

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2412- 01

**L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre à 19 heures 15
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 de CANTARON**

**Conseillers en exercice : 14
Présents : 12
Votants : 12**

**Etaient présents : Gérard BRANDA – Gérard STOERKEL – Sandrine
BARRALIS – Ellane CALDEI-VIDAL – Michel CORSINI – Béatrice ROZIER –
Fabrice FONTAINE – Philippe ALLEGRINI – Fabienne GALLI – Patrice
MARTIN – Chantal BARBIER – Christian DI MARTINO**

Absents : Karine FAGES – Jean-Marc BLANIC

Secrétaire : Christian DI MARTINO

**Objet : Aménagement Terre d'Eze :
Fixation du PUP sur la commune de
CANTARON**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cantaron, approuvé le 13 février 2020 a notamment pour ambition de valoriser et conforter le tissu urbain existant tout en conservant le cadre naturel et agricole de la commune.

La zone 1AUa est une zone à urbaniser destinée à l'accueil résidentiel. La vocation étant de l'habitat individuel sous condition de réalisation des emplacements réservés de voirie.

Le centre-village de Cantaron est implanté en fond de vallée, à l'ouest du Paillon. Il est desservi par la D2204b qu'il surplombe, et par la D515 qui le relie aux hameaux de Rasclau et de Cognas. Il est entièrement desservi par les réseaux d'AEP.

Le site s'inscrit dans un cadre paysager végétal dans le prolongement du pôle administratif de la commune avec sa Mairie, l'établissement de service social et service d'aide par le travail (E.S.A.T. EPIS), les équipements de services et de mobilité et la gare SNCF à proximité.

La zone de risque sur la colline à l'ouest, les infrastructures de transport et le Paillon à l'est ainsi que la topographie très importante dans les autres directions bloquent le développement spatial du chef-lieu. Le chemin de Terre d'Eze est le seul vase d'expansion possible.

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 m² 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.

Il est proposé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) 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.

Signé par : Gérard BRANDA
Date : 17/12/2024
Qualité : Maire

Le périmètre couvre une superficie d'environ 3700 mètres carrés, classé en zone d'habitat individuel. Le projet nécessite la création / extension de la voirie, le raccordement aux réseaux, d'une part par l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement et l'adaptation d'équipements existants, et d'autre part par l'extension du réseau électrique.

Le périmètre du PUP sera 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 qu'à la réalisation de la nouvelle voie carrossable et l'extension du réseau DFCl. Le coût prévisionnel de l'opération est estimé à 203 880 € HT. Les constructeurs participeront au financement des équipements publics réalisés au prorata des besoins générés par leur opérations soit une quote-part fixée à environ 62.74 % du coût global. Le total des participations attendues s'élève donc à 127 917 €.

Les projets menés par chacun des propriétaires au sein du périmètre de PUP « Terre d'Eze » feront chacun l'objet d'une convention de PUP spécifique qui fixera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics.

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 2 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention de PUP établi par la Commune de Cantaron.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, le périmètre du projet urbain partenarial est institué pour une durée de 7 ans.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'urbanisme, et selon le principe du non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne sera pas exigée des opérateurs puisque ceux-ci financent au travers du PUP les réseaux d'eaux usées.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment 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 ;
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 Partenarial permet à la Commune de faire participer un aménageur, constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

Considérant que le programme d'équipement publics présenté ci-avant et portant sur le périmètre de la zone 1AUa tel que défini au PLU se répartit comme suit :
Voir tableau financier des équipements

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, décide par 11 voix POUR et 1 voix CONTRE

Article 1 :

D'APPROUVER l'instauration d'une zone de Projet Urbain Partenarial, pour une durée de 7 ans, sur le périmètre de la zone 1AUa du PLU tel que défini dans le plan joint en annexe, sur laquelle s'appliqueront différentes conventions de PUP dans le respect des principes énoncés ci-avant.

Article 2 :

D'APPROUVER le programme d'équipements publics à réaliser selon le principe de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, ainsi que le mode de répartition des équipements entre la Commune et les futurs constructeurs.

Article 3 :

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 006-210600318-20241216-241201-DE

DE PRECISER que les opérations de constructions réalisées à l'intérieur du champ d'application de la taxe d'aménagement pour une durée de 2 ans à convention de PUP concernée.

Article 4 :

D'IMPUTER 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 :

DE PROCEDER 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

Christian DI MARTINO

Le Maire,

Gérard BRANDA