

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 JUIN 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2016/JUIN/084	OBJET : Z.A.C. DE LA GRANDE PLAINE – PROCEDURE DE CHOIX D'UN AMENAGEUR
<u>Date du conseil municipal</u> 13/06/2016	
<u>Date de la convocation</u> 06/06/2016	
<u>Date de l'affichage</u> 06/06/2016	

L'an deux mille seize, le treize juin à dix-neuf heures trente minutes, le conseil municipal s'est réuni sous la présidence de Monsieur Michel BILLOUT, maire, en suite des convocations adressées le 6 juin 2016.

Etaient présents :

Michel BILLOUT, Clotilde LAGOUTTE, André PALANCADE, Anne-Marie OLAS, Claude GODART, Simone JEROME, Pascal HUÉ, Sylvie GALLOCHER, Roger CIPRÈS, Charles MURAT, Virginie SALITRA, Michel VEUX, Karine JARRY, Jacob NALOUHOUNA, Danielle BOUDET, Medhi BENSALÉM, Sandrine NAGEL, Jean-Pierre GABARROU, Monique DEVILAINE, Pierre GUILLOU, Catherine HEUZÉ-DEVIES, Serge SAUSSIER, Pascal D'HOKER, Rachida MOUALLI.

Etaient absents représentés :

- Stéphanie CHARRET, représentée par Clotilde LAGOUTTE
- Alain VELLER, représenté par André PALANCADE
- Didier MOREAU, représenté par Anne-Marie OLAS
- Marina DESCOTES-GALLI, représentée par Michel BILLOUT,
- Samira BOUJIDI, représentée par Jacob NALOUHOUNA,

Monsieur André PALANCADE est nommé secrétaire de séance conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 1411-5 et L. 2121-21,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, R. 300-4 à R. 300-10,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.),

Vu l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession,

Vu le décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2005 (modifié, révisé et/ou mis en compatibilité en janvier 2007, janvier 2008, janvier 2009, novembre 2009, octobre 2010, mai 2014),

Vu la délibération du conseil municipal n°2015/091 en date du 16 mars 2015 relative au bilan de la concertation sur le nouveau projet de la Z.A.C. de la Grande Plaine, suite à la reprise des études du projet de la Z.A.C. de la Grande Plaine,

Vu la délibération du conseil municipal n°2015/126 en date du 28 septembre 2015 relative au lancement de la modification du P.L.U. pour la Z.A.C. de la Grande Plaine,

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix,

ARTICLE 1 :

DECIDE de lancer la procédure de désignation pour le choix d'un aménageur pour la Z.A.C. de la Grande Plaine.

ARTICLE 2 :

RAPPELLE les objectifs poursuivis pour l'aménagement de la Z.A.C. de la Grande Plaine :

- Relance d'un projet de développement urbain en frange Ouest de la commune, en lien avec les quartiers du Buisson, des Tanneries et de la Z.A.C. des Roches, afin de répondre aux besoins de construction de nouveaux logements de types diversifiés, accessibles au plus grand nombre, et de renforcer l'attractivité économique de la commune grâce à l'accueil de nouvelles implantations (commerciales et autres) en entrée de ville,
- Redéfinition du périmètre de la future Z.A.C. (en réduction du périmètre initial, hors secteur dit des «Tanneries» renvoyé pour l'instant à un autre type de démarche urbaine que la présente Z.A.C.),
- Requalification du programme de construction en matière d'habitat, sur la base d'un programme prévisionnel de l'ordre de 600 à 650 logements (au lieu des 700 prévus initialement),
- Maintien de la proportion entre logements individuels et logements collectifs ou intermédiaires, à hauteur de 20 % environ de lots à bâtir, 30 % de logements individuels groupés et 50 % de petits collectifs ou intermédiaires (avec une proportion stricte sur l'ensemble de 30 % de logements sociaux),
- Relocalisation du programme d'activités (à dominante commerciale) sur le secteur d'entrée de ville – route de Melun,

Accusé de réception en préfecture
077 21703271 20160614 2016 JUIN-084-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016

- Instauration d'une trame paysagère sous forme de «voies vertes» piétons-cycles (chemins du «tour de ville» par exemple) en lien avec la trame verte existante sur la commune, et extension des franges paysagères en bordure de la RD 201 (pour éloigner les futures habitations des nuisances de la déviation),
- Meilleure prise en compte de la problématique de l'eau, notamment par la mise en place d'un système alternatif de collecte des eaux pluviales de ruissellement par réseau de noues, de bassins et de fossés paysagers,
- Objectif de limitation de la place de la voiture dans le futur quartier (par le biais de la mise en place d'une trame viaire de type «zone trente», «zones de rencontre» ou «voies partagées» dissuadant de toute vitesse excessive comme de toute traversée intempestive du futur quartier),
- Maintien du principe de la création de deux équipements publics collectifs (un gymnase et une maison des associations),
- Prise en compte du Développement durable par la mise en œuvre des réglementations applicables,
- Réalisation de l'ensemble de l'opération sur une durée échelonnée d'une dizaine d'années environ.

ARTICLE 3 :

DECIDE de la création d'une commission municipale de concession pour la Z.A.C. de la Grande Plaine et définit les règles de fonctionnement de la commission :

- Convocation de la commission 5 jours francs,
- Rédaction d'un compte rendu à la fin de chaque réunion et signé par ses membres.

ARTICLE 4 :

PROCEDE à la désignation des membres de ladite commission, à bulletin secret et pour un scrutin de liste, comme suit :

<i>Nombre de votants :</i>	24
<i>Nombre de suffrage exprimés :</i>	29
<i>Nombre de bulletins dans l'urne :</i>	29
<i>Nombre de voix pour la liste proposée par le Maire :</i>	29

Président : Michel BILLOUT

Titulaires :

Charles MURAT
André PALANCADE
Claude GODART
Roger CIPRES
Jean-Pierre GABARROU

Suppléants :

Virginie SALITRA
Sylvie GALLOCHER
Jacob NALOUHOUNA
Michel VEUX
Serge SAUSSIÉ

ARTICLE 5 :

DECIDE de la procédure suivante :

- Concession de la réalisation de la Z.A.C. à un opérateur au travers d'une concession d'aménagement.

Cette concession dite « normale » est soumise aux règles européennes de mise en concurrence et aux articles R. 300-4 à R. 300-10 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
077 217703271 20160614 2016 JUIN-084-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016

ARTICLE 6 :

DECIDE des missions suivantes pour l'aménageur :

- D'une manière générale, l'aménageur aura en charge toutes les actions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement dans son ensemble, depuis la phase actuelle, jusqu'à la livraison définitive et complète.
- Le concessionnaire assurera le risque financier du projet.
- Aménager la Z.A.C. :
 - Assurer la maîtrise foncière et le partenariat avec l'Etablissement Foncier Public d'Ile-de-France ;
 - Conduire les procédures de Déclaration d'Utilité Publique et les éventuelles expropriations nécessaires.
 - Assurer la constructibilité des sols :
 - *Mise en œuvre des procédures d'urbanisme nécessaires,*
 - *Mise en état des sols.*
 - *Réaliser les études environnementales et études d'impact,*
 - *Élaborer le dossier de création/réalisation de la Z.A.C.,*
 - Réaliser certains équipements publics en maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourants à l'opération prévue dans la concession, ainsi que toutes les études et de toutes les missions nécessaires à leur exécution.
 - Garantir la cohérence et l'harmonisation de l'architecture et de l'urbanisation en rapport du développement passé et à venir de la ville.
- Assurer la commercialisation :
 - Définir les prix des terrains,
 - Réaliser le cahier des charges de cession des terrains,
 - Mettre en place les moyens efficaces pour assurer la commercialisation ;
 - Coordonner ses actions pour la partie économique, avec la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne, collectivité compétente en la matière.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération :
 - Tenir la comptabilité de l'opération,
 - Assurer la mobilité des moyens financiers,
 - Procéder à toutes les études nécessaires.

ARTICLE 7 :

DECIDE que la concession est envisagée pour une durée de 10 ans.

Compte tenu des aléas liés au contexte économique et procédural, sa durée pourrait être reconduite. Dans ce cas, cela fera l'objet d'un avenant qui sera présenté au conseil municipal.

ARTICLE 8 :

DECIDE des critères de choix de l'aménageur :

- Capacités techniques et financières des candidats,
- Aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée,
- Qualité environnementale proposée par le candidat pour le projet,
- Montant de la participation de l'aménageur à la réalisation des deux équipements publics.
- Contrôle de la collectivité (au sens de l'articulation entre les problématiques du concédant et du concessionnaire),
- Conditions du choix des acquéreurs.

Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20160614-2016-JUIN-084-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016

ARTICLE 9 :

INDIQUE que le planning prévisionnel de la procédure se déroulera comme suit, sous réserve d'aléas :

LIBELLE	DATES PREVISIONNELLES
Conseil municipal délibération approuvant la procédure de désignation d'un aménageur, de la commission chargée de cette procédure et de la personne chargée de mener les négociations	13 juin 2016
Retour contrôle de légalité	20 juin 2016
Annonce légale durée 52 jours	20 juin 2016
Réception candidatures	12 août 2016
Envoi cahier des charges aux candidats admis à soumissionner	16 août 2016
Réception des offres des candidats (7 semaines)	29 septembre 2016
Commission ouverture des offres	30 septembre 2016
Analyse des offres 15 jours, dont préparation de la négociation au vu des offres	
Commission analyse des candidatures et des offres avant négociations	14 octobre 2016
RDV(s) négociation	17 / 21 octobre 2016
Limite de remise des offres négociées (3 semaines)	14 novembre 2016
Analyse des offres négociées 10 jours	
Commission avis attributaire	25 novembre 2016
Conseil municipal choix aménageur	5 ou 12/12/2016
Information candidats non retenus 16 jours	22 ou 30/12/2016
Notification convention aménageur	2 janvier 2017

ARTICLE 10 :

DECIDE de désigner le maire pour mener les négociations et signer la convention d'aménagement et tous les documents afférents.

ARTICLE 11 :

CHARGE Monsieur le maire de l'exécution et de la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus ont signé au registre les membres présents

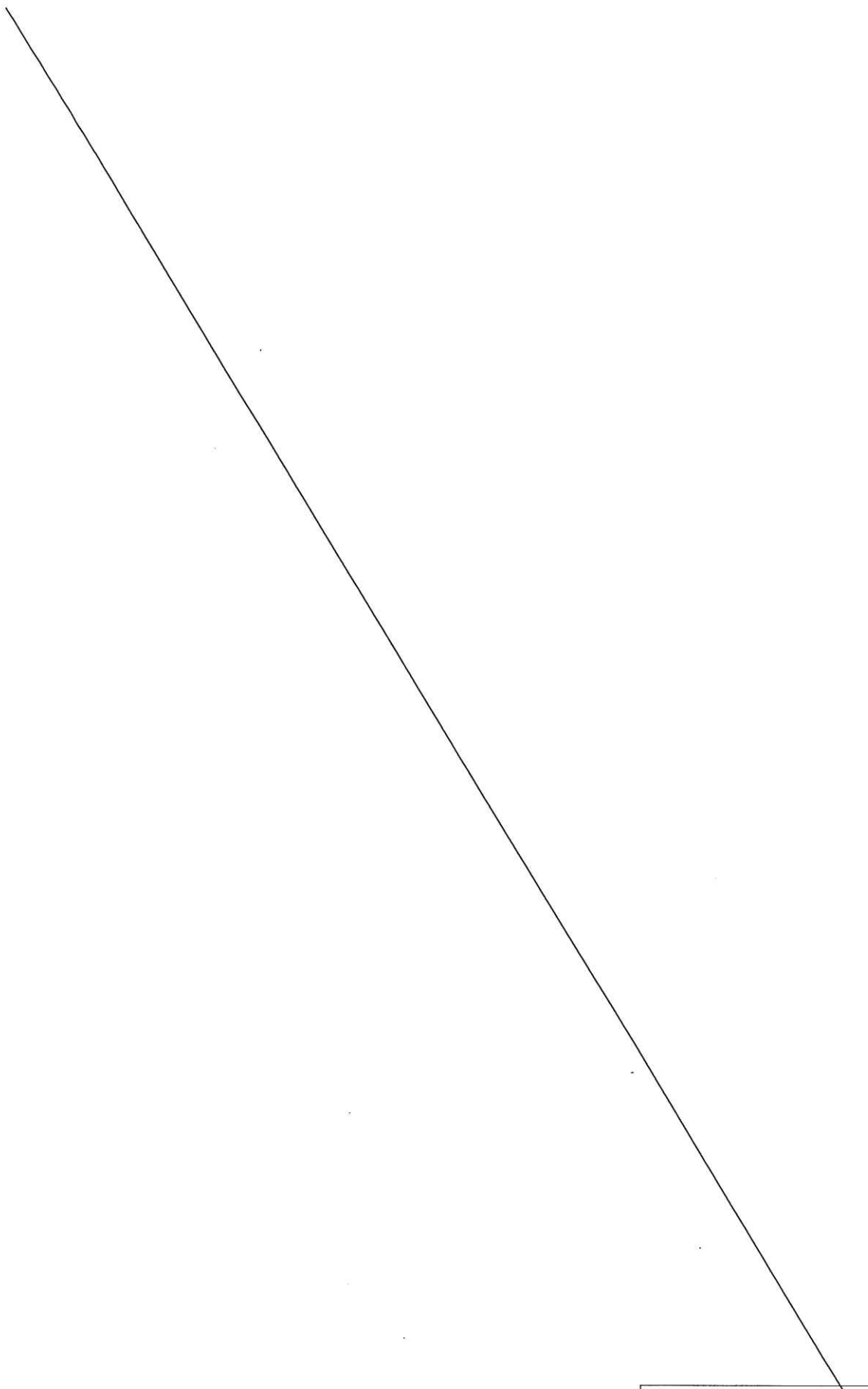
Nangis, le 14 juin 2016

Le maire

Michel BILLOUT



Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20160614-2016-JUIN-084-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016



Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20160614-2016-JUIN-084-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016