

CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 28 JANVIER 2009

COMPTE RENDU

PRESENTS : BARTHES Bruno, JOSEFIK Annie, SALSE Guy, THERON Francis, JULVE Jean-Luc, SANCHEZ Gilbert, DELORT Annick, BERTHOMIEU Françoise, AZAUBERT Jean-Paul, LEGIER Joséphine, HERAIL Bernard, DELMAR Michel.

ABSENTS excusés : CHECINSKI Serge, MONTAGNE Stéphane, BERGES Laurent.

Objet : Demande d'état de catastrophe naturelle suite à la tempête du 24 janvier 2009

Monsieur le Maire rappelle les dégâts occasionnés par la tempête du samedi 24 janvier 2009 :

- La toiture de l'église est endommagée,
- les panneaux solaires de l'aérateur à la station d'épuration se sont décrochés,
- plusieurs arbres ont été déracinés au bois des Bories appartenant à la commune à proximité du forage en eau potable, ainsi qu'au camping municipal et qu'au parc de jeux de la Tondude,
- un pylône électrique au centre du square Alban Calmel bouge,
- plusieurs panneaux signalétiques sont couchés.

Il propose aux membres présents de solliciter à la Préfecture de l'Hérault l'état de catastrophe naturelle pour la commune.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- demande une reconnaissance d'état de catastrophe naturelle pour la commune de CREISSAN.

Vote unanime.

Crédit relais de 300 000,00 € auprès de la Caisse d'Epargne

Après avoir pris connaissance des conditions dans lesquelles la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon serait en mesure de répondre à notre besoin de financement dans l'attente de versements de subventions et du FCTVA et après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL décide :

Article 1^{er} : La commune de CREISSAN contracte auprès de la Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon un prêt de 300 000,00 € dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Durée : 3 ans

Taux : 2,97 %

Périodicité : annuelle

Article 2 : Autorise Monsieur BARTHES Bruno, Maire, à signer le contrat.

Article 3 : La commune de CREISSAN s'engage à voter les ressources nécessaires pour rembourser l'emprunt durant toute sa durée de vie.

Vote unanime.

Adhésion du SIGAL et de CERS au Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb : modification des statuts

Dans le cadre du rapprochement Vallée de l'Orb – Vallée du Libron et de la mise en place du SAGE sur ces deux vallées, le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et de Gestion du Libron a délibéré pour solliciter son adhésion au Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb.

La commune de CERS, non adhérente au SIGAL mais concernée par les enjeux liés à la gestion intégrée de la ressource sur l'Orb et le Libron a également délibéré pour solliciter son adhésion à notre structure.

Ces deux demandes d'adhésion permettront :

- une cohérence globale de la politique publique de l'eau sur l'ensemble de nos deux vallées,
- une mutualisation des moyens technique et humains.

L'adhésion de la commune de Cers et du SIGAL au Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb, induit une modification des statuts de notre structure. Le projet de nouveau statut propose, par rapport aux statuts actuels :

5. **de transformer l'intitulé de notre structure** en « Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb et du Libron – SMVOL » ; (article 1^{er}) ;
6. **d'intégrer dans notre objet le territoire du bassin versant du Libron** (article 2) ;
7. **De porter de 40 à 45 le nombre de membre de notre structure** (article 5) en maintenant la représentativité initiale de notre structure à savoir : Département : 40 % (18 représentants) ; communes : 60 % (27 représentants) ; Ainsi, par rapport au comité syndical en place, il est proposé de rajouter le conseiller général du canton de SERVIAN et d'AGDE, ainsi que 2 maires ou représentants ces cantons, de rajouter 2 représentants du SIGAL et de réduire de 1 la représentation des structures intercommunales.
8. **De ne pas modifier les autres articles.**

Par délibération du 30 juin 2008, le comité syndical du Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb décidait, à l'unanimité :

- d'accepter l'adhésion du SIGAL et de la commune de CERS au Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb,
- de valider les nouveaux statuts du Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb et du Libron.

Il vous est proposé :

- d'accepter l'adhésion du SIGAL et de la commune de CERS au Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb.

- De valider les nouveaux statuts du Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb et du Libron.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Approuve à l'unanimité.

Emprunt de 500 000,00 € auprès de la Caisse d'Epargne pour l'extension de l'école du Pré Vert

Après avoir pris connaissance des conditions dans lesquelles la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon serait en mesure de répondre à notre besoin de financement et après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL décide :

Article 1^{er} : Pour financer l'extension de l'école, la commune de CREISSAN contracte auprès de la Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon un prêt de 500 000,00 € dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Durée : 25 ans

Taux : 4,86 %

Périodicité : annuelle

Amortissement : progressif

Article 2 : Autorise Monsieur BARTHES Bruno, Maire, à signer le contrat.

Article 3 : La commune de CREISSAN s'engage à voter les ressources nécessaires pour rembourser l'emprunt durant toute sa durée de vie.

Vote unanime.

Objet : Opération d'aménagement des secteurs « La Rouchère – Les Plantiers » - Approbation du choix de l'aménageur au vu de l'avis de la Commission dite d'aménagement et sur proposition du Maire

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que, par délibération en date du 11 octobre 2007, le Conseil municipal a délibéré sur le principe de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites dans les secteurs « La Rouchère – Les Plantiers ». Le Conseil municipal a, à cette fin, défini les objectifs et les modalités d'une concertation avec toutes les personnes intéressées.

Cette concertation, qui a fait l'objet des mesures de publicité par voie de presse prévues par la loi, a donné lieu à la mise à disposition du public dès le 16 octobre 2007 d'un registre ainsi que d'un dossier des études en cours, celui-ci ayant été également mis à disposition du public sur le site Internet de la Commune à compter du 15 octobre 2007.

Parallèlement, le dossier de création de la ZAC a été élaboré, les pièces de ce dossier ayant été mises à la disposition du public, et les personnes intéressées ayant pu s'exprimer sur un registre à feuillets non mobiles à leur disposition en Mairie.

Par délibération en date du 23 novembre 2007, le Conseil municipal a décidé d'organiser une réunion publique concernant la création de la ZAC multisites sur les secteurs « La Rouchère – Les Plantiers ». Cette réunion publique a eu lieu le 30 novembre 2007 dans la salle polyvalente située 25 avenue du Languedoc.

Monsieur le Maire rappelle que, lors de la séance du Conseil municipal en date du 3 décembre 2007, il a été présenté aux conseillers municipaux le bilan de cette phase de concertation, les remarques émises par la population et le compte rendu de la réunion publique étant précisés en détail. De même, le dossier de création de la ZAC a été présenté aux conseillers municipaux.

Lors de cette séance du 3 décembre 2007, le Conseil municipal a notamment approuvé le bilan de la concertation, et approuvé le dossier définitif de création de la ZAC (qui a été annexé à la délibération), notamment : le rapport de présentation, le plan de situation, le plan délimitant les périmètres composant la zone, l'étude d'impact.

Monsieur le Maire rappelle la délibération du Conseil municipal en date du 28 avril 2008, qui a décidé de reprendre la procédure de choix de l'aménageur *ab initio*.

Monsieur le Maire rappelle les objectifs majeurs du projet, à savoir assurer un développement maîtrisé de la Commune, tout en permettant une participation des aménageurs aux équipements publics. La ZAC multisites s'étend sur une superficie totale de 11,26 hectares et se décompose en deux secteurs distincts, « La Rouchère » (superficie de 8,7 hectares en limite sud-ouest de la commune de Creissan) et « Les Plantiers » (superficie de 2,6 hectares au sud du centre ancien de Creissan), tous deux situés en continuité de l'urbanisation existante, dans le prolongement des quartiers d'habitat. La ZAC est destinée à recevoir une opération d'aménagement à vocation d'habitat. Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone est composé d'environ 150 logements selon la répartition suivante :

- 10 à 15 % de primo-accédants,
- 15 % d'habitat intermédiaire,
- 25 % d'habitat pavillonnaire,
- 45 à 50 % d'habitat résidentiel.

Monsieur le Maire expose ensuite que la ZAC, telle qu'elle a été approuvée par le Conseil municipal le 3 décembre 2007, sera réalisée sous la forme d'une concession d'aménagement tel que définie par les articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Pour ce faire, Monsieur le Maire rappelle qu'il y avait lieu de procéder à la désignation d'un aménageur et que le Conseil municipal a été invité à lancer une consultation, conformément à la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et au décret n°2006-959 du 31 juillet 2006, codifié aux articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, Monsieur le Maire rappelle qu'en vertu des articles R. 300-4 et R. 300-5 du Code de l'urbanisme, une concession d'aménagement est soumise à une procédure de publicité et de mise en concurrence, et qu'ainsi un avis d'appel public à concurrence a été publié au Journal Officiel de l'Union Européenne, ainsi que dans le « MIDI LIBRE » et dans « LE MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS ».

De même, Monsieur le Maire rappelle qu'en vertu de l'article R. 300-8 du Code de l'urbanisme, une commission a été constituée au sein de l'organe délibérant de la Commune à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, chargée d'émettre un avis sur les candidatures reçues, préalablement à l'engagement des discussions avec les candidats.

Le lancement de la procédure, l'approbation des documents afférents et la désignation des membres de cette Commission ont été l'objet de la délibération du Conseil municipal du 20 mai 2008.

La date limite de réception des candidatures a été fixée au Mercredi 30 juillet 2008 à 12h00.

A cette date et à cette heure limite, 8 enveloppes ont été réceptionnées.

La Commission spécifique mentionnée à l'article R. 300-8 précité s'est réunie le 31 juillet 2008 pour procéder à l'ouverture des enveloppes et émettre un avis sur les candidatures reçues. Dans cet avis, la Commission a proposé de retenir les 8 candidatures reçues.

Un courrier a été adressé aux 8 candidats pour leur transmettre, en application de l'article R. 300-6 du même Code, l'intégralité du dossier de consultation précisant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et indiquant le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Ce dossier de consultation était destiné à leur permettre de formuler leur offre.

Les offres devaient parvenir en Mairie au plus tard le jeudi 25 septembre 2008 à 12h00.

Monsieur le Maire poursuit en indiquant qu'à l'issue de ces envois, 4 candidats ont finalement envoyé une offre (un 5^{ème} l'ayant déposée hors délais).

Monsieur le Maire rappelle ensuite qu'en vertu de l'article R. 300-7 du Code de l'urbanisme : « *Le concédant choisit le concessionnaire en prenant notamment en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, après avoir engagé librement toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant présenté une candidature* ».

En vertu du règlement de la consultation, le Maire rappelle les critères d'attribution, qui sont les suivants :

- méthodologie proposée pour la conduite du projet (40 %),
- aptitude du candidat à conduire l'opération d'aménagement projetée, appréciée au regard des moyens humains, techniques et financiers affectés à l'opération (30 %),
- Références et expériences du candidat dans la réalisation d'opérations d'aménagement (30 %),

Monsieur le Maire indique que c'est sur la base de ces critères qu'il a librement engagé les négociations avec les candidats ayant présenté une offre. A cette fin, il précise qu'il a estimé devoir poursuivre la négociation avec 2 candidats ayant présenté les 2 offres manifestement les plus intéressantes et les plus abouties, à savoir la société SUDINVEST et le Groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE. Les 2 autres candidats n'avaient pas établi une offre satisfaisante au regard des critères précités.

Il a ainsi convoqués la société SUDINVEST et le Groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE, afin qu'ils viennent présenter leur projet le 30 octobre 2008.

Monsieur le Maire présente les éléments constituant l'offre du Groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE. Ce Groupe a présenté dans son offre un projet de Traité de concession correspond aux desiderata de la Commune.

Monsieur le Maire explique ainsi les raisons qui justifient sa proposition de retenir le Groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE. Ces raisons sont détaillées dans le Rapport d'analyse des propositions qui a été fournis aux conseillers municipaux préalablement à la présente séance du Conseil municipal. Il indique ainsi que le projet présenté par ce candidat correspondait le mieux aux exigences et critères d'attribution fixés par le Règlement de la Consultation.

Tout d'abord, s'agissant des références et expériences des candidats, celles du Groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE en matière de concession d'aménagement de la taille de celle de la ZAC ici en cause sont certaines. Les exemples de réalisation sont nombreux.

En outre, la solidité économique et financière de ce Groupe est garante de son aptitude à mener à bien et à terme l'opération, en ces temps économiques incertains dans lesquels la Commune ne peut pas se permettre de contracter avec un aménageur d'une trop faible surface financière.

Enfin, Monsieur le Maire souligne le sérieux et la qualité méthodologique de l'offre proposée par ce Groupe pour la conduite du projet.

En conséquence, à ses yeux, l'offre formulée par le Groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE est sans conteste supérieure aux autres et il propose donc au Conseil municipal, au vu de l'avis émis sur les candidatures par la Commission spécifique mentionnée à l'article R. 300-8 du Code de l'urbanisme, de désigner le groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE comme aménageur de la ZAC multisites « *La Rouchère – Les Plantiers* ».

Eu égard au contexte économique actuel, et afin de finaliser le Traité de Concession, il est proposé au Conseil municipal d'entériner le choix de l'aménageur et d'autoriser Monsieur le Maire à poursuivre les discussions avec cet aménageur pour aboutir à la finalisation du Traité de Concession en s'entourant au besoin des personnes qualifiées de son choix, étant précisé que le Traité définitif sera soumis au Conseil municipal pour approbation, avant sa signature.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré :

VU le dossier d'information adressé aux conseillers municipaux 8 jours avant la séance du Conseil municipal et comprenant :

- Tous les documents de la consultation et notamment :
 - Le règlement de la consultation,
 - Le dossier de création de la ZAC « *La Rouchère – Les Plantiers* »,
 - Les promesses de vente pour lesquelles l'Aménageur se substituera à la Commune (celles devant arriver à échéance le 31 août 2008 sont en cours de prorogation),
 - L'Avis du service des Domaines en date du 23 juin 2008, relatif à la valeur vénale des parcelles situées dans le périmètre du projet d'aménagement.
- Les 8 candidatures
- Le procès-verbal d'analyse des candidatures valant avis de la Commission
- Les 4 offres
- Le compte-rendu de la réunion du 30 octobre 2008
- Le courrier à SUD INVEST et le courrier en réponse de SUD INVEST
- Le Rapport d'analyse des propositions

VU l'avis de la Commission spécifique mentionnée à l'article R. 300-8 du Code de l'urbanisme,

VU la proposition du Maire,

Article 1 : DESIGNNE le groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE comme aménageur de la ZAC multisites « *La Rouchère – Les Plantiers* ».

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Maire à poursuivre les discussions avec cet aménageur pour aboutir à la finalisation du Traité de Concession en s'entourant au besoin des personnes qualifiées de son choix, étant précisé que le Traité définitif sera soumis au Conseil municipal pour approbation, avant sa signature.

Article 3 : DIT que la présente délibération sera affichée durant deux mois en mairie et sur les lieux habituels d'affichage et qu'un avis d'attribution conforme au modèle fixé par le règlement communautaire n° 1564/2005 du 7 septembre 2005 sera adressé à l'Office des publications de l'Union européenne, en vertu de l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme

Article 4 : DIT que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Article 5 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS pour l'exercice de son contrôle de légalité.