

Délibération n°2504-24

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf avril à 18h30

Le Conseil Municipal de la Commune de CANTARON (Alpes Maritimes) étant assemblé en session publique ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Gérard BRANDA, Maire.

Conseillers en exercice : 13  
Présents : 12+1 proc  
Votants : 13

Etaient présents : Gérard STOERKEL – Eliane CALDEI-VIDAL – Christian DI MARTINO – Sandrine BARRALIS – Michel CORSINI – Béatrice ROZIER – Jean-Marc BLANIC – Philippe ALLEGRINI – Fabienne GALLI – Chantal BARBIER – Patrice MARTIN

Absente excusée : Karine FAGES  
Secrétaire : Gérard STOERKEL

**Objet : Aménagement Terre d'Eze :  
Validation des conventions de projet  
Urbain partenarial (PUP) et régularisation  
Des cessions**

La Commune de Cantaron a créé une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur dit « Terre d'Eze » inscrite au plan local d'urbanisme lors de son approbation par délibération du 13 février 2020. Cette parcelle de près de 7100 m<sup>2</sup> est classée en zone 1AUa.

La vocation des espaces de l'OAP était de permettre la création d'habitat individuel sous condition de réalisation des emplacements réservés.

La Commune de Cantaron envisage de procéder à l'élargissement du chemin communal existant, la création d'une aire de retournement et le désenclavement du centre bourg par la création d'un accès sécurisé dans le prolongement de la rue du Four. Le renforcement de la voirie se doublerait de la création des réseaux d'eau, assainissement, électrique et téléphonique en souterrain.

Le secteur est concerné par la création de logements résidentiels. Le secteur, une fois la desserte réalisée, sera règlementé comme les quartiers résidentiels proche du chef-lieu.

Un périmètre de Projet Urbain Partenarial a été instauré à la suite à la délibération en date du 16 décembre 2024, pour faire financer les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du site par les différents propriétaires fonciers, en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, en respectant les principes de nécessité et de proportionnalité.

Le périmètre du PUP est divisé en deux parties : l'une consacrée à la partie Est dont les parcelles longent le chemin Terre d'Eze existant, dont les propriétaires / constructeurs participeront uniquement au financement de la partie réseaux ; l'autre consacrée à la partie Ouest, qui comprendra la participation financière des propriétaires à la mise en place des réseaux ainsi que l'aménagement de la voie et l'extension du réseau DFCl. Le coût prévisionnel des travaux est estimé à 203 880 € HT. Les constructeurs participeront au financement des équipements publics réalisés au prorata des besoins générés par les futurs habitants de leurs opérations. La quote-part à leur charge est fixée à 62,74 % du coût global. Le total des participations attendues s'élève donc à 127 917 €.

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP est de deux ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention de PUP établi par la Commune de Cantaron.

Les projets menés par chacun des propriétaires au sein du périmètre de PUP « Terre d'Eze » feront individuellement l'objet d'une convention de PUP spécifique qui fixera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics. Les projets de conventions de PUP dont la validation est proposée au conseil municipal figurent en annexes.

**Le Conseil municipal de Cantaron,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2131-1 et R.2131-1 du CGCT ;  
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-6, L.332-11-3, L.332-11-4, R.431-23-2, R.332-25-1 et R.332-25-2 ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Cantaron en date du 13 février 2020 approuvant le PLU ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Cantaron en date du 16 décembre 2024 instaurant le périmètre de Projet Urbain Partenarial ;

Signé électroniquement par : Gérard

BRANDA

Date de signature : 25/04/2025

Qualité : Maire

**Considérant que** la commune de Cantaron souhaite accompagner l'urbanisation de ce secteur : que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet Urbain Partenariaire doit être financé par un aménageur, constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendu par le propriétaire de la parcelle ;

**Considérant que** le coût de la totalité des équipements publics créés dans la zone d'opération d'urbanisme est estimé à 203 880 € HT ;

**Considérant que** la Commune de Cantaron s'engage à réaliser ou à faire réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage, l'ensemble des équipements suivants :

Envoyé en préfecture le 25/04/2025  
 Reçu en préfecture le 25/04/2025  
 Publié le 25/04/2025  
 ID : 006-210600318-20250409-250424-DE

- voir le tableau financier des équipements

**Considérant que** les parcelles concernées par le périmètre du PUP sont cadastrées section A parcelles n°A1 - A2 - A8 – A11 – A12 -A14 -A15- A16-A1020- A1021 (voir plan en annexe).

**Considérant que** chaque propriétaire porteur de projet dans le périmètre de la zone de PUP devra signer une convention de PUP avec la Commune de Cantaron ; que les conventions fixant les modalités de participation à ce PUP concerneront les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du PUP approuvé par la délibération du 16 décembre 2024 ;

**Considérant que** pour financer ces équipements publics, la Commune de Cantaron souhaite utiliser le mécanisme du PUP prévu à l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme ; que le montant imputé aux propriétaires pour chaque convention s'établit de la manière suivante :

	Études MOE		Voirie		Réseaux	
	Montant : 12 525 euros		Montant : 11 3910 euros		Montant : 77 445 euros	
A 1 et 2 (Pichon Dragoni)	(38%)	2 379,75 €	(38%)	43 028,05 €	(23%)	1 781,24 €
A 16 (Arnulf)	(45%)	2 818,13 €	(45%)	51 550,51 €	(28%)	2 168,46 €
A 15 (Arnulf)	(0%)	0,00 €	(0%)	0,00 €	(0%)	0,00 €
A 14 (Arnulf)	(11%)	688,88 €	(11%)	12 056,17 €	(7%)	542,12 €
A 12 (Giordanino / Sandroni)	(6%)	375,75 €	(6%)	7 275,27 €	(4%)	309,78 €
A 11 (Dalbera)	(0%)	0,00 €	(0%)	0,00 €	(0%)	0,00 €
A 8 (Cattani)	(0%)	0,00 €	(0%)	0,00 €	(13%)	1 006,79 €
A 1020 (Cattani)	(0%)	0,00 €	(0%)	0,00 €	(6%)	464,67 €
A 1021 (Le Gac / Cattani)	(0%)	0,00 €	(0%)	0,00 €	(19%)	1 471,46 €

Répartition par propriétaire

Parcelle	127 917 €	100%
A 1 et 2 (Pichon Dragoni )	47 189,03 €	(36,89%)
A 16 (Arnulf)	56 537,10 €	(44,20%)
A 15 (Arnulf)	- €	(0,00%)
A 14 (Arnulf)	13 287,16 €	(10,39%)
A 12(Giordanino Sandroni)	7 960,80 €	(6,22%)
A 11 (Dalbera)	- €	(0,00%)
A 8 (Cattani)	1 006,79 €	(0,79%)
A 1020 (Cattani)	464,67 €	(0,36%)
A 1021 (Le Gac Cattani )	1 471,46 €	(1,15%)

**Considérant que** la durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP est de deux ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention de PUP établi par la Commune de Cantaron ;

**Considérant qu'**un document d'arpentage a été réalisé afin de déterminer l'emprise exacte de chaque parcelle des propriétaires participant au PUP dont une fraction sera cédée à la commune ; que le document d'arpentage figure en annexe ; que les cessions des parcelles, prévues au titre de chaque convention de PUP sont les suivantes :

Parcelle	Surface à acquérir par la Commune (en M²)	Coût
----------	---	------

A 1 et 2 (Pichon Dragoni)	62	496,00 €
A 16 (Arnulf)	81	648,00 €
A 15 (Arnulf)		- €
A 14 (Arnulf)	11	88,00 €
A 12 (Giordanino / Sandroni)	18	144,00 €
A 11 (Dalbera)	11	88,00 €
A 8 (Cattani)	11	88,00 €
A 1020 (Cattani)	4	32,00 €
A 1021 (Le Gac / Cattani)	89	712,00 €

**Considérant en outre que**, en application de l'article L.332-6 du Code de l'urbanisme, et selon le principe de non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la participation financière pour l'assainissement collectif ne sera pas exigée des propriétaires / pétitionnaires puisque ceux-ci financent au travers de la PUP les réseaux d'eaux usées ;

**Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, par 9 voix POUR, 4 ABSTENTIONS,**

**Article 1 :**

**AUTORISE** le Maire à signer les conventions de PUP figurant en annexe, ainsi que tous documents nécessaires au bon déroulement de ce dossier.

**Article 2 :**

**PREND ACTE** des durées d'exonération de la taxe d'aménagement spécifique à chaque convention à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention.

**Article 3 :**

**AUTORISE** le Maire à signer le document d'arpentage, à procéder à la régularisation des apports de terrains privés nécessaire au PUP devant un notaire ou par acte administratif.

**Article 4 :**

**IMPUTE** les dépenses et les recettes nécessaires à la réalisation des travaux sur les lignes prévues à cet effet au budget principal – opération « Aménagement Terre d'Eze » de la commune de Cantaron.

**Article 5 :**

**PROCEDE** à l'affichage de la présente délibération et ses documents joints.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme

Le secrétaire de séance,

Gérard STOERKEL

Le Maire,

Gérard BRANDA