

COMMUNE DE CAPPELLE-EN-PÉVÈLE

SÉANCE DU 13 AVRIL 2023 CONVOCACTION DU 7 AVRIL 2023

Le 13 avril 2023, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle du conseil en mairie de Cappelle-en-Pévèle.

Présidence de Monsieur Bernard CHOCRAUX, Maire.
Nombre de Conseillers : 19

PRÉSENTS :

M CHOCRAUX, M DESPREZ, Mme THELLIER-CUVELIER, Mme GELEZ, M CHACORNAC, M ROCHE, Mme BROUTIN, Mme CARON, Mme PERAL, M BOUVRY, M GOHIER, M OLIVE, Mme DELATRE, M HENRIQUET, Mme DELTOUR

PROCURATION :

M BAERT à M CHOCRAUX
Mme SINIARSKI à Mme THELLIER-CUVELIER
Mme DA SILVA à M DESPREZ

ABSENT EXCUSÉ :

M LAGANGA

Secrétaire de séance : Julie DELTOUR

DÉLIBÉRATION N°26/2023

Projet d'aménagement secteur des Blattiers et lancement de la concession d'aménagement.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 portant sur la concertation préalable (anciennement L.300-2) et L.300-1 à L.300-4,

Vu la délibération n° 2007-5-01 en date du 30 octobre 2007 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n° 2014-4-08 en date du 07 mai 2014 par laquelle le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération n° 2016-7-14 en date du 11 octobre 2016 par laquelle le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération n° 25/2023 en date du 13/04/2023 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude secteur Blattiers ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L.103-2 et L.300-4 du Code de l'urbanisme,

La Commune de Cappelle-en-Pévèle souhaite que l'aménagement de ce secteur soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

La Commune est donc aujourd'hui en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire, afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies par la collectivité. Cette procédure se déroulera selon les modalités issues de la réforme introduite par l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1er février 2016, et entrées en vigueur au 1er avril 2016.

Le montant total des produits estimés de cette opération d'aménagement est inférieur au seuil européen de 5 382 000 € HT et le concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil a lancé les études de faisabilité portant sur l'aménagement du secteur des Blattiers, sur une superficie totale d'environ 6 d'hectares, zones U, N et 1AU dans le PLU.

L'aménagement de ce secteur doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat avec maîtrise, et de réaliser un projet de densification urbaine respectueux des principes du développement durable et de la reconstruction de la ville sur elle-même en minimisant la consommation de terre agricole et en valorisant un espace naturel ainsi que des zones humides. Les enjeux de cet aménagement sont les suivants :

- Développer l'offre en logements diversifiés conformes aux besoins communaux, adopter une double stratégie de commercialisation orientée vers l'accession à la propriété et des logements à loyers modérés intergénérationnels pour des publics vulnérables,
- Accompagner la conception et la construction de logements économes en consommation d'énergie et exemplaire sur les plans architecturaux, insérés dans la trame paysagère
- S'inscrire dans un schéma paysager ambitieux en termes de biodiversité et de gestion des eaux, favorisant la moindre imperméabilisation des sols et le respect de la faune et de la flore locale
- Concevoir des espaces publics sécurisés, accessibles à tous et démonstratifs des volontés de la Commune
- Organiser une gestion transitoire des espaces accessibles au public : gérer, sécuriser et valoriser toute parcelle inscrite à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement ; organiser ou mobiliser tous dispositifs de gestions innovantes et transitoires visant à valoriser le site dans l'attente des cessions foncières ou dans l'attente d'une mise en œuvre des projets d'aménagements paysagers, voire identifier des solutions de gestions pérennes permettant simultanément d'accroître le nombre et la surface d'espaces de qualité tout en optimisant les charges financières afférentes.
- Intégrer une réflexion sur les mobilités dans l'opération d'aménagement
- Redonner une vocation plus qualitative au cœur d'ilot, et y intégrer des espaces végétalisés et perméables
- Construire les conditions d'une démarche partenariale avec l'ensemble des parties prenantes, en premier lieu un aménageur concessionnaire, et maintenir un fort niveau de communication et de concertation avec les partenaires, des habitants (actuels & futurs), les concepteurs, les collectivités...

La Ville de Cappelle-en-Pévèle souhaite confier à un tiers la réalisation de l'aménagement du Secteur des Blattiers situé entre le centre-bourg, le long du Zécart et les rues de la Ladrerie et des Blattiers. En effet, ne disposant par des moyens en interne lui permettant de réaliser une opération de cette envergure, la Commune souhaite faire réaliser l'aménagement de ce secteur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ce mode de réalisation permet à la collectivité de concéder à une société d'aménagement tierce la maîtrise d'ouvrage de son projet et, notamment, de transférer la charge financière des aménagements, travaux et équipements prévus, tout en gardant la maîtrise et le contrôle sur la mise en œuvre de l'opération.

La procédure prévoit le transfert du risque économique au concessionnaire conformément à l'article R.300-4 du code de l'urbanisme. La conclusion du traité de concession d'aménagement s'effectuera conformément au Code de la commande Publique ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique et le décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique et au code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle les missions du concessionnaire. Celles-ci couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération, et notamment :

- Procéder aux études nécessaires à l'élaboration des dossiers d'autorisations d'urbanisme, comprenant notamment l'étude d'impact, le dossier Loi sur l'Eau, le ou les permis d'aménager ainsi que l'ensemble des études complémentaires expressément souhaitées par la Commune ;
- Acquérir, auprès des propriétaires privés, les ensembles fonciers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ;
- Gérer les biens acquis et les espaces à usage du public au sein du périmètre de la concession ;
- Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux et équipements concourant et nécessaires à l'opération et notamment les équipements d'infrastructures de la zone ;
- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation ou location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles, y compris par voie de préemption et d'expropriation dont les droits lui seront délégués par la Collectivité Concédante qu'à l'issue de la signature du traité de concession d'aménagement ;
- Élaborer les documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (calendrier prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération) ;

D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables au bon déroulement et à la bonne fin de l'opération ; assurer en tout temps une complète information de la ville de Cappelle-en-Pévèle sur les conditions de mise en œuvre de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure de consultation :

Mesures de publicité :

Un avis d'appel public à concurrence, conforme au modèle européen, sera publié au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP).

Cet avis précisera, conformément à la réglementation, la nature de l'opération concédée, les objectifs du concédant, les critères de choix et les modalités de déroulement de la procédure.

L'avis d'appel public à concurrence précisera les modalités de remise des offres et la date limite de réception de celles-ci.

Dès la publication de l'avis de publicité, le cahier des charges valant règlement de la consultation ainsi que ses annexes (notamment projet de traité de concession) seront mis à disposition des candidats, par voie électronique, de manière libre, complète et gratuite.

Les candidats disposeront d'un délai minimum de 30 jours à compter de l'envoi à la publication de cet avis pour remettre leurs propositions.

Organisation de la consultation :

La consultation se déroulera en trois temps :

- Un premier temps de remise des propositions (candidatures + offres) par les candidats intéressés. Aucune sélection ne sera faite au stade des candidatures. Le règlement de la consultation valant cahier des charges précisera notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, et indiquera le programme global prévisionnel de logements et les caractéristiques des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précisera également les modalités et la date limite de réception des offres. En outre, il fera état des différents objectifs, qualitatifs et quantitatifs, fixés par la commune.
- Un deuxième temps de négociations avec un ou plusieurs candidat(s).
- Enfin, un troisième temps d'attribution, dans le respect des délais réglementaires fixés en la matière.

Les propositions reçues seront examinées par la Commission ad hoc, désignée à cet effet par le Conseil municipal, au regard des critères suivants :

- La pertinence de la simulation financière et du programme ;
- La valeur technique de l'offre et conditions de mise en œuvre du projet contenues dans le traité de concession d'aménagement ;
- Les capacités et aptitudes du candidat nécessaires à la bonne exécution de la concession.

La décomposition et la pondération de chaque critère seront précisées dans l'avis de publicité ainsi que dans le règlement de la consultation valant cahier des charges qui sera mis à disposition des candidats.

Au terme de l'analyse des offres, la Commission ad hoc émettra un avis sur celles-ci. Des auditions pourront éventuellement être organisées à ce stade avec un ou plusieurs candidats, si les conclusions de l'analyse des offres le suggèrent.

Attribution de la concession :

Au terme de la phase de négociations, le Conseil municipal délibérera, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions, afin de désigner l'aménageur concessionnaire.

Les candidats non retenus devront être notifiés de leur éviction, et les raisons pour lesquelles leur offre n'a pas été retenue devront leur être exposées. Pour donner suite à cette notification, un délai de 16 jours minimum devra être respecté avant la signature du traité de concession.

Dans un délai de 48 jours à compter de la signature du traité de concession, un avis d'attribution pourra être publié au BOAMP ainsi qu'une publication dans la presse locale.

Monsieur le Maire propose donc à son Conseil de procéder au lancement de la procédure de consultation d'aménageurs, selon les modalités évoquées précédemment.

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de monsieur le maire, à l'unanimité (18 voix pour) :

APPROUVE en vue de l'attribution de la concession d'aménagement portant sur le futur Secteur des Blattiers, les modalités de publicité et de mise en concurrence définies précédemment.

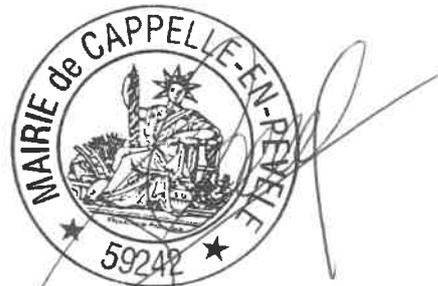
AUTORISE Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner un concessionnaire.

VALIDE les modalités du règlement de la consultation valant cahier des charges de la consultation et du projet de traité de concession, telles qu'exposées dans la présente délibération.

AUTORISE le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Les jours, mois et an susdits,
Pour extrait conforme

Le Maire,
Bernard CHOCRAUX



DATE DE PUBLICATION : 17 AVR. 2023
DATE DE TRANSMISSION AU PRÉFET : 17 AVR. 2023

Envoyé en préfecture le 17/04/2023

Reçu en préfecture le 17/04/2023

Publié le 17/04/2023



ID : 059-215901299-20230413-13042023_D26BP-DE