



Ville de Cerny

Essonne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MARS 2025

Date de convocation 21 mars 2025	Nombre de conseillers en exercice :	23
Date d'affichage : 21 mars 2025	Nombre de conseillers présents :	16
	Nombre de conseillers votants :	15

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-sept mars, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, sous la présidence de Madame Marie-Claire CHAMBARET, Maire, à la suite de la convocation adressée le 21 mars 2025.

Étaient présents : Mme CHAMBARET, M. HEUDE, Mme MITTELETTE-ROUISSI, M. PRAT, Mme BARBERI, MM. LACOMME, VELAY, Mme MAUGERE, MM. MIKOLAJCZAK, CARNOT, Mmes FILLATRE, EYERABIDE, TRIMBOUR, M. VUITRY, Mme VUITRY, M. JACQUET

Ont donné pouvoir : Mme Chrystelle LEPAGE à Mme Marie-Claire CHAMBARET
M. Alain PIERROT à Mme Joëlle VUITRY

Absents excusés : Mme Laetitia LAUTRU, MM. Thomas FILLATRE, Erwan MERLET, Bruno DUBOIS, Mme Marine DENOYER

A été désignée Secrétaire de séance : Mme Nadine-Françoise MAUGERE

N° 2025 / III / 3 - 9.1 **Mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP)** **sur les parcelles cadastrées AH n° 308, AH n° 310** **(issues des parcelles AH 240 et 242) et AH n° 245**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU l'article L.1331-1 et suivant du Code de la Santé Publique,
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.332-11-3 et L.332-11-4,
VU le Code général des impôts, notamment son article 1635 quater D
VU la division foncière référencée DP 091 129 23 100 22 délivrée le 19 mai 2023, autorisant la division en deux lots, l'un à bâtir, l'autre restant inconstructible, des parcelles AH 245 – AH 240 et AH 242,
VU la délibération n° 2023 / VI / 1 – 7.2 du Conseil municipal du 1^{er} juin 2023 instituant la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal,
VU la délibération n° 2023 / IX / 5 – 2.1 du Conseil municipal du 27 septembre 2023 adoptant la déclaration de projet relative à la construction de logements locatifs sociaux et de logements destinés à l'habitat inclusif, emportant approbation des nouvelles dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU),
VU le PC n° 91129 22 10014 du 06 février 2024 relatif à la construction de 30 logements dont 22 logements sociaux et 8 logements inclusifs répartis en 2 bâtiments,

VU la délibération n° 2024 / VIII / 11 - 3.2 du Conseil municipal du 5 décembre 2024 autorisant la cession des parcelles constructibles issues de la division des parcelles cadastrées section AH n° 240 – 242 et 245, d'une surface totale de 3 363 m2,

CONSIDÉRANT que la parcelle anciennement cadastrée section AH 240 lieudit « Les Friches DSU du Moulin » d'une contenance de 12 ares 55 centiares est devenue la parcelle cadastrée section AH 308 lieudit « Les Friches DSU du Moulin » d'une contenance de 12 ares 56 centiares, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage n°1097Y dressé le 28 janvier 2025,

CONSIDÉRANT que la parcelle cadastrée section AH 310 lieudit « Les Friches DSU du Moulin » d'une contenance de 17 ares 34 centiares provient de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section AH 242 lieudit « Les Friches DSU du Moulin » d'une contenance de 42 ares 83 centiares, ainsi qu'il résulte du document d'arpentage n°1097Y, énoncé précédemment,

CONSIDÉRANT le projet de construction de logements, sur les parcelles dorénavant cadastrées section AH 308, AH 310 et AH 245 situées chemin des fourneaux à Cerny,

CONSIDÉRANT la nécessité de réaliser des équipements publics d'eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions édifiées dans le périmètre de l'opération d'aménagement,

CONSIDÉRANT que les compétences Eau potable et assainissement collectif des eaux usées sont détenues et exercées par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE), dans l'emprise où devront être réalisés les équipements précités,

CONSIDÉRANT que les propriétaires des terrains et les constructeurs peuvent conclure avec une commune et un établissement public exerçant les compétences relatives aux réseaux, une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements,

CONSIDÉRANT la volonté municipale de mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP) afin que ces travaux et frais annexes, nécessaires à l'opération d'aménagement projetée soient pris en charge en partie par l'aménageur,

CONSIDÉRANT la nécessité de définir les modalités du projet urbain partenarial,

VU le projet de convention de PUP à intervenir entre la société SCCV des fourneaux, la commune de Cerny et le SIARCE, tel que présenté à l'assemblée,

L'exposé ayant été entendu,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **par 15 voix POUR**

(A.VUITRY ET J. VUITRY ne prenant pas part au vote)

INSTAURE un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur les parcelles constructibles cadastrées section AH n° 308 - 310 (issues de la division des parcelles cadastrées AH 240 et -242) et 245,

APPROUVE le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), tel que présenté à l'assemblée et annexé à la présente délibération,

AUTORISE Madame le Maire à signer toutes pièces consécutives à cette décision.

Fait et délibéré en séance publique les jours, mois et an susdits. Ont signé au registre les membres présents.

Marie-Claire CHAMBARET,
Maire de Cerny



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Préambule

En application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et L.332-11-13 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SCCV des fourneaux, dont le siège social est situé à Montlhéry (91310) 18 rue Christophe de Saulx, représentée par Monsieur Hervé DEMEURE, en qualité de Président de la SAS Continental Foncier, gérante de la SCCV de fourneaux,

Et désignée ci-après par « **l'Aménageur** »

La commune de Cerny, dont le siège est situé à Cerny (91590) 8 rue Degommier, représentée par Madame Marie-Claire CHAMBARET, en qualité de Maire, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°XXX en date du XX/XX/XXXX.

Et désignée ci-après par « **la Collectivité** »

Le SIARCE, dont le siège est situé à Corbeil-Essonnes (91100) 58-60 rue Fernand Laguide, représenté par ..., en qualité de Président agissant en vertu de la délibération du bureau syndical n°XXX en date du XX/XX/XXXX.

Et désigné ci-après par « **le SIARCE** »

La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics d'eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées, dont la réalisation par la Collectivité est rendue nécessaire pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions édifiées dans le périmètre ci-après défini de l'opération d'aménagement permettant la réalisation de 15 logements destinés aux pompiers volontaires, 7 logements en locatifs social et 8 logements destinés à l'habitat inclusif. La surface de plancher projetée est de 1907,60m².

Les compétences Eau potable, Assainissement collectif des Eaux Usées et Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) sont détenues et exercées par le SIARCE dans l'emprise où devront être réalisés les équipements publics précités.

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

Article 1 – Équipements et coût du projet

Le SIARCE s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants rendus nécessaires par l'opération d'aménagement dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après (prix actualisé 2025) :

Liste des équipements induits par l'opération d'aménagement :

- Réseaux d'eau potable (AEP)
- Réseaux d'eaux usées (EU)

Coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser, y compris les frais administratifs supportés par le SIARCE (5% du coût des travaux) :

- Pour la réalisation des amorces EU et AEP : 19 993,51 € HT (prix actualisé 2025)
- Réalisation des travaux depuis les amorces jusqu'au droit du projet : 55 844,55 € HT (prix actualisé 2025)
- Réalisation du branchement AEP : 12 455,69 € HT (prix actualisé 2025)

Soit un coût total de l'opération de 92 708,00 € HT (avec les frais administratifs de 5%).

Répartition des coûts entre le SIARCE et l'aménageur :

Les coûts mis à la charge de l'aménageur sont ceux nécessaires aux besoins futurs des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention. Compte tenu du fait que les futurs réseaux desserviront des parcelles agricoles, il est donc nécessaire de calculer la proportion des coûts mis à la charge de l'aménageur en fonction de ses besoins.

La proportionnalité ne concerne que le réseau eaux usées. Il existe en effet un réseau AEP au droit du projet qui permettrait de desservir les parcelles agricoles voisines. Seul le projet d'aménagement des 30 logements nécessite le renforcement du réseau actuel d'AEP. Il est donc le seul financeur, puisque seul concerné par les travaux.

La décomposition des coûts est la suivante :

	Coût de l'opération	Besoins proportionnels à répartir	Part à charge exclusive aménageur
Travaux amorces	19 993,51 €	3 653,90 € (EU) 14 300,46 € (commun)	2039,15 € (AEP)
Travaux réseaux depuis les amorces	55 844,55 €	6 141,90 € (EU) 39 068,60 € (commun)	4369,80 € (Bcht EU) 6264,25 € (AEP)
Branchement AEP	12 455,69 €	-	12 455,69 €
Frais administratifs	4 414,25 €	4 414,25 €	-
Montant total	92 708 € HT	67 579,11 €	25 128,89 €

Calcul de la proportionnalité des besoins en eaux usées :

La parcelle aménageur représente 74EH soit 97 % des besoins
Les parcelles agricoles représenteraient 2EH soit 3% des besoins

Répartition du financement selon le nombre d'équivalent habitant :

Montant total à répartir : **67 579,11 €**
Part aménageur : **97% de 67 579,11 € soit 65 551,74 €**
Part parcelles viabilisables (à charge du Siarce) : **3% de 67 579,11 € soit 2 027,37 €**

Le coût prévisionnel mis à la charge de l'aménageur est de 90 680.63 € HT.

Article 2 – Obligations du SIARCE

Le SIARCE s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 dans un délai d'un (1) an après la signature de la présente convention.

En cas de difficultés ou d'imprévus pouvant entraîner un report de l'échéance d'achèvement des travaux, le SIARCE s'engage à en informer sans délais l'Aménageur.

Article 3 – Obligations de l'Aménageur

L'Aménageur s'engage à verser au SIARCE la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins futurs des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

Les réseaux réalisés dans le cadre de ce projet étant destinés à desservir essentiellement les logements de cette opération, l'aménageur est redevable de 97,8% du coût des travaux, soit un total de **90 680,63 € HT**.

En cas de report de tout ou partie de l'exécution du projet à la demande de l'Aménageur, un avenant précisera les nouvelles dispositions, et notamment le montant révisé de la participation à la charge de l'Aménageur.

Article 4 – Périmètre d'application

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (plan cadastral modifié par document d'arpentage dressé le 28/01/2025) joint en annexe.

Article 5 – Modalités financières

En exécution d'un titre de recettes émis par le SIARCE, l'Aménageur s'engage à procéder au paiement de la participation qui sera mise à sa charge pour le Projet Urbain Partenarial, dans les conditions suivantes :

- 50% de la participation une fois la présente convention rendue exécutoire ;
- 50% restants après constat d'achèvement des travaux.

L'Aménageur procédera à ces versements dans un délai maximum de 30 jours suivant la réception des titres de recettes émis par le SIARCE.

Le coût du projet sera facturé HT. La TVA sera prise en charge par le SIARCE, qui se charge d'assurer les démarches administratives pour récupérer le FCTVA.

Article 6 – Exonération de la taxe d'aménagement

Conformément à l'article L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie (ou au siège de l'EPCI compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées par le projet d'aménagement), les constructions qui seront édifiées dans le périmètre mentionné à l'article 4 ci-avant sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement durant une période de 5 ans (délai qui ne peut pas excéder dix ans).

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles exigibles, le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Article 7 – Entrée en vigueur

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

Article 8 – Conditions de révisions

En cas de modifications, la convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Notamment, les parties conviennent de se revoir en cas de modification au-delà de 10% en plus ou en moins du coût des travaux afin d'ajuster la participation sur le coût réel majoré du coût du SIARCE.

Fait à Cerny, le
En 3 exemplaires

Pour la société Continental Foncier
M. Hervé DEMEURE

Pour la Collectivité
Mme Marie-Claire CHAMBARET
Maire

Pour le SIARCE
M.
Président

**DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES**
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : CERRY (129)
Section : AH
Feuilles : 000 AH 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de édition : 04/02/2025
Date de saisie : 01/01/1966

N° d'ordre du document d'arpentage : 1097 Y
Document vérifié et numéroté le 04/02/2025
A CORBELL-ESSONNE R
Par VIEUVE PASCAL
INSPECTEUR
Signé

Cachet du service d'origine :

CDIF DE CORBELL-ESSONNE S
75-79 rue Faray
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre

91107 Corbell-Essonne Cedex
Téléphone : 01 80 90 51 00
Fax : 01 80 90 51 28
cdif.corbell@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1959)

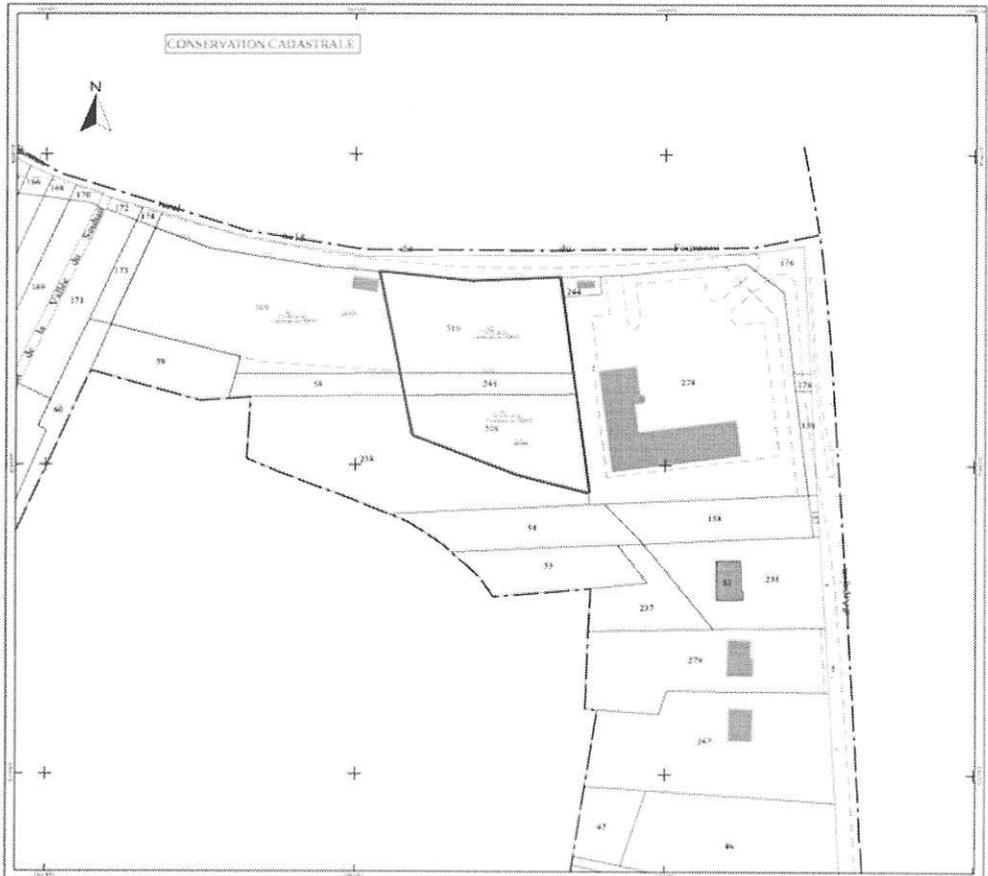
Le présent document d'arpentage, certifié, est établi, les propriétaires sous-signés (3) a été établie (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé par _____ géomètre à _____

Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées au des de la chemise 6463.
A _____ le _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par Mathieu GARCIS (2)
Réf. : 201008
Le 28/01/2025

1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une mesure géométrique par voie aérienne. Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir été ou être sur les lieux le jour de l'arpentage.
2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien titulaire du cadastre).
3) Préciser les noms et qualité de signataires et si différents de propriétaires (mandataire, avocat, représentant qualité ou fonctionnaire, etc.)



Accusé de réception en préfecture
091-219101292-20250327-III_2025III391B-DE
Reçu le 01/04/2025