

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON

SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois novembre, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la Salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur ABELLA Gérard, Maire.

Présents : ABELLA Gérard, LONG Jean-Emmanuel, FARO-TAURINES Bernadette, ARGELIES René, JOFFRE Edith, JACQUET Jean-François, ALBERT Sylvie, PLARD Geneviève, ENJALBY Christiane, ENJERLIC Philippe, JAMME-SERRES Arnaud, BONHUIL-SABOT Frédéric, GIL Sandrine, LACROIX Olivier, DUIVON Stéphane, LEGRAND Mélanie, MORLA Alexandre, VIEREN Dominique, SIMAEYS Julia.

Absents procurations : LORIZ-GOMEZ Sylviane (FARO-TAURINES Bernadette), CASSAN Pierrette (PLARD Geneviève), FERREIRA Sylvie (LONG Jean-Emmanuel).

Absent : DUMOULIN Alexandre.

Madame Geneviève PLARD est désignée secrétaire de séance.

DELIBERATION N°3

OBJET : URBANISME - ZAC DE LA PLAINE - DÉSIGNATION EN LIEU ET PLACE DE MONSIEUR ABELLA GÉRARD, MAIRE, DE MONSIEUR JEAN-EMMANUEL LONG POUR PRÉVENIR TOUTE OPPOSITION D'INTÉRÊT AVEC CEUX DE LA COMMUNE - DÉFINITION DES ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION, DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION, DU PROGRAMME ET DU BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION - ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE MISE EN CONCURRENCE EN VUE DE LA DÉSIGNATION D'UN AMÉNAGEUR AVANT CRÉATION DE LA ZAC - DÉFINITION DES MODALITÉS DE PUBLICITÉ ET DE MISE EN CONCURRENCE

1- Monsieur Jean-Emmanuel LONG, 1er Adjoint, indique que par arrêté n°D23-02 en date du 11 septembre 2023, Monsieur le Maire, compte tenu de ses activités professionnelles et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt, a décidé de s'abstenir de toute intervention dans le dossier relatif à la "ZAC de la Plaine".

Conformément à la loi et aux dispositions de l'article 5 du Décret du 31 janvier 2014, Monsieur Gérard ABELLA a désigné Monsieur Jean-Emmanuel LONG en ses lieux et place pour instruire, présenter et rapporter devant toute commission ou instance collégiale le dossier de ZAC et pour signer tout acte ou convention nécessaire à la mise en oeuvre de ce dossier.

Qu'il y a lieu de prendre acte de cette désignation,

2- Monsieur Jean-Emmanuel LONG rappelle que par délibération en date du 2 décembre 2021, le Conseil Municipal a pris acte du projet de dossier de création de "ZAC de la Plaine" qui avait été établi pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur "AU1" du PLU, conformément aux dispositions du PLU en vigueur et notamment de son Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'opération doit permettre de créer un nouveau quartier comprenant une centaine de logements accompagnés d'équipements publics comme des espaces verts, des zones de stationnement, du cheminement doux, ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Le dossier comprenant l'étude d'impact a été soumis à l'avis de la MRAe en sa qualité d'autorité environnementale et cette dernière, en date du 9 février 2022, a sollicité des compléments à l'étude d'impact du projet.

Ces compléments sont en cours de finalisation, ce qui va permettre à la Commune de saisir à nouveau l'autorité environnementale pour recueillir son avis sur le projet de création de la "ZAC de la Plaine" et sur l'étude d'impact complétée pour tenir compte de ses précédentes recommandations.

La Commune peut donc poursuivre la procédure de ZAC dont la réalisation doit être confiée à un aménageur qui ne pourra cependant être choisi qu'après procédure de publicité et mise en concurrence.

Monsieur Jean-Emmanuel LONG propose en conséquence d'engager la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation de l'aménageur concessionnaire de la "ZAC de la Plaine" dans la mesure où les caractéristiques essentielles de l'opération sont dorénavant définies.

Dans le but de confier au futur concessionnaire / aménageur, sous le contrôle de la Commune, la finalisation des études pré-opérationnelles et la constitution du nouveau dossier de création de la "ZAC de la Plaine" en vue de son approbation par le Conseil Municipal, il est proposé de faire usage des dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par cet article, la Commune est autorisée à attribuer la concession d'aménagement avant la création de la ZAC dès lors que l'autorité concédante a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation prévu par l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, d'autre part, défini les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel de l'opération.

Cette concertation du public est toujours en cours.

Le bilan de la concertation au titre de l'article L.103-2 précité sera communiqué au public en cours de procédure et en tout état de cause avant l'attribution définitive du contrat.

3- Il est cependant nécessaire, pour permettre aux candidats de disposer d'une information la plus exhaustive possible, que la Commune délibère sur les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement comme prévu à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Il convient de préciser que ces enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnel pourront être adaptés suivant le bilan de concertation de l'article L.103-2 du même code qui sera arrêté.

Les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement de la "ZAC de la Plaine" sont les suivants :

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des orientations d'aménagement du PLU actuellement en vigueur prévues sur le secteur de la Plaine au Nord-Est de la Commune.

Ils font partie intégrante du programme d'aménagement et de l'O.A.P du dernier secteur urbanisable « secteur AU ».

Son périmètre d'intervention s'inscrit en continuité de l'urbanisation, en limite Nord-Est du village.

Il couvre une surface de 3,10 hectares dont 2,7 hectares constructibles à vocation principale d'habitat

Le programme de construction comprendra la réalisation d'environ 130 logements comprenant de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel dont 25% minimum de logements sociaux.

Il sera développé une surface de plancher d'environ 15 000 m².
Le bilan financier de l'opération s'établit à environ 7,5 millions d'€.

4- Par suite, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Commune souhaite confier à un opérateur, dans le cadre d'une concession d'aménagement avec transfert du risque économique, la réalisation de l'opération d'aménagement "ZAC de la Plaine".

Par ce contrat, la Commune entend missionner un opérateur à l'issue de la procédure d'attribution, dans le but de le voir réaliser les études et la constitution des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, l'acquisition des terrains d'assiette de l'opération, la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement et la commercialisation des terrains une fois aménagés.

Les missions assurées par l'aménageur seront précisées dans le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes, jointes dans le dossier de consultation. Les règles de la consultation seront comprises dans le règlement de la consultation qui sera établi.

5- Il y a lieu de définir les modalités de publicité et de mise en concurrence pour cette consultation d'aménageurs.

Dans la mesure où cette opération d'aménagement présente une valeur supérieure au seuil de 5.350.000 euros HT et qu'il est décidé que le concessionnaire, pour cette opération, devra assumer le risque économique de l'opération, Monsieur Jean-Emmanuel LONG indique que la procédure devra se conformer au régime des concessions d'aménagement dont le risque économique est assuré par l'aménageur, dans le respect des dispositions des articles R 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et R 3121-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

Pour le choix de l'aménageur, il conviendra donc:

- De publier un avis d'appel à candidatures au Journal Officiel de l'Union Européenne, puis dans un journal habilité à recevoir des annonces légales et dans un journal spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics et de l'immobilier ;
- De créer la commission spécifique prévue à l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme dont les membres seront élus par délibération du Conseil Municipal ;
- De décider que , Monsieur Jean Emmanuel LONG Président de droit de la commission précitée par substitution au Maire, sera la personne habilitée à engager toute éventuelle discussion avec un ou plusieurs candidats ainsi qu'à proposer au Conseil Municipal le choix de l'aménageur et à signer la concession ;
- D'établir un dossier de consultation.

Dans ces conditions et sur la base du présent rapport, Monsieur Jean-Emmanuel LONG invite les membres du Conseil Municipal de bien vouloir délibérer.

Le Conseil Municipal,

OUI l'exposé de Monsieur Jean-Emmanuel LONG,

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 111-1-1,
- VU** l'arrêté municipal n°D23-02 en date du 11 septembre 2023 portant mise de déport du Maire et désignation de Monsieur Jean-Emmanuel LONG pour le suppléer,
- VU** l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme,
- VU** les articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- VU** les articles R 3121- 1 et suivants du Code de la Commande Publique,

APRES en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, hors la présence de Monsieur le Maire et de Madame Sandrine GIL, à la majorité , (19 votes pour et 1 vote contre : Mr VIEREN Dominique)

DECIDE:

- DE PRENDRE ACTE** de la désignation de Monsieur Jean-Emmanuel LONG en lieu et place du Maire pour instruire, présenter et rapporter devant toute commission ou instance collégiale le dossier relatif à la "ZAC la Plaine", et pour signer tout acte ou convention nécessaire à la mise en oeuvre de ce dossier.
- D'APPROUVER** le principe de l'attribution de la concession d'aménagement de la "ZAC la Plaine" avant la création de ladite ZAC, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme.
- D'APPROUVER** les enjeux, les objectifs, le périmètre de l'opération d'aménagement, le programme et le bilan prévisionnel de ladite opération tels que présentés,
- D'APPROUVER** les modalités de publicité et de mise en concurrence telles que présentées,
- DE DESIGNER** Monsieur Jean-Emmanuel LONG pour engager éventuellement toute discussion avec un ou plusieurs candidats ayant remis une proposition, pour proposer au Conseil Municipal le choix du futur concessionnaire et pour signer le traité de concession d'aménagement de la ZAC la Plaine,
- DIT** que le dossier de consultation des aménageurs comprenant notamment le projet de traité cadre de concession d'aménagement pour la "ZAC la Plaine" sera validé lors d'une prochaine séance du Conseil Municipal,
- DIT** qu'il sera créé une commission spécifique pour émettre un avis sur les candidatures et sur les offres, conformément aux dispositions de l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme.
- D'AUTORISER** Monsieur Jean-Emmanuel LONG à mettre en oeuvre les formalités nécessaires et à signer toutes pièces et documents se rapportant à la bonne exécution de la présente délibération.
- DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de BEZIERS dans le cadre de l'exercice de sa mission du contrôle de la légalité,

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

**Par délégation du Maire
Le Premier Adjoint
Jean Emmanuel LONG**

Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-
Préfecture le 24/11/2023
Fait à BOUJAN SUR LIBRON
Le 24/11/2023

