

# maintenant !

■ Extrait du registre des délibérations

Commission « Environnement, urbanisme et logement »

Conseil municipal du 8 juin 2015

Séance du 13 mai 2015

## 45 ZAC Ec'eau port fluvial - mise en concurrence - désignation du concessionnaire

Etaient présents les membres inscrits au tableau :

■ Le Maire :

Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN

■ Maires-adjointes & Maires-adjoints :

Mme CAPON, MM CABARET, LEMAIRE, BOUADDI, Mmes OYONO, CARLIER, JAJAN, M. BELMHAND, Mmes FOURRIER-CESBRON, LAMBRE, M. ABBADI

■ Conseillères municipales & conseillers municipaux :

Mme DUHIN, MM ASSAMTI, N'DIAYE, ATAKAYA, Mmes GOMES-NASCIMENTO, MOUSSATEN, BARBETTE, MM DEME, AKABLI, LELONG, Mmes FAZAL, SAVAS, DHOURY, MM. BOUKHACHBA, MONTES, BOULHAMANE, Mme MAUPIN, M. FRÉMINE, M. SERTAIN, Mme DUCHATELLE, M. FACCHINI, Mme STAMMINGER, M. NATANSON.

Etaient absents excusés et représentés les membres inscrits au tableau

■ Conseillères municipales & conseillers municipaux :

Mme MEHADJI

Pouvoir à :

M. BOUKHACHBA

M. RIFI SAIDI

Pouvoir à :

M. BOULHAMANE

Mme M'BAYE-DIAO

Pouvoir à :

Mme MAUPIN

Mme SOKOLONSKI

Pouvoir à :

M. FREMINE

■ Conseillères municipales & conseillers municipaux :

- Nombre de conseillers devant composer le conseil municipal : 39
- Nombre de conseillers en exercice : 39
- Nombre de conseillers présents et de conseillers représentés : 39

■ Rapport de présentation :

Monsieur Brahim BELMHAND, maire-adjoint, expose :

### Lancement de la procédure de mise en concurrence

Par délibération en date du 9 mars 2015, le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC « Ec'eau port fluvial » en vue de permettre l'aménagement d'un port fluvial de plaisance, avec une programmation mixte liant notamment l'habitat, commerces, services, équipement autour de nouveaux espaces publics de qualité.

Cette opération recouvre une emprise foncière d'environ 6 hectares.

Les objectifs poursuivis à travers cette opération ont été précisés de la manière suivante :

- Repositionner la Ville de Creil comme la seconde agglomération de la Picardie aux portes de Paris et à travers des projets ambitieux, valorisant la ville de Creil ;
- Profiter des opportunités foncières laissées par le passé industriel de la Ville pour lutter contre l'étalement urbain et remodeler la Ville ;
- Permettre une urbanisation réfléchie, basée sur le développement économique et de l'agglomération et sur la répartition équilibrée du parc de logements dans les différents quartiers de la Ville ;
- Tourner la Ville vers l'Oise en la valorisant et offrir ainsi aux usagers un cadre de vie agréable et sain ;
- Mettre l'accent sur les circulations douces à l'échelle de la ville pour les relier aux différents quartiers et intégrer parfaitement ce nouveau quartier au tissu urbain existant ;

# maintenant !

- Redynamiser l'activité commerciale du centre-ville ;
- Respecter les critères de développement durable et le caractère environnemental exemplaire souhaité dans l'aménagement de ce site.

Au stade des études de faisabilité, le programme de construction prévisionnel de l'opération qui sera réalisé à l'intérieur de la zone est d'environ 33 250 à 38 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- la création de surfaces commerciales d'environ 1 100 m<sup>2</sup> de SDP ;
- la réalisation d'entre 340 et 416 nouveaux logements, dont 20 % seront destinés à du logement social, de 24 250 m<sup>2</sup> à 29 750 m<sup>2</sup> SDP ;
- la construction d'une résidence hôtelière ou jeunes actifs d'environ 2 500 m<sup>2</sup> de SDP ;
- la création d'une capitainerie d'environ 400 m<sup>2</sup> de SDP ;
- la création d'un parking silo d'environ 200 places : 5 000 m<sup>2</sup> SDP.

Ce projet d'aménagement s'appuie sur un plan de composition et un schéma d'aménagement de principe cohérent intégrant la création d'un port fluvial de plaisance et de voiries hiérarchisées avec stationnement public ainsi que des liaisons douces et des réseaux divers.

Au stade actuel d'élaboration, le coût total des travaux d'aménagement est estimé à environ 12 millions d'euros HT, maîtrise d'œuvre, études et honoraires techniques comprises.

Au regard de ces caractéristiques et compte tenu de la complexité technique (création de la darse et gestion de la pollution du site) et financière de l'opération (le bilan d'aménagement), il est proposé d'en confier la réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, dans laquelle le futur concessionnaire ne pourra pas assumer une part significative du risque économique de l'opération au regard du montant prévisionnel des subventions et participations publiques dans le bilan et du risque de pollution.

Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Afin d'assurer la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, il pourra se voir déléguer le droit de préemption urbain et la possibilité, le cas échéant, de mener des expropriations.

Cette procédure portera à la fois, sur les programmes de travaux d'aménagement et de creusement de la darse du port dont les travaux sont indissociables. En effet, le recours à cette procédure a été décidé car les programmes prévus à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont totalement imbriqués en terme de gestion de la pollution et de la coordination de chantier. Le montant total des produits du bilan financier prévisionnel de l'opération est supérieur à 5 186 000 € HT, et que le concessionnaire ne pourra pas assumer une part significative du risque économique de l'opération au regard du montant des subventions et participations publiques dans le bilan et du risque de pollution. A ce titre, des fonds européens (FEDER) dans le cadre de l'Investissement Territorial Intégré (ITI) seront sollicités ainsi que des subventions de la Région, du Département et de l'Etat.

La procédure de mise en concurrence de la concession d'aménagement de la ZAC « Ec'eau port fluvial » repose sur les procédures prévues pour les concessions considérées en droit européen comme des marchés de travaux : procédure de dialogue compétitif ou d'appel d'offre.

Ainsi, au regard de la complexité technique et financière de l'opération, notamment au regard des travaux de dépollution et de création d'une darse fluviale, la Ville va recourir à la procédure dite du dialogue compétitif prévue aux articles R300-11-2 et R300-11-3 du code de l'Urbanisme.

# maintenant !

Cette procédure prévoit l'organisation de plusieurs séances de dialogue entre la collectivité et certains candidats choisis en fonction de la qualité de leur dossier. Ces séances reposent sur un programme fonctionnel, qui après la fin du dialogue est confirmé, modifié et complété par la collectivité. C'est sur ce « cahier des charges » final que les candidats font des offres définitives et non négociables.

Pour la mise en œuvre de cette procédure, il est nécessaire de :

- désigner monsieur le Maire, comme personne habilitée à organiser et à conduire la procédure de consultation aménageur.
- d'instaurer une commission ad hoc dénommée « commission d'aménagement » tel que prévu conformément à l'article R300-9 du Code de l'urbanisme. Elle est composée de membres élus au sein du conseil municipal à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne. Cette commission est chargée d'émettre un avis sur les candidatures reçues, préalablement à l'engagement du dialogue avec les candidats retenus par cette dernière. Les membres proposés sont :

Les 6 Membres titulaires :

- Brahim BELMHAND
- Jean-Claude CABARET
- Florent LELONG
- Karim BOUKHACHBA
- Danielle SOKOLONSKI
- Serge NATANSON

Les 6 Membres suppléants :

- Babacar N'DIAYE
- Hafida MEHADJI
- Abdoulaye DEME
- Cédric LEMAIRE
- Isabelle MAUPIN
- Michaël SERTAIN

Vous êtes appelés à voter.

# maintenant !

## ■ Le conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,  
 Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-4 et suivants, R300-11-1 à R300-11-6 et suivants,  
 Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L300-2, L311-1 et suivants et R311-1 / R311-2 et suivants,  
 Vu le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact,  
 Vu le code de l'environnement, notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants,  
 Vu le dossier tirant le bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC dite de l'Ec'Eau Port Fluvial sur le secteur de Vieille Montagne,  
 Vu le dossier dressant le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact d'une ZAC sur le secteur dit de l'Ec'Eau Port Fluvial et des pièces requises,  
 Vu le dossier de création d'une ZAC dite de l'Ec'Eau Port Fluvial sur le secteur Vieille Montagne,  
 Vu le plan de situation et le plan de délimitation du périmètre d'une ZAC dite de l'Ec'Eau Port Fluvial sur le secteur de Vieille Montagne,  
 Vu la délibération en date du 9 mars approuvant le bilan de la seconde phase de concertation,  
 Vu la délibération en date du 9 mars 2015 approuvant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact,  
 Vu la délibération en date du 9 mars 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC « Ec'eau port fluvial »,  
 Vu la délibération en date du 25 mars 2013 approuvant le bilan de la première phase de concertation,  
 Considérant la délibération du conseil municipal du 25 juin 2012 définissant les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation préalable à la création d'une Z.A.C. sur le site de Vieille Montagne dite ZAC de l'«éc'eau port fluvial »,  
 Considérant la délibération du conseil municipal du 21 octobre 2013 définissant les objectifs poursuivis et les modalités d'une seconde phase de concertation préalable à la création d'une Z.A.C. sur le site de Vieille Montagne dite ZAC de l'«éc'eau port fluvial »,  
 Considérant la délibération du conseil municipal du 28 avril 2014 définissant les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact d'une Z.A.C. sur le site de Vieille Montagne dite ZAC de l'«éc'eau port fluvial »,  
 Vu l'avis de la commission « Environnement, urbanisme et logement » en date du 13 mai 2015,  
 Entendu le rapport de présentation,

## ■ Vote ordinaire :

Votants : 39	Pour : 39	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	-----------	------------	----------------

## ■ Décide à l'unanimité :

**Article 1<sup>er</sup>** : de décider que l'aménagement et l'équipement de la ZAC « Ec'eau port fluvial » seront réalisés par un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue dans le respect des articles L300-4 et L300-5 du code de l'urbanisme.

**Article 2** : d'autoriser que la mise en concurrence des aménageurs sera réalisée dans le cadre d'une procédure relative aux concessions d'aménagement soumise au droit communautaire des marchés de travaux prévue à l'article R300-11-1 du code de l'urbanisme.

**Article 3** : de décider que au regard de la complexité technique de l'opération, la procédure de mise en concurrence des aménageurs se fera à travers la procédure dite de dialogue compétitif prévue aux articles R300-11-2 et R300-11-3 du code de l'urbanisme.

**Article 4** : d'autoriser et de nommer monsieur le Maire ou son représentant comme personne chargée d'organiser et de conduire la procédure de consultation aménageur.

**Article 5** : de désigner 6 membres de la commission, titulaires et suppléants, au sein du conseil municipal, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne (conformément à l'article R300-9 du code de l'urbanisme) :

# maintenant !

Membres titulaires :

- Brahim BELMHAND
- Jean-Claude CABARET
- Florent LELONG
- Karim BOUKHACHBA
- Danielle SOKOLONSKI
- Serge NATANSON

Membres suppléants :

- Babacar N'DIAYE
- Hafida MEHADJI
- Abdoulaye DEME
- Cédric LEMAIRE
- Isabelle MAUPIN
- Michaël SERTAIN

M. le Maire est président de droit.

**Article 6 :** d'autoriser, au cas où la procédure de consultation serait déclarée infructueuse, la passation d'une procédure négociée, conformément aux dispositions de l'article R300-11-4 du code de l'urbanisme.

**Article 7 :** d'autoriser monsieur le Maire à signer et à publier tout acte et tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis 14 rue Lemerchier à Amiens (80000) dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

Date d'affichage : **10 JUIN 2015**

Accusé réception de la Sous Préfecture de Senlis :

Jean-Claude VILLEMMAIN

**DOCUMENT CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE**

après dépôt en sous-préfecture le *11/06/15*  
et publication ou notification le *11/06/15*  
affiché le *10/06/15*  
CREIL, le *11/06/15*

*Uf.*  
Maire de Creil  
Conseiller Départemental de l'Oise



Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
**Philippe RALUY**

Envoyé en préfecture le 11/06/2015

Reçu en préfecture le 11/06/2015

Affiché le



ID : 060-216001743-20150608-DLRG150608045-DE