

Projet de Convention de PUP - Commune de Cannes-Ecluse

Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4¹ du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

- Convention de Projet Urbain Partenarial – Les Cailloux -

Préambule

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

SCCV CANNES ECLUSE CHEMIN DES GRAVIERS

Représentée par M. XXXXXX

En qualité de XXXXXX

ET

La Commune de Cannes-Ecluse. Représentée par Monsieur le Maire Denis Miguet.

La présente convention de projet urbain partenarial organise les conditions dans lesquelles les Parties s'entendent pour financer financière des équipements publics communaux dont la réalisation par la Commune de Cannes-Ecluse est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement dénommée zone des cailloux et sise au lieu-dit Les Cailloux.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2018 et révisé en 2020 a mis en évidence l'absence d'une offre en équipements à l'échelle d'une ville de 3 000 habitants, horizon 2030. Dans ce cadre, le PLU a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la zone des cailloux afin de

- Augmenter l'offre de logements sur la commune.
- Diversifier cette offre, notamment pour les primo-accédants en proposant des typologies et surfaces de logements variées avec des maisons individuelles, des logements collectifs en accession privée, des logements sociaux locatifs, des logements pour seniors.
- Créer un quartier d'interface entre les espaces sportifs à l'Est et le quartier résidentiel à l'Ouest de la commune le long de la RD 606.
- Favoriser une vie de quartier par une composition urbaine réfléchie autour d'axes de circulation structurants, d'espaces verts paysagers, de liaisons douces favorisant la perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables, d'un espace public central créant un noyau de vie dans le futur quartier.
- Valoriser la perception de la ville le long de la RD 606 en créant un front urbain tout en réalisant une transition paysagère entre la voie et l'espace bâti.
- Fluidifier les accès au nouveau quartier le long de cet axe majeur en créant un rond-point.

¹ Article L332-11-4 : Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.

La SCCV CANNES ECLUSE CHEMIN DES GRAVIER entend réaliser sur les parcelles cadastrées section ZB n° 583 et AC n°616 (anciennement partie de la parcelle cadastrée section AC n° 98) un projet de construction de logements afférentes est :

- Nombre de logements = 210 logements pour la zone habitation et 89 pour la résidence sénior
- Une zone d'activités
- Surface du site = 143 091 m² dont **95 350 m²** terrain logements hors activités

La SCCV entend déposer un permis d'aménager ainsi que plusieurs permis de construire (PCVD) en vue de la réalisation de son projet.

Cette réalisation nécessite la création ou l'aménagement d'équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs usagers ou habitants des constructions à édifier. De plus, l'augmentation de la population et, notamment, l'arrivée de ménages avec enfants, augmentera de manière significative les demandes de scolarisation dans les écoles de la commune, ainsi que les demandes de consommation culturelle et sportive et d'accès aux soins.

Compte tenu du nombre de nouveaux habitants attendus (environ 580) et des services à rendre à la population, cette opération doit plus précisément contribuer :

Au renforcement du pôle enfance / jeunesse

Des structures enfance /jeunesse existent déjà sur la commune, qu'il s'agisse par exemple de l'école maternelle, de l'école élémentaire et du centre de loisirs.

D'une part, au regard du développement de la zone des Cailloux, il s'agira de regrouper les trois principaux sites que sont les écoles maternelle et élémentaire, et la restauration scolaire, dans l'actuelle rue des Ecoles, dans le prolongement de cette nouvelle zone urbaine. Ce regroupement suppose de transférer l'école maternelle en lieu et place de l'actuel centre de loisir. L'opération réduira fortement les déplacements des enfants vers l'espace de restauration – actuellement de 800 mètres de l'école élémentaire vers la cantine – et contribuera ainsi à diminuer notablement les risques tout en augmentant les temps éducatifs et de repos disponibles. Cette requalification des structures scolaires nécessitera le transfert de l'accueil de loisirs.

D'autre part, l'augmentation de la population scolaire issue de l'aménagement de la zone des Cailloux conduira à renforcer l'équipement des écoles maternelle et élémentaire dont les capacités d'accueil deviendront insuffisantes.

Au développement de nouvelles activités sportives

De nouvelles activités physiques et sportives devront répondre simultanément à l'arrivée d'une nouvelle population, au développement d'activités non présentes sur le territoire communautaire et à la modernisation de l'offre actuelle.

Il est ainsi prévu de densifier l'actuel pôle sportif, constitué d'un gymnase, d'un dojo obsolète et de courts de tennis extérieurs, par la construction d'un nouveau complexe qui sera également localisé dans le prolongement de la zone des Cailloux et entre les écoles, afin de favoriser la pratique scolaire, périscolaire et extrascolaire. Cette structure multisport permettra prioritairement le maintien de l'activité judo qui est, dans notre commune, la principale activité pour les moins de six ans. Si possible, elle devra inclure une offre originale pour la pratique de l'escalade, avec un mur d'une vingtaine de mètres de longueur à la base et une salle de pan, et sera complétée par une salle de musculation et fitness et une salle polyvalente pour les activités de danse ou associative. Cette

nouvelle offre permettra de répondre aux besoins des différentes générations (moins de 6 ans, adolescents et jeunes adultes, adultes, seniors) en complément de l'existant. L'actuel mille-clubs et son dojo seront reconvertis en espace associatif.

Au renforcement de la vie associative

Le projet d'une maison des associations sera réalisé par la requalification du mille-clubs actuel qui héberge les activités de judo en attendant le futur complexe sportif, lequel ne pourra pas accueillir l'ensemble des nouveaux habitants du projet envisagé.

Cet espace associatif, situé en prolongement de la zone des Cailloux, doit permettre de développer les actions et interventions à caractère social, familial, éducatif, socioculturel et culturel pour tous les publics.

Cet équipement doit constituer un lieu d'accueil pour adultes et enfants du nouveau quartier, tout en faisant le lien avec les habitants de la commune. Il sera le lieu par excellence des projets intergénérationnels.

A la facilitation de l'accès aux soins

Conséquence des évolutions de la répartition territoriale des professionnels de santé et, notamment, des médecins généralistes de premier recours, la question des déserts médicaux et de l'accès aux soins de la population est aujourd'hui au centre du débat public.

Notre zone géographique recouvrant le Sud seine-et-marnais a été identifiée comme zone d'intervention prioritaire par l'Agence Régionale de santé IDF.

Il conviendra ainsi de maintenir un accès aux soins permettant la continuité des RDV non seulement avec la patientèle actuelle, mais aussi avec l'arrivée d'une population plus nombreuse et ayant, notamment pour la partie village seniors, des besoins particuliers.

Le programme des équipements publics (PEP) induit par le projet est le suivant :

Etablissements scolaires

Requalification des bâtiments existants

Activités sportives

- Réfection du terrain de tennis
- Amélioration du sol du gymnase
- Construction d'un complexe sportif

Maison des associations

Ce nouvel espace suppose de transformer l'actuel mille-clubs en vue d'activités socio-culturelles polyvalentes, intergénérationnelles et sécurisées. Une modularité des équipements internes garantira l'adaptation du lieu au vieillissement ou au rajeunissement de la population.

Maison de santé

Répondre à cette évolution démographique et à une population habituée précédemment à une diversité de soins tant généralistes que spécialistes, obligera la création d'une structure médicale pluridisciplinaire avec de nouveaux médecins généralistes et spécialistes.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

La Commune de Cannes-Ecluse s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste* et le coût prévisionnel* sont fixés ci-après :

* liste des équipements induits par l'opération d'aménagement ou de construction ; coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser (pour rappel, le coût de l'équipement public doit prendre en compte les frais d'études, d'éventuelle maîtrise foncière, ainsi que les frais d'engagements financiers

** le montant du renforcement de réseau d'alimentation sera défini ultérieurement dès qu'ENEDIS aura fait l'étude

Sont déduits de ce coût les subventions ou dotations éventuelles, obtenues ou réglementairement connues à la date de signature de la présente convention.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 2

La Commune de Cannes-Ecluse s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard à l'expiration de la présente convention, soit le 31 décembre 2030

Il est précisé en outre que la réalisation des équipements définis à l'article 1 est une condition essentielle et déterminante de l'engagement de la SCCV CANNES ECLUSE CHEMIN DES GRAVIERS dans la convention de PUP.

Article 3

La SCCV CANNES ECLUSE CHEMIN DES GRAVIERS s'engage à verser à la Commune le coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société s'élève à _____ € HORS TAXE, en ce compris les frais d'étude, de réalisation des travaux et des aménagements/raccordements annexes.

Cette participation est fixée à X % du coût total prévisionnel hors taxe des équipements visés en article 1,

Article 4

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral, joint en préambule)

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SCVV Cannes Ecluse chemin des graviers s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- 25% à la DROC
- 20% au stade hors d'eau et hors d'air de la phase 1
- 30% au stade hors d'eau et hors d'air de la phase 2
- 25% à l'achèvement des travaux des deux phases par le dépôt de la DAACT
-

Article 5 :

Le périmètre d'application de la présente convention est constitué par le terrain d'assiette du projet de la SCCV , tel que délimité dans le plan masse joint en annexe de la présente convention (annexe X).

Le périmètre de la présente convention est lui-même inscrit dans un périmètre plus large (annexe X), délimité par délibération du conseil municipal en date du _____ , conformément aux dispositions de l'article L332-11-3 II du code de l'urbanisme.

Article 6

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de **10 ans** à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie

Article 7

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 8

L'engagement de versement de la participation financière visée à l'article 3 est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes avant le _____ auxquelles seule la SCCV pourra renoncer :

- Obtention par la SCCV d'un Permis d'aménager et des PCVD autorisant la réalisation d'un programme immobilier global sur une assiette foncière constituée des parcelles cadastrées cadastrées section ZB n° 58 et sur une partie de la parcelle cadastrée section AC n° 98 développant 116 maisons individuelles et 94 logements collectifs, pour une surface de plancher total d'environ 17350 m² ainsi qu'une zone d'activité et une résidence sénior de X logements. Ces autorisations devront être définitives en l'absence de recours des tiers, de retrait de l'Administration et de déféré préfectoral. Précisément, le caractère définitif de ces autorisation devra être constaté par une attestation du Maire, une fois le délai de deux mois à compter de l'affichage continu de ladite autorisation sur le terrain – affichage constaté par exploits d'huissier – expiré sans qu'aucun recours des tiers ne soit formé dans ce délai.
- Acquisition définitive de l'ensemble des terrains constituant l'assiette du projet et du permis d'aménager ainsi que des PCVD

La SCCV informera la COMMUNE de la réalisation ou non desdites conditions.

A défaut de réalisation de l'une de ces conditions suspensives avant la date stipulée ci-dessus, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue car dépourvue de cause, les parties déliées de leurs obligations respectives, sans indemnité de part ni d'autre.

Dans cette hypothèse, l'avance faite par la SCCV à la commune d'un montant correspondant à 25% de la participation numéraire sera restituée dans les trois mois de la lettre d'information adressée par la SCCV à la Mairie de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions ci-dessus énoncées.

Article 9 :

Le PUP est indiqué dans les certificats d'urbanisme au titre des participations « participation conventionnelle : projet urbain partenarial » sans préciser de date ou de montant, ainsi que l'exonération de la taxe d'aménagement.

Concernant les demandes d'autorisation (PA ou PC), la convention de PUP n'est pas une pièce obligatoire du dossier. Le montant de participation au titre du PUP n'a pas à être prescrit dans l'arrêté d'autorisation pour être exigible. La convention signée est cependant visée dans l'autorisation :

- Pour garantir les équipements publics nécessaires à l'opération ;
- Pour permettre l'exonération de la taxe d'aménagement.

Article 10

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la SCVV Cannes Ecluse chemin des graviers sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 11

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention et seront soumis à la publicité et formalités nécessaires.

Annexes : - Délibération municipale autorisant le Maire à signer la présente convention,

Fait à Cannes-Ecluse

Le XXXXXX.

En XX exemplaires originaux.

Signatures

Pour la SCVV Cannes Ecluse chemin des graviers

Pour la Commune de Cannes-Ecluse

Le Maire Denis Miguet

PROJET