le dossier de création de la ZAC des Clausonnes,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 04 novembre 2013 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Clausonnes,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 04 novembre 2013 approuvant le programme des équipements publics,

Vu la délibération n°7903 du Conseil municipal en date du 28 septembre 2012 approuvant le contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes entre la Commune et la SPL SOPHIA,

Vu les délibérations n°8109 et n°8110 du 04 novembre 2013, le Conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Clausonnes et le Programme des Equipements Publics conformément aux articles R 311-7 et R 311-8 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 8111 du 4 novembre 2013 approuvant la convention de participation de la Compagnie Phalsbourg aux coûts des équipements de la ZAC des Clausonnes,

Vu l'article 16.2 du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes signé le 20 novembre 2012 entre la Commune et la SPL SOPHIA,

Vu le projet de convention de participation entre la Commune, la SCI BRUTUS et la SPL SOPHIA, ainsi que le projet de promesse unilatérale de vente liée à la convention de participation consentie par la SCI BRUTUS, promettant, à la SPL SOPHIA, bénéficiaire, afin de garantir la réalisation du projet de pôle commercial novateur en cas de renonciation de la SCI BRUTUS formant un ensemble contractuel unique et indivisible joints en annexe,

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Conseil :

- **ABROGE** la délibération n°8111 du 4 novembre 2013 approuvant le projet de convention de participation de la Compagnie Phalsbourg devenue sans objet,
- **APPROUVE** le projet de convention de participation de la Société BRUTUS au coût des équipements de la ZAC des Clausonnes, établi conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme et joint en annexe qui présente notamment les caractéristiques suivantes :
 - montant de la participation, conformément à l'article 2 de la convention de participation ci-annexée : la participation est estimée prévisionnellement à DIX NEUF MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HT (19 500 000 € HT) valeur juin 2009, soit en mai 2013 à VINGT ET UN MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS HT (21 392 661 € HT) ,

.../...

- modalités de versement conformément à l'article 3.2 de la convention de participation ci-annexée, soit :
 - 50 % dans les deux mois (2 mois) au plus tard de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours gracieux ou contentieux ainsi que de tout droit de retrait administratif soit 10 696 331 euros HT soit DIX MILLIONS SIX CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE TROIS CENT TRENTÉ ET UN EUROS HT valeur mai 2013;
 - 20 % un an après la délivrance du permis de construire soit 4 278 532 euros HT soit QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE CINQ CENT TRENTÉ DEUX EUROS HT valeur mai 2013,
 - 20 % deux ans après la délivrance du permis de construire soit 4 278 532 euros HT soit QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE CINQ CENT TRENTÉ DEUX EUROS HT valeur mai 2013,
 - Le solde soit 10 % au plus tard trois ans (3 ans) après la délivrance du permis de construire soit 2 139 266 euros HT soit DEUX MILLIONS CENT TRENTÉ NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE SIX EUROS HT, valeur mai 2013, sous réserve de l'ajustement définitif du montant selon les modalités précisées à l'article 5 de la convention de participation.
- **AUTORISE** Madame Martine BONNEAU, Adjointe au Maire déléguée à l'Aménagement Durable, aux Travaux et à l'Habitat, à signer la convention de participation au coût des équipements de la ZAC des Clausonnes avec la SCI BRUTUS ainsi que tout document s'y rapportant,
- **ACTE** qu'en application de l'article 16.2 du contrat de prestations intégrées de concession d'aménagement conclu avec la « SPL SOPHIA », le montant de cette participation sera versé directement à l'opération d'aménagement.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Le Sénateur-Maire certifie que le compte rendu de la séance du Conseil Municipal a été affiché à la porte de la Mairie le 13 avril 2015 et que la convocation du Conseil a été faite le 2 avril 2015. La présente délibération a été affichée le 20 avril 2015 et sera notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 20 avril 2015

Le Sénateur-Maire,