



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL	Délibération
Séance du 26 mai 2025	n° 2025-039

Nombre de conseillers en exercice	Présents	Votants	L'an deux mille vingt-cinq, et le vingt-six mai, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Nicolas CARTAILLER,	
19	10	14	Présents :	Nicolas CARTAILLER, Pierre de QUEYLARD, Elisabeth VIOLA, Stéphane MATEO, Corinne LEFEBVRE, Jacques CORCESSIN, Roland VIOLA, Luc VINCENT, Florian BOISSIN, Sabine HUGUES,
Date de la convocation :			Absents excusés :	N'Fissa BENSAID, Elma PIRAZZI, Eric GONSSARD, Carole GALINY, Ghislaine REBOLLO
22 mai 2025			Absents représentés :	Bachir EL KHALFI pour Stéphane MATEO, Laure ZEROUALI pour Elisabeth VIOLA, Manon BLOQUE pour Corinne LEFEBVRE, Cécile FABRE pour Nicolas CARTAILLER
Objet :			Secrétaire de séance :	Sabine HUGUES
Approbation du Projet Urbain Partenarial (PUP) de l'Arnède Haute				

OBJET DE LA DELIBERATION :

La présente délibération a pour objet de mettre en place un PUP (Projet Urbain Partenarial), projet sur le principal secteur en extension de la commune : l'Arnède Haute. Ce secteur, classé en zone à urbaniser au PLU est stratégique. Certains terrains sont propriétés de la commune de Remoulins qui a saisi l'opportunité de mettre en concurrence les opérateurs économiques de l'aménagement. Issu de cette consultation concessionnaire, le Groupe Rambier a été désigné lauréat pour être chargé de l'aménagement. Au cours de consultation, des négociations ont permis à la commune de négocier au mieux les aménités. En cohérence avec la concession d'aménagement, la commune décide d'instaurer un PUP projet pour percevoir des participations en lieu et place du recouvrement de la part communal de la taxe d'aménagement.

Le projet urbain partenarial est apparu comme l'outil le plus adapté pour répondre à la problématique de réalisation des équipements publics d'échelle communale.

En application de II de l'article L332.11-3 du code de l'Urbanisme (instauré par la loi ALUR), la commune peut :

- Définir, pour une durée maximale de 10 ans, un périmètre de PUP à l'intérieur duquel l'aménageur qui réalisera l'opération d'aménagement « l'Arnède Haute » participera, à la prise en charge financière proportionnelle d'équipements publics, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération,
- Fixer les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser

LE CONTEXTE DU TERRITOIRE DE REMOULINS

Le secteur de l'Arnède Haute constitue la principale zone à urbaniser, il est classé en 2AU. Ce secteur à vocation à être urbanisé sous la forme d'une opération d'ensemble et doit présenter un aménagement compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation et être conforme aux dispositions du règlement écrit et du règlement graphique.

La commune a défini ses exigences en matière de participation (alternance au recouvrement de la part communale de la taxe d'aménagement) lors de la passation de la concession d'aménagement.

La commune soutient de nombreux investissements d'équipements publics. Certains vont profiter aux nouveaux habitants de l'Arnède Haute.

La programmation des équipements publics dans les conventions visées par la présente délibération, exposée au 4 ci-après, est un ensemble dont la cohérence est primordiale.



LES PROGRAMMES PREVISIONNELS DE CONSTRUCTIONS

Le secteur de l'Arnède Haute accueillera environ 140 logements. Cela correspond à 13.46 % (arrondi à 15 %) du parc de résidence principales (1040 unités INSEE). Ainsi, un prorata de 15 % est fixé pour la prise en charge par l'aménageur du coût des équipements publics bénéficiant aux futurs habitants de l'Arnède Haute.

Il ne peut ainsi pas être mis à la charge des pétitionnaires plus de 15 % du montant du programme des équipements publics. Ce pourcentage peut varier également, à la marge, en fonction de la sollicitation estimée par cette nouvelle population.

LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES EN RAISON DE L'IMPORTANCE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A EDIFIER

Les habitants d'un nouveau quartier génèrent des besoins en matière de services publics. Ces derniers impliquent la réalisation d'équipements. C'est ce programme qui est présenté ci-dessous.

La liste des équipements publics que la commune va réaliser dans les 10 prochaines années maximum afin de répondre aux besoins de ses administrés est la suivante :

- Interventions sur la chaussée et réfection de trottoirs et création de pistes cyclables,
- Réfection du groupe scolaire René Cassin,
- Rénovation du gymnase Léo Lagrange,
- Rénovation énergétique de la Maison des Associations.

Tableau de répartition des coûts des équipements publics Projet Urbain Partenarial - Commune de Remoulins						
VERSION DU 05 mai 2025			Répartition projetée apport de logements et d'activités / logements présents au sein du quartier			
Équipements publics	Coûts globaux estimés sur 10 ans (exprimés en HT)	Coûts nets (HT)	Part maître(s) d'ouvrage		Part portée par l'aménageur	
			%	€ HT	%	€ HT
VOIRIE : Aménagement & réfection de chaussée	2 100 000,00 €	2 100 000,00 €	92,0%	1 932 000,00 €	8,0%	168 000,00 €
Rénovation du gymnase Léo LAGRANGE	2 500 000,00 €	2 500 000,00 €	85,0%	2 125 000,00 €	15,0%	375 000,00 €
Réfection et mise aux normes énergétiques groupe Scolaire René CASSIN	300 000,00 €	300 000,00 €	85,0%	255 000,00 €	15,0%	45 000,00 €
Rénovation énergétique de la maison des associations	400 000,00 €	400 000,00 €	85,0%	340 000,00 €	15,0%	60 000,00 €
Total coûts PEP	5 300 000,00 €	5 300 000,00 €		4 652 000,00 €		648 000,00 €

Les interventions sur la chaussée, la réfection des trottoirs, création de pistes cyclables est volontairement réduites puisque ceux-ci rayonnent sur l'ensemble du territoire communal et donc relativement moins sollicités par les nouveaux résidents (en proportion et notamment en raison d'itinérants en transit et non-résidents). Le pourcentage est donc descendu de 15 % à 8 % soit 2 fois moins.

Les coûts de ces équipements publics sont présentés en hors taxe (HT) et forfaitaires en fonction des estimations réalisées selon le programme établi. Ils sont réputés ferme et aucun n'excède le plafond de subvention. Soit un montant global arrondi à 5 200 000 € HT. Ces coûts comprennent le coût des travaux et des frais liés et à la réalisation des équipements publics (frais de maîtrise d'ouvrage, frais de maîtrise d'œuvre). Les prix exprimés dans le programme des équipements publics sont exprimés hors taxes et réputés fermes et forfaitaires. Pur la part ferme, le montant de la participation exigible est de 648 000 € HT.

LE PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL ET LA DUREE D'INSTITUTION DU PERIMETRE

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial englobe la zone 2AU de l'Arnède Haute et pour une durée de 10 ans. Il s'étend sur une surface estimée de 47 506 m².

La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération et inscrite au PLU via une procédure de mise à jour des annexes (arrêté du maire).



LES MODALITES DE REPARTITION DU COUT

Les équipements publics excèdent les besoins des futurs résidents et usagers du périmètre de la zone de PUP et donc seule une fraction du montant total des équipements publics peut être mise à la charge des futurs opérateurs économiques.

Le point 3 précise la part de logements attendus au regard des logements présents dans l'Arnède Haute. Ainsi le ratio est fixé à 15 % (entre logements existants et logements attendus).

L'assiette financière, à partir de laquelle le montant des participations relatives aux équipements est calculée est de 5 200 000 € HT (confère le point 4 de la présente délibération). La prise en charge de 85 % de ce montant par la collectivité (sauf pour la voirie qui est de 8 %) permet de définir le montant final maximum mis à la charge du futur pétitionnaire de la zone, à savoir :

648 000 € HT

L'assiette foncière de l'opération est de 47 506 m², soit une charge potentielle à 13.64 € par m². Cette charge est arrondie à 13.70 € par m².

La charge PUP adossée à la future autorisation d'urbanisme sera de 650 832.20 € HT (six-cent-cinquante mille huit-cent-trente-deux euros et vingt cents hors taxes).

DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PREVISIONNEL

Pour la réalisation des équipements publics, la commune s'engage à ne pas dépasser un délai de 10 ans, soit une réalisation avant le 31 mai 2035.

MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS PAR L'OPERATEUR ECONOMIQUE

Le pétitionnaire versera à la commune de Remoulins la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge selon les modalités définies dans la convention annexée à la présente délibération ou les modalités négociées avant la signature.

EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT ET MAINTIEN DE LA PARTICIPATION A L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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 part communale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial sera inscrite au sein de la convention de PUP. La durée d'exonération sera définie au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa date de mise en œuvre.

L'exonération interviendra à compter du certificat d'affichage de la mention e la signature de la convention au siège de la mairie.

En aucun cas la durée d'exonération du recouvrement de la part communale de la taxe d'aménagement ne pourra excéder 10 ans à compter de l'exécution de l'affichage de la convention PUP signée.

Nous rappelons que la Participation Forfaitaire à l'Assainissement (PFAC en application du 1331-7-1 du code de la santé publique) restera applicable sur le périmètre du PUP.

La zone PUP n'exonère pas le pétitionnaire dans le périmètre défini en annexe 1 de la présente délibération des contributions d'urbanisme exigibles par d'autres collectivités territoriales.

MODALITES DE MODIFICATION DES TERMES DES CONVENTIONS PUP

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la future convention PUP signée au titre du présent PUP, devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

AFFICHAGE ET FORMALITES

Le PUP, accompagné du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenu à la disposition du public en mairie (R.332-25-1 du code de l'urbanisme).

La mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté seront affichés pendant un mois en mairie (R332-25-2 du code de l'Urbanisme).

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

L'emprise du projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes. Un arrêté du Maire sera pris en ce sens.



Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme en vigueur et sa zone 2AU,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur,

Vu la clé de répartition du financement du programme des équipements publics,

Vu le programme des équipements publics et les modalités financières,

Vu le modèle de convention « type » de PUP annexé à la présente délibération (annexe 2)

Entendu le rapport de présentation,

Considérant la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux dont vont bénéficier les futurs habitants,

Considérant qu'il peut être mis à charge des constructeurs une partie des coûts des futurs équipements ci-dessus présentés,

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **DEFINIT** pour une durée de 10 ans, le périmètre du PUP sur le secteur de l'Arnède Haute (zone 2AU au PLU), à l'intérieur duquel le pétitionnaire du permis d'aménager participera, dans le cadre de la convention, à la prise en charge financière des équipements publics à réaliser tel que défini ci-avant (et annexe 1),
- **DIT QUE :**
 - o Le périmètre du PUP sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Remoulins par un arrêté du maire via une procédure de « mise à jour » du PLU,
 - o Le permis d'aménager sera soumis à la convention PUP annexée à la présente délibération, et sera exonéré du recouvrement de la part communale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune de Remoulins pour une durée ne pouvant excéder 10 ans à partir de l'affichage de la convention PUP signée,
 - o La présente délibération et la convention PUP (modèle) seront tenues à la disposition du public en mairie et fera l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévues par l'article R.332-25-2 du code de l'Urbanisme,
 - o La présente délibération fera l'objet d'une mention dans la rubrique des annonces légales au sein d'un journal de diffusion départementale,
 - o La présente délibération sera inscrite au recueil des actes administratifs.
- **FIXE** les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser pour la future opération Arnède Haute (permis d'aménager),
- **AUTORISE :**
 - o Monsieur le Maire à finaliser et signer la convention avec l'opérateur conformément à la convention type ci-annexée et leurs éventuels avenants,
 - o Monsieur le Maire à entreprendre toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération
- **NOTIFIE** au préfet la présente délibération dans le cadre du contrôle de légalité.

Le secrétaire de séance,
Sabine HUGUES

Délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme
Le Maire,
Nicolas CARTAILLER



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, pourra faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes ou il peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Remoulins, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit implicite ou explicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.