

PROCES VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2017

Réf : 2017 – n° 07/5.2

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 26

Représentés : 2

Absent : 1

Date de convocation : 14-11-2017

Date d'affichage : 16-11-2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt-deux novembre à 18 h, Le Conseil Municipal d'Aigues-Mortes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre Maumejean, Maire d'Aigues-Mortes.

Présents : Pierre MAUMEJEAN, Gilles TRAUJLET, Marielle NEPOTY, Philippe CATHALA (arrivé en cours de séance), Arnaud FOUREL, Patricia VAN DER LINDE, Jean Claude CAMPOS, Jeanine SOLEYROL, Claude LAURIE, Patrice DEVILLE, Alain BAILLIEU, Jean Claude BASCHIOU, Ariane MOLLUNA, Michel LEBLANC, Hélène THELENE, Olivier BERTRAND, Sabine ROUS, Maguelone CHAREYRE, Christelle BERTINI, Nathalie THEODOSE, Rachida BOUTEILLER, Fabrice LABARUSSIAS, Cédric BONATO, Alexandra BONNET, Amandine JACINTO, Stéphane PIGNAN.

Absent ayant donné procuration :

N. CLAUDEL à JC CAMPOS

G. BER à F. LABARUSSIAS

Absent: V. BONVICINI

II - OUVERTURE DE LA SÉANCE

Pierre Maumejean procède à l'appel nominatif des conseillers. Le quorum étant atteint, il déclare la séance ouverte.

III – NOMINATION DU SECRETAIRE

Pierre Maumejean propose la candidature de Sabine ROUS en qualité de secrétaire pour la présente séance.

IV – APPROBATION PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 Septembre 2017

Pierre Maumejean demande si des observations sont à formuler.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Unanimité

IV - APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA PRESENTE SEANCE

Pierre Maumejean indique que la convocation a été envoyée le 16 Novembre avec l'ordre du jour suivant :

- I – Appel nominatif des conseillers.
- II – Ouverture de la séance.
- III – Nomination du secrétaire
- IV - Approbation du conseil municipal du 14 Septembre 2017
- V – Approbation de l'ordre du jour de la séance
 - 1) Modification tableau des effectifs
 - 2) Instauration du Régime Indemnitaire tenant compte des Fonctions, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel « RIFSEEP » pour les agents de la catégorie B et C de la filière technique
 - 3) CCTC – Modification des statuts
 - 4) Dérogation au repos dominical pour les commerces de détail sur la commune d'Aigues-Mortes
 - 5) Convention d'occupation temporaire d'usage agricole
 - 6) Budget Commune – DM n° 4
 - 7) Budget Parking – DM n° 3
 - 8) Durée d'amortissement des subventions d'équipement
 - 9) Occupation du domaine public – Tarifs
 - 10) Jardins familiaux – Tarifs
 - 11) Mas d'Avon- Convention avec EPF Occitanie
 - 12) Aménagement du secteur du Mas d'Avon
 - 13) Information décisions prises par délégation de pouvoir
- VI – Questions diverses

Vote :

Unanimité

Pierre Maumejean souhaite, avant d'aborder la séance apporter des précisions à Monsieur BONATO.
« Lors du dernier conseil municipal, vous vous étiez étonné qu'à chaque vente de biens, un contrôle de branchement effectué par le prestataire de la DSP assainissement engendrait une facture de l'ordre de 175 €, aviez vous dit.

Je vous rappelle que ce contrôle, réalisé obligatoirement en application de l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, a vu son tarif fixé à 145 € par un vote à l'unanimité du Conseil Communautaire auquel vous avez participé le 21 Novembre 2016.

Vous avez donc voté comme l'ensemble des conseillers ce contrôle et son tarif. Un oubli de votre part, sans doute.... ».

AFFAIRE N° 01

AFFAIRE N° 1

MODIFICATION TABLEAU DES EFFECTIFS

Rapporteur : J. SOLEYROL

Afin de répondre aux besoins du service, il apparaît nécessaire de modifier le tableau des effectifs en procédant aux changements suivants

Il s'agit de la création de 10 postes :

- 1 Rédacteur principal de 2ème classe à TC
- 2 Adjoint administratifs principaux de 1ère classe à TC
- 2 Adjoint administratifs principaux de 2ème classe à TC
- 1 Agent de maîtrise principal à TC
- 2 Adjoint techniques principaux de 1ère classe à TC
- 1 Puéricultrice Hors classe à TC
- 1 Adjoint d'animation à TNC (28h)

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Jeannine Soleyrol ajoute qu'il s'agit de personnel qui peut changer de grade et à qui on permet ainsi de le faire.

Cédric Bonato demande pour l'adjoint d'animation s'il s'agit d'une création ou non, car cela n'est pas un changement de grade.

Jeannine Soleyrol lui répond qu'il s'agit bien d'un changement de grade.

Cédric Bonato est étonné car un adjoint d'animation est un grade de départ, donc ce n'est pas une évolution de carrière. Sans se rappeler le nom de l'association Montpelliéraine avec qui la Commune a signé une convention dans le cadre de l'animation, il demande si cette association ne rentre pas dans le cadre d'un travail avec des animateurs ce qui aurait permis de mutualiser les moyens.

Arnaud Fourel indique que cette convention porte sur un groupement d'employeurs qui peut arriver à prendre des agents en CDD sur des sous effectifs si réellement les besoins se font sentir.

Arrivée d'Amandine JACINTO

Pierre Maumejean ajoute que c'est un changement de filière.

Fabrice Labarussias demande à consulter le tableau des effectifs.

Pierre Maumejean lui fait passer la feuille.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Unanimité

AFFAIRE N°2

Instauration du Régime Indemnitare tenant compte des Fonctions, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel « RIFSEEP » pour les agents de la catégorie B et C de la filière technique

Rapporteur : J. SOLEYROL

Il est rappelé au conseil municipal que lors de sa séance du 19 mai 2016 (délibération n°2016/n°50/4.119.05/30), celui-ci a approuvé l'instauration d'un nouveau régime indemnitaire applicable aux agents communaux, dit « RIFSEEP », composé :

- d'une part fixe, l'indemnité de Fonctions, de Sujétions et d'Expertise, « IFSE », obligatoire et modulable selon les fonctions de l'agent ;
- d'une part variable, le Complément Indemnitare Annuel, « CIA », facultative et modulable selon la valeur professionnelle de l'agent.

Le conseil municipal a fixé les clés de répartition, par groupes de fonctions, des cadres d'emploi concernés, les conditions d'attribution, de modulation, de cumul, de versement de ces deux indemnités ainsi que les montants maxima pouvant être attribués au titre de l'IFSE et du CIA, en se calquant sur les mêmes montants que ceux fixés au niveau de la Fonction publique d'Etat.

Compte tenu de la publication au Journal officiel du 12 août 2017 d'un arrêté ministériel prévoyant l'adhésion au RIFSEEP du corps des adjoints techniques de l'intérieur et de l'outre-mer dans la fonction publique de l'Etat, celui-ci peut désormais être transposé aux cadres d'emplois des adjoints techniques territoriaux et des agents de maîtrise territoriaux.

Aussi, est-il proposé au conseil municipal d'approuver l'application du RIFSEEP aux adjoints techniques et agents de maîtrise selon les mêmes conditions que celles adoptées par le conseil lors de sa séance du 19 mai 2016 et de fixer, pour ces agents, la répartition par groupes de fonctions et les montants maxima pouvant être attribués, selon les mêmes critères que ceux fixés au niveau de la fonction publique d'Etat et reproduits ci-dessous :

1. Pour l'Indemnité de fonctions, de sujétions et d'Expertise (IFSE) :

Filière technique

Catégorie C

- Agents de maîtrise territoriaux

Groupe	Fonctions	IFSE - Montant maximal annuel
G 1	Fonctions avec sujétions particulières, encadrement d'équipe ou maîtrise d'une compétence spécifique	Agent non logé : 11 340 € Agent logé : 7 090 €
G 2	Autres fonctions, non concernées par les critères ci-dessus (agent technique polyvalent, agent d'entretien...)	Agent non logé : 10 800€ Agent logé : 6 750 €

- Adjoints techniques territoriaux

Groupe	Fonctions	IFSE - Montant maximal annuel
G 1	Fonctions avec sujétions particulières, encadrement d'équipe ou maîtrise d'une compétence spécifique	Agent non logé : 11340 € Agent logé : 7090€
G 2	Autres fonctions, non concernées par les critères ci-dessus (agent d'exécution, d'accueil, agent technique polyvalent, agent d'entretien, agent de parking...)	Agent non logé : 10800€ Agent logé : 6750€

2. Pour le Complément Indemnitare Annuel :

- *Agents de maîtrise territoriaux*

Groupe	Fonctions	CIA - Montant maximal annuel
G 1	Fonctions avec sujétions particulières, encadrement d'équipe ou maîtrise d'une compétence spécifique	1260 €
G 2	Autres fonctions, non concernées par les critères ci-dessus (agent technique polyvalent, agent d'entretien...)	1200 €

- *Adjoints techniques territoriaux*

Groupe	Fonctions	CIA - Montant maximal annuel
G 1	Fonctions avec sujétions particulières, encadrement d'équipe ou maîtrise d'une compétence spécifique	1260€
G 2	Autres fonctions, non concernées par les critères ci-dessus (agent d'exécution, d'accueil, agent technique polyvalent, agent d'entretien, agent de parking...)	1200€

Le conseil municipal est appelé à délibérer.

Débat :

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Unanimité

AFFAIRE N° 3

CCTC – Modification des Statuts

Rapporteur : Le Maire

Par délibération du 2 octobre 2017, le conseil communautaire a formulé sa volonté de modifier ses statuts.

Il est rappelé que conformément à l'article L5211 – 20 du Code général des Collectivité Locales, les conseils municipaux des communes membres dispose d'un délai de 3 mois pour se prononcer sur les modifications de statuts.

Aussi est- il proposé au conseil municipal d'adopter le projet de modification des statuts de la communauté de communes Terre de Camargue, comme repris dans le document qui demeurera annexé à la délibération.

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Cédric Bonato indique que son groupe est favorable à la mutualisation des moyens puisque dans ces temps de disette étatique, elle est nécessaire mais concernant l'éclairage public, il invite les élus à se rendre à la Porte de la Gardette actuellement, cela ne fonctionne pas. Son groupe votera contre la modification des statuts de la CCTC puisqu'il veut être cohérent avec le vote fait à la CCTC.

Pierre Maumejean lui répond : « permettez-moi de vous dire, M. Bonato que votre intervention me surprend. En effet, lors de la réunion qui s'est tenue en mai dernier à la Communauté de Communes sur la compétence Eclairage Public, la position de la Commune d'Aigues-Mortes a été clairement définie et me semble-t-il ce n'a pas entraîné d'observations particulières de la part de votre groupe.

Vous semblez de plus avoir oublié l'existence d'un audit réalisé à la demande même de la CCTC sur le réseau éclairage public et notamment celui d'Aigues-Mortes et qui a mis en exergue l'héritage que vous nous avez laissé.

Ce rapport pointe en effet la vétusté de notre réseau en ce qui concerne : les armoires électriques, les supports électriques, les ballons à fluorescence. Soit 600 000 € qu'il aurait fallu verser à la CCTC si nous lui avions donné la compétence totale sur l'éclairage public.

Les finances communales auraient dû investir des sommes conséquentes chaque année dans l'éclairage public sans possibilité de retour (autrement dit en perdant la main sur ces dépenses) et ce dans ces périodes de manque de visibilités budgétaires. Il est donc plus judicieux de privilégier le choix d'investir chaque année en fonction de la priorité des investissements.

Si notre choix avait été contraire, les travaux d'investissement auraient été réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la CCTC, qu'il s'agisse d'extension, de renforcement, de rénovation, de mise en conformité, de renouvellement et pareillement sur les études et diagnostics. La Commune perdait son libre arbitre au profit de la CCTC qui était maître de l'enveloppe financière.

Mais pour en revenir à cette compétence sur l'éclairage public, dois-je vous rappeler que lorsque le premier vote sur les nouveaux statuts de la CCTC est intervenu le 4 Juillet dernier, seul Jean Paul Cubilier a voté contre la reprise par les communes. Pas vous.

Mais il a fallu revoter le 2 octobre dernier ces nouveaux statuts, pour un vice de forme concernant la compétence eaux pluviales/assainissement. Entre temps, le Président Pélissier qui est également Maire de St Laurent a réalisé que c'était une bien mauvaise affaire pour sa commune qui dispose, et de beaucoup, de bien moins de points lumineux qu'Aigues-Mortes ou le Grau du Roi. Il a donc changé son fusil d'épaule, lui qui n'avait pas voté contre en Juillet, il a appelé à le faire en septembre-octobre, et bien entendu vous l'avez suivi par motivation purement politicienne.

Mais le Conseil Communautaire a tout de même voté les nouveaux statuts le 2 Octobre et c'est bien cela qu'il s'agit de voter ce soir : les nouveaux statuts de la CCTC après les corrections apportées suite aux observations du contrôle de légalité, et pas autre chose.

Ce qui est proposé ce soir au conseil municipal c'est d'approuver la décision du conseil communautaire du 2 Octobre.

Il ajoute que dans cette affaire d'éclairage public, il ne faut pas oublier que garder la main financière au niveau de la commune d'Aigues-Mortes, ce n'est pas rien puisqu'il va falloir changer énormément de mats, il faudra en ajouter dans certains secteurs et nous sommes dans un site patrimonial reconnu remarquable avec un périmètre de sauvegarde et de mise en valeur et que nous ne pourrions pas nous contenter de mats quelconques que nous aurait proposé la CCTC, ou alors il aurait fallu faire des rajouts importants. »

Fabrice Labarussias note qu'une fois de plus, la Commune ne se dirige pas vers des économies budgétaires. Il va laisser le Maire dans son état de satisfaction totale. S'il a des problèmes avec le Président de la CCTC, il invite le Maire à lui en faire part directement sans passer par les élus.

Pierre Maumejean constate simplement que le groupe de M. Bonato suit les pas du Président Pelissier, contrairement au vote du 4 Juillet. Quant aux économies, il y aura des économies substantielles avec les contrats de performance énergétique qu'il va mettre en place.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Pour : 17

Contre : 7 : C. Bonato – R. Bouteiller – F. Labarussias (pro. G. Ber) – A. Bonnet – A. Jacinto – C. Bertini -

Abstentions : 4 : S. Rous – O. Bertrand – S. Pignan – N. Théodose.

Arrivée de P. Cathala à 18 h 30

AFFAIRE N° 4

DEROGATION AU REPOS DOMINICAL DES COMMERCES DE DETAIL SUR LA COMMUNE

Rapporteur : Marielle NEPOTY

La possibilité est offerte aux commerçants de détail d'ouvrir 12 dimanches maximum par an, afin de tenir compte des nouvelles habitudes de consommation des habitants.

Si un commerce sans salarié peut ouvrir le dimanche, sauf si un arrêté préfectoral ordonne la fermeture pour une activité commerciale spécifique, en revanche l'ouverture dominicale d'un commerce qui emploie des salariés n'est possible que s'il bénéficie d'une dérogation.

A cet égard, les commerces de détail peuvent ouvrir de façon ponctuelle par décision du maire, après avis du conseil municipal. La liste des dimanches doit être fixée avant le 31 décembre pour l'année suivante.

-Considérant l'intérêt économique représenté par ces dispositions dérogatoires et leurs effets bénéfiques sur la consommation des ménages ;

-Considérant qu'il y a lieu de générer une attractivité commerciale forte, potentiellement en lien avec les événements festifs et commerciaux qui rythment la vie locale ;

Il est proposé au conseil municipal, d'émettre un avis favorable à la demande de dérogation au repos dominical des commerçants pour 2018 et d'autoriser l'ouverture des commerces de détail aux dates suivantes :

- 16 décembre 2018

- 23 décembre 2018

- 30 décembre 2018

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Cédric Bonato observe la même chose que l'année dernière et demande de quel texte réglementaire est régit cette question de repos dominical sachant qu'Aigues-Mortes est une commune touristique, dans l'espace dérogoire. Le conseil municipal ne doit pas délibérer sur cette affaire.

Marielle NEPOTY intervient en rappelant que la délibération a été prise en conseil communautaire pour le Grau du Roi où 12 dimanches étaient proposés et que de mémoire, cela n'avait appelé aucune observation particulière.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Pour : 22

Absentions : 6 : C. Bonato – R. Bouteiller – F. Labarussias (proc. G. Ber) – A. Bonnet – A. Jacinto

AFFAIRE N°5

CONVENTION d'OCCUPATION TEMPORAIRE D'USAGE AGRICOLE

Rapporteur : Michel LEBLANC

Il est rappelé que par délibération du 8 novembre 2016, le conseil municipal avait approuvé la convention tripartite de gestion qui confiait la gestion du domaine terrestre du site de la Camargue gardoise à la commune d'Aigues-Mortes.

Dans ce cadre, il est fait part de la demande de M. Milla Vincent demeurant chemin de la Vieille Roubine à Aigues-Mortes qui souhaite occuper et exploiter un ensemble de parcelles situé sur le site sus-désigné secteur de la Renarde, cadastré BS 25 pour une superficie de 34ha55a73 ca, pour un usage pastoral.

Il est proposé au conseil municipal :

- D'adopter la convention d'occupation temporaire d'usage agricole qui demeurera annexée à la délibération.
- D'autoriser le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire

Le conseil municipal est invité à délibérer

Pierre Maumejean indique qu'une modification de date doit être prise en compte article 2 suite à une erreur de frappe. Il faut lire 6 ans.

Michel LEBLANC ajoute qu'il y a eu appel à candidatures, M. Milla n'était pas seul. La décision a été prise par une commission composée du Syndicat Mixte de la Camargue Gardoise, de la Commune d'Aigues-Mortes, le Conservatoire du Littoral et la commune du Grau du Roi. D'après les dossiers, M. Milla et la manade Jullian étaient les mieux placés pour acquérir ce droit de pâturage.

Cédric Bonato est étonné car le Chemin de la Vieille Roubine appartient à St Laurent d'Aigouze.

Pierre Maumejean prend note et vérifiera.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Unanimité

AFFAIRE N° 6

BUDGET COMMUNE 2017 – DM4

Rapporteur : J. SOLEYROL

Il est proposé au conseil municipal d'adopter les modifications de crédits suivantes :

- DEPENSES de FONCTIONNEMENT : + 42 000 €
 - Article 6453 : Caisse de Retraite : + 42 000 €
- RECETTES de FONCTIONNEMENT : + 42 000 €
 - 7067 : Redevance & droits services périscolaires : + 42 000 €
- DEPENSES D'INVESTISSEMENT : + 162 640 €
 - O N A :
 - 2115 : Terrain bâti : 23 000 €
 - OP 32 : Mairie : + 24 000 €
 - 21311 : Hôtel de ville : + 24 000 €
 - OP 45 : Vidéosurveillance : + 6 000 €
 - 21538 : autres réseaux : 6 000 €
 - OP 61 : cimetièrre : + 18 000 €
 - 2111 :Terrains nus : + 18 000 €
 - OP 70 : Réhabilitation Gambetta : + 15 850 €
 - 2184 : Mobilier : + 15 850 €
 - OP 74 : Environnement 2017 : - 48 210 €
 - 2152 : installation de voirie : - 14 360 €
 - 2188 : autres immos : - 33 850 €
 - OP 76 : Chapelle des Capucins + 42 400 €
 - 21318 : autres bâtiments publics : + 42 400 €
 - OP 78 : Hostellerie des Remparts : + 81 600 €
 - 21318 : autres bâtiments publics : + 81 600 €
- RECETTES D'INVESTISSEMENT : + 162 640 €
 - ONA : + 132 640 €

- 10222 : FCTVA : + 122 640 €
- 10226 : Taxe aménagement : + 10 000 €
- OP 76 : Chapelle des Capucins
 - 1312 : Subvention régions : + 30 000 €

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Cédric Bonato remarque que c'est la 4^{ème} décision modificative sur le budget budgétaire et la 3^{ème} décision modificative sur le budget parking. Il commence à douter de la sincérité du budget. Que l'on fasse 1 ou 2 modifications sur l'année, il peut le comprendre sur des dépenses exceptionnelles, des problématiques. Là on revient à chaque conseil et son groupe s'abstiendra sur les questions 6 et 7.

Pierre Maumejean l'invite à vérifier toutes les décisions modificatives faites pendant son mandat, car il aurait des surprises.

Fabrice Labarussias estime qu'il a du temps à perdre.

Pierre Maumejean lui répond qu'il a surtout des réponses à apporter sur des allégations qui sont fausses, ce n'est pas pareil et ce n'est pas du temps perdu.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Pour : 22.

Abstentions : 6 : C. Bonato – R. Bouteiller – F. Labarussias (pro. G. Ber) – A. Bonnet – A. Jacinto –

AFFAIRE N° 7

BUDGET PARKINGS 2017 – DM3

Rapporteur : J. SOLEYROL

Il est proposé au conseil municipal d'adopter les modifications de crédits suivantes :

- DEPENSES de FONCTIONNEMENT : + 3 000 €
 - Article 66111 : intérêts réglés à l'échéance : + 650 €
 - Article 66112 : ICNE : + 2 350 €

- RECETTES de FONCTIONNEMENT : + 3 000 €
 - Article 7081 : Produits de l'exploitation : + 3 000 €

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Pour : 22.

Abstentions : 6 : C. Bonato – R. Bouteiller – F. Labarussias (pro. G. Ber) – A. Bonnet – A. Jacinto –

AFFAIRE N° 8

DUREE D'AMORTISSEMENT DES SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT

Rapporteur : J. SOLEYROL

Il est rappelé au conseil municipal que par délibérations des 17 décembre 2009 et 25 septembre 2014 le conseil municipal avait fixé la durée d'amortissement des immobilisations.

Il est rappelé également que les subventions reçues servant à réaliser des immobilisations qui seront amorties doivent également être amorties

Aussi est- il proposé au conseil municipal de compléter les deux délibérations reprises ci-dessus, en ajoutant que :

- Pour les subventions et fonds d'investissement reçus, le montant de l'amortissement sera égal au montant de la subvention rapporté à la durée d'amortissement du bien subventionné

Le conseil municipal est invité à délibérer.

Débat :

Fabrice Labarussias demande les références du texte réglementaire régissant cette question.

Pierre Maumejean répond qu'il s'agit de la loi des finances rectificatives de 2016.

Vote :

Unanimité

AFFAIRE N° 9

OCCUPATION du DOMAINE PUBLIC – TARIFS

Rapporteur : M. NEPOTY

Il est rappelé que par délibération en date du 2 février 2017, le conseil municipal avait instauré une redevance d'occupation domaniale et en avait fixé les tarifs.

Aussi est-il proposé au conseil municipal :

- d'en modifier les tarifs comme suit

	Jour/M ²		La Place/jour	
	1er mois	Au-delà	1er mois	Au-delà
benches, dépôts de terre, gravats, sable, matériaux de construction	1,00 €	1,50 €		
containers, caissons à déchets				
immo camion, nacelle sur trottoir ou chaussée				
échafaudage avec occupation au sol, étais	3,00 €	4,50 €		
installation de chantier clôturée				
installations bâtiments provisoires, bungalow ou bulle de vente				
neutralisation place de parking payante			2,00 €	3,00 €
neutralisation place de parking non payante			5,00 €	7,50 €
restriction de voirie	1,00 €	1,50 €		

- de dire que les montants dus seront calculés sur la base des périodes d'occupation reprises dans l'arrêté municipal pris au vu des demandes des occupants.
- De dire qu'en cas de dépassement des délais sus-visés et sans que la commune n'en ait été avertie auparavant les tarifs repris ci-dessus seront doublés.
- De dire que ces tarifs s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2018

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Cédric Bonato a trois observations à formuler :

- Les bulles de vente ne paieront pas le domaine public, par contre les maçons qui construisent des maisons paient pour mettre leur échafaudage et leur benne à gravats
- on pourra remarquer que la neutralisation des parkings payants est à 2 € le premier mois alors que la neutralisation des places de parkings non payants est à 5 €. Soit il y a une erreur, soit il y a un problème au niveau du domaine public.

- pour tous ces effets, son groupe votera contre car c'est totalement injuste et ce vote sera cohérent avec leur dernier vote de 2016.

Marielle NEPOTY pense que la présentation du tableau n'est pas suffisamment lisible. Elle liste donc la totalité du tableau :

	Jour/M ²		La Place/jour	
	1er mois	Au-delà	1er mois	Au-delà
bennes, dépôts de terre, gravats, sable, matériaux de construction	1,00 €	1,50 €		
containers, caissons à déchets	0,50 €	0,75 €		
immo camion, nacelle sur trottoir ou chaussée	1,00 €	1,50 €		
échafaudage avec occupation au sol, étais	3,00 €	4,50 €		
installation de chantier clôturée	3,00 €	4,50 €		
installations bâtiments provisoires, bungalow ou bulle de vente	3,00 €	4,50 €		
neutralisation place de parking payante			2,00 €	3,00 €
neutralisation place de parking non payante			5,00 €	7,50 €
restriction de voirie	1,00 €	1,50 €		

Elle ajoute qu'il n'y a aucune gratuité.

Cédric Bonato demande pourquoi la neutralisation des places de parking payante est moins chère que les places de parking non payantes et pourquoi les algécos ne paieront pas le domaine public.

Marielle NEPOTY pense que c'est surtout un souci de présentation. L'installation des bungalows ou de bulles de vente est de 3 €/jour et 4.50 € au-delà.

Cédric Bonato demande pourquoi la neutralisation des places de parking payante est moins chère que les places de parking non payantes.

Marielle NEPOTY a constaté que la neutralisation des places de parkings non payants engendrait un stationnement intramuros plus long, donc souvent gênant pour les riverains. L'incitation est donc plus forte.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Pour : 22.

Contre: 6 : C. Bonato – R. Bouteiller – F. Labarussias (pro. G. Ber) – A. Bonnet – A. Jacinto –

AFFAIRE N° 10

JARDINS FAMILIAUX – TARIFS

Rapporteur : P. VAN DER LINDE

Par délibération du 16 mai 2013, le conseil municipal fixait à 12 € la redevance annuelle perçue pour l'occupation des jardins familiaux, tous occupés à ce jour.

Devant la forte demande, une extension de ceux-ci est souhaitable.

Afin d'amoinrir le coût des travaux nécessaires, il est proposé au conseil municipal :

- de porter la redevance annuelle due pour l'occupation des jardins familiaux de 12 € à 18 €/an à compter du 1^{er} janvier 2018 ;
- D'autoriser M. le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Fabrice Labarussias demande des renseignements sur les travaux prévus, sur la superficie des parcelles, les aménagements, s'il y aura des petites cabanes comme sur les jardins existants.

Pierre Maumejean répond que les petites cabanes se trouvant en très mauvais état, il n'est pas sûr de renouveler cette façon de procéder. Pour le moment, c'est à l'état d'étude. C'est une volonté de la commune de pouvoir offrir des jardins communaux qui seront sans doute de superficie moindre que celle des premiers qui étaient un peu démesurées. Il y a une très forte demande, 60 à 70 dossiers en instance et il déterminera quel sera le meilleur endroit dans la commune pour accueillir ces nouveaux jardins communaux.

Vote :

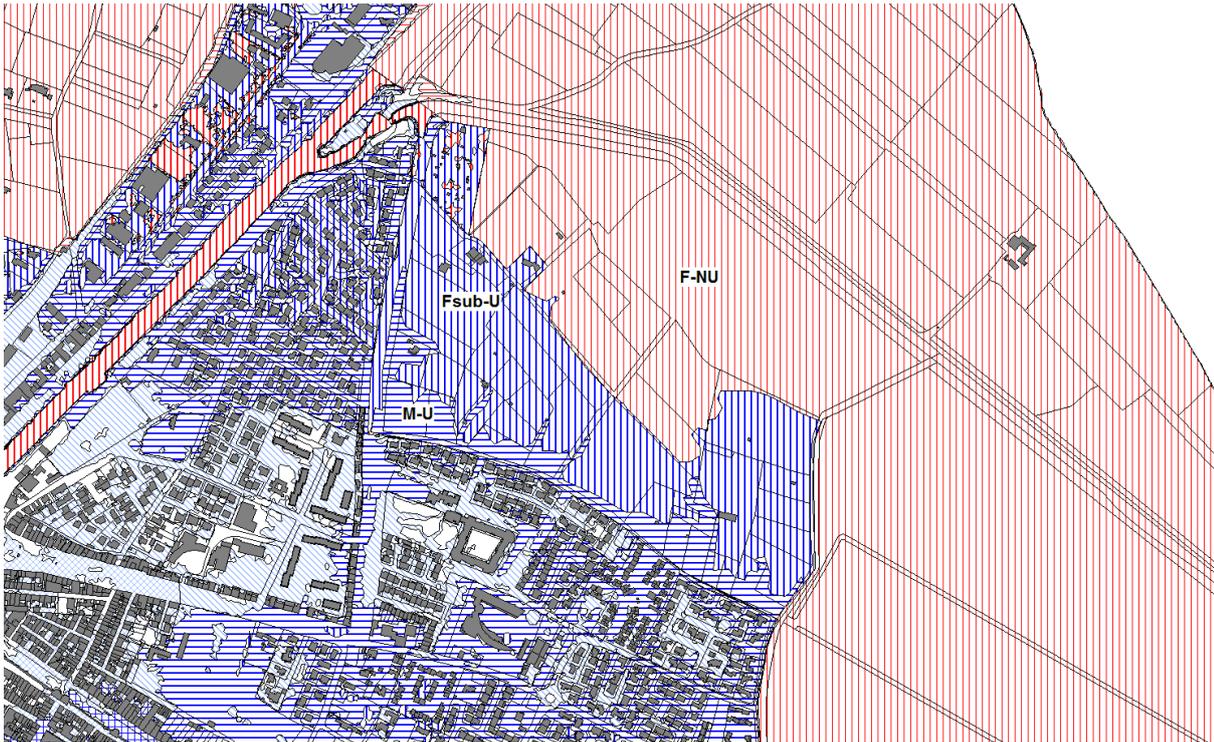
Unanimité

AFFAIRE N° 11

MAS d'AVON – CONVENTION AVEC EPF OCCITANIE

Rapporteur : Le Maire

Pour répondre à la pression urbaine, alors même que les espaces disponibles dévolus à l'habitat sont très limités, la commune envisage la réalisation d'une opération d'aménagement urbain de qualité, sous forme de ZAC, dans le secteur du Mas d'Avon.



Il est rappelé au conseil municipal que la région Occitanie vient de créer l'Établissement public foncier d'Occitanie (EPF Occitanie) habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, en contribuant à la réalisation de logements notamment sociaux, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat. Ces missions peuvent être réalisées par l'EPF Occitanie pour le compte des collectivités locales.

Il est également rappelé que cet établissement public est déjà intervenu dans le secteur de la gare.

Il est donné lecture du projet de convention opérationnelle pour cette opération

PROJET de CONVENTION

PREAMBULE

L'Établissement public foncier d'Occitanie (EPF D'OCCITANIE), est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014, l'EPF D'OCCITANIE est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Afin de bénéficier de son intervention, la commune d'Aigues Mortes a saisi l'EPF D'OCCITANIE par lettres en date du 24 juillet 2017 et du 25 août 2017 pour engager une intervention foncière sur le secteur dit « ZAC du Mas d'Avon » situé au Nord-Est de la commune.

La commune d'Aigues Mortes connaît depuis de nombreuses décennies une croissance démographique continue du fait de son patrimoine et de son environnement exceptionnels et de la présence d'équipements et services qualitatifs sur son territoire, liés notamment à l'essor du tourisme à partir des années 1960.

Sa situation géographique entre Nîmes et Montpellier accentue à l'heure actuelle la pression urbaine alors même que les espaces disponibles dévolus à l'habitat sont très limités.

Le secteur de la « ZAC du Mas d'Avon » constitue ainsi la dernière possibilité d'extension urbaine de la commune sur laquelle la ville ambitionne la réalisation d'une opération d'aménagement urbain de qualité comprenant une offre nouvelle de logements, une programmation mixte comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux, des commerces, services et équipements publics. L'enjeu de ce projet est aussi de créer, depuis l'entrée Nord de la ville, une nouvelle voie d'accès irrigant ce futur quartier mais desservant également les quartiers Est et le centre-ville d'Aigues Mortes.

L'action foncière conduite par l'EPF D'OCCITANIE aura pour finalité :

- Pendant la phase d'élaboration du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption ;
- Dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet.

La présente convention opérationnelle vise à :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF D'OCCITANIE, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le court et moyen terme les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 / OBJET

La commune d'Aigues-Mortes confie à l'EPF d'Occitanie qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « ZAC du Mas d'Avon » en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, des commerces, des services et des équipements publics.

1.2 / DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de **8 ans** à compter de sa date d'approbation par le Préfet de Région.

Cette durée est automatiquement prolongée, sans nécessité d'avenant, en cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière, jusqu'à l'obtention d'une décision de justice définitive et cession, par l'EPF, des biens concernés.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur « ZAC du Mas d'Avon » sis sur la commune d'Aigues-Mortes dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse de la commune, afin d'acquérir à l'amiable toutes parcelles limitrophes à ce périmètre si, et uniquement si, ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF D'OCCITANIE

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son action foncière, suivant les engagements définis ci-après, à la réalisation de projets publics vertueux respectant les principes de la ville et des territoires durables.

3.1 / ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

Au titre de la présente convention, l'EPF s'engage :

- Pendant la phase d'élaboration du projet, à assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe 1 de la présente convention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ;
- A mettre à disposition de la commune son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
 - définition d'une stratégie foncière ;
 - assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
 - accompagnement dans le choix du prestataire ;

- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation au financement des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits ;

- Dès validation du projet par la collectivité, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées à l'article 5 de la présente convention ;

- A réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;

- A assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis : démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager ;

- A aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et aux choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.

3.2 / ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **6 400 000 €**.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF ne pourrait procéder aux acquisitions et travaux envisagés au regard des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la commune. Si besoin, l'engagement financier précité sera augmenté par voie d'avenant.

3.3 / RECOURS A L'EMPRUNT

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération. Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Dans le cadre de cette convention, la commune s'engage :

Sur les deux premières années :

- à définir son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil municipal ;

- à mettre en place les premiers outils opérationnels et fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal.

En cas de manquement de la part de la collectivité aux engagements précités, l'EPF se réserve la possibilité de procéder à une cession anticipée des biens acquis dans les conditions fixées à l'article 5.4 de la présente.

Sur la durée de la convention fixée à l'article 1.2 de la présente convention :

- à informer l'EPF sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF en observant systématiquement :
 - des démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
 - des techniques garantissant une qualité architecturale, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies.
- à associer l'EPF à la rédaction du ou des cahiers des charges en vue du choix d'un aménageur, d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau d'études (participation d'un représentant de l'EPF au jury ou commission ad hoc) ;
- à associer l'EPF aux comités de pilotage des différentes études ;
- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet.

ARTICLE 5 – MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

5.1 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

L'EPF, sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre du projet, tel que défini à l'article 2 de la présente, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption, soit par la voie de l'expropriation ou de délaissement des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Les biens sont acquis par l'EPF soit au prix agréé par France Domaine, soit au prix fixé par le juge de l'expropriation le cas échéant, soit en cas d'adjudication, au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire.

Acquisition à l'amiable

La commune informe l'EPF des opportunités de cession dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF procède, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet.

Un accord écrit du représentant de la collectivité concernée sera demandé par l'EPF préalablement à toute acquisition amiable.

Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF

L'autorité compétente au sein de la commune délègue à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

L'EPF procédera à la consultation de France Domaine dans le délai légal des deux mois qui court à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration, ou en cas d'adjudication dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

Acquisition par la procédure d'expropriation

Si la commune décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF.

L'EPF, s'il est bénéficiaire de la DUP, procédera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour délibération à la commune avant envoi au préfet.

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a échoué.

Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF peut, avec l'accord préalable de la commune, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquiescer.

5.2 DUREES DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER

Durée d'acquisition

L'EPF procède aux acquisitions pendant toute la durée de la présente convention telle que précisée à l'article 1.2.

Durée de portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

5.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS

Dès que l'EPF est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il est convenu, d'un commun accord, que la commune en assure la gestion selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

Exceptionnellement, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens en cas d'impossibilité manifeste de la commune de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF, par le personnel de la collectivité ou par toute personne intervenant pour son compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

5.4 CESSION DES BIENS ACQUIS

Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention à l'opérateur désigné par la collectivité pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder à l'acquisition au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune précisant les droits et obligations du preneur joint à l'acte de vente, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération également approuvé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les servitudes passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI lesquelles s'appliquent à toute cession.

Cession anticipée

Passé le délai de deux ans précisé à l'article 4 de la présente, et en cas de défaillance de la part de la commune dans la réalisation de ses engagements tels que définis dans ce même article, la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention au plus tard l'année qui suit ce délai. La présente convention sera alors résiliée de plein droit à l'issue de ces cessions.

Au cas où la commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné (aménageur, bailleur social...) souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'établissement durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, la collectivité devra en faire la demande par écrit à l'établissement pour accord. Selon l'état d'avancement du projet, l'établissement se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

5.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune, à un bailleur social, ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), le prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé comprenant :

1. Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;
2. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;
3. Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération ;

Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année - la première actualisation étant appliquée le 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPF - est actualisé au taux des moyennes annuelles des variations des indices de prix à la consommation publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

→ Dans le cas de cession à une entité ou opérateur autre que ceux précités, le prix de cession correspond alors à la valeur la plus élevée : soit le prix de revient actualisé (selon les modalités de calcul précitées), soit l'estimation de France Domaine.

→ Si, en vue de la réalisation d'une opération ne respectant pas l'objet défini à l'article 1.1 de la présente convention, la commune réalise une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la collectivité et le prix de l'acquisition à l'EPF, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

- des dépenses et frais de gestion inhérents aux biens en cause ;
- des dépenses de construction, de reconstruction, d'entretien ;
- des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir.

Cette différence est actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Cette clause devra être insérée dans l'acte de vente relatif à la cession des biens signé entre l'EPF et la commune au titre de la présente convention.

L'EPF est un établissement d'État à caractère industriel et commercial soumis à un régime concurrentiel le conduisant à être assujéti à la TVA.

5.6 INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne physique ou morale dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études et d'ingénierie, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux dispositions du code des marchés publics en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

ARTICLE 6 – MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Les parties conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention opérationnelle, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la commune, l'EPF, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il se réunit à l'initiative de l'un des signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers en cours.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune, dès signature de la présente convention, s'engage à transmettre à l'EPF, sous support numérique et éventuellement sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption et preuves de leur publicité et notification, données SIG, documents d'urbanisme...).

ARTICLE 8 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif au projet objet de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. La commune s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié de l'intervention de l'établissement.

Par ailleurs, l'EPF pourra, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la collectivité afficher ou publier des informations sur les biens dont il assure le portage et faire état de l'avancement du projet objet de la présente convention sur tous supports.

ARTICLE 9 – SUIVI DES PROJETS APRES CESSION

La commune s'engage à informer régulièrement l'EPF des conditions de réalisation du projet objet de la présente convention (calendrier de réalisation, validation des étapes importantes du projet...).

ARTICLE 10– RESILIATION DE LA CONVENTION

10.1/ RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

La présente convention cadre peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

La commune est tenue de procéder aux rachats des biens acquis au titre de la présente et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF, dans un délai maximum d'un an suivant la décision de résiliation.

Pour ce faire la collectivité s'engage à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF.

10.2/ RESILIATION UNILATERALE

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF, avec cession de tout ou partie des biens acquis dans l'année suivant le constat du manquement :

- soit à la commune, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 5.5 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 5.5 précité.

ARTICLE 11 – CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Aussi est-il proposé au conseil municipal

- D'approuver le projet de convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie reprise ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document se rapportant à cette affaire

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Pierre Maumejean rappelle que l'objet de cette délibération est l'approbation de la convention entre la Commune et l'EPF Occitanie.

Olivier Bertrand intervient : « *Concernant le point n° 11 Mas d'Avon – Convention avec l'EPF Occitanie, ce point est lié avec le n° 12, pour lequel nous ferons une prise de parole. En l'état actuel nous considérons qu'il est prématuré de signer cette convention. Nous votons CONTRE* »

Pierre Maumejean ne croit pas que M. Bertrand ait constitué un groupe et lui demande donc le nom des personnes qui voteront contre.

Olivier Bertrand lui répond qu'il le découvrira.

Cédric Bonato pense que certains élus l'ont compris : en signant cette convention, on met en danger l'économie communale car si l'on regarde les clauses de la résiliation, on note une pénalité de 5 % par an, il va donner un exemple. Le PPRI a été cassé par le Tribunal Administratif en appel. Mais le Préfet a quand même fait sa lettre de cadrage en expliquant que la zone était inondable. Le temps que le nouveau PPRI soit acté, il y a une fenêtre d'ouverture où l'actuelle majorité s'engouffre pour essayer de faire passer ce projet de ZAC. Il le regrette car d'autres projets auraient pu être faits autour de la gare. Il pense que la pression immobilière des jeunes ménages n'implique pas d'urbaniser 33 ha surtout les amateurs de la bouvine. La réalité c'est qu'en signant cette convention, l'EPF va acquérir des terrains au prix des zones qui vont être urbanisés, soit environ entre 30 à 50 €/m². Quand le PPRI tombera, si la zone est inondable il faudra racheter les terrains à l'EPF et si la commune ne les rachète pas il y aura une majoration de 5 % par an. C'est un risque avec cette convention financière, une vraie problématique au niveau de la commune. Si la ZAC ne se fait pas, si le PPRI reclasse la zone inondable, il va falloir racheter les terrains au prix fort et cela coutera cher aux contribuables Aigues-Mortais.

Pierre Maumejean le rassure car les propos qu'il tient relèvent de la pure science-fiction.

Il ne pense pas que la Région Occitanie, que sa Présidente ainsi que ses services soient des farfelus et des personnes irresponsables qui s'engageraient dans des opérations complètement irréalisables, sans avoir pris leur précaution.

L'espace stratégique en mutation dont M. Bonato oublie de dire le nom pour noyer le poisson, est bien situé maintenant sur la zone du Mas d'Avon. Il est revenu à cet endroit, il ne l'a jamais quitté puisque le PPRI a été annulé. Les services de l'Etat sont d'accord, le Préfet de bassin aussi. Le projet portera sur 17 à

19 ha car il faut tenir compte de l'emprise qu'il y avait auparavant, et non pas sur 33 ha qui sont une allégation, une escroquerie intellectuelle qui a conduit M. Bonato à faire circuler une pétition sur internet l'année dernière complètement affabulatoire et irresponsable.

Le projet porte bien sur 17 à 19 ha, il a même proposé aux services de l'Etat avec les conseillers présents lors des rencontres avec le Préfet, le Secrétaire Général et la Directrice de la DDTM, de réduire à 12 ou 14 ha puisque qu'il a décidé de ne pas ouvrir l'urbanisation au-dessus du chemin de Pato. Les services de l'Etat ont refusé, du fait qu'il fallait présenter au Préfet de Bassin le même espace stratégique en mutation tel qu'il était à l'origine. Ce qui c'est fait. La Région a été consultée, elle a apporté son concours à hauteur de 6.5 millions d'Euros pour réaliser cette opération. Il conclut qu'il en a assez de voir les jeunes d'Aigues-Mortes partir sur d'autres communes, dans les Sables parce que le foncier à Aigues-Mortes n'est pas abordable. Seule une ZAC peut le rendre possible. Dans cette ZAC il est prévu 30 % de logements sociaux, en location et en accession, il est prévu des logements intermédiaires, des logements pour satisfaire toutes les couches de la population sachant que la Mairie d'Aigues-Mortes garde la main sur la densification, c'est-à-dire que si la Municipalité souhaite 20 logements sur 1 ha, ou plus, elle le décidera elle-même. Pour entendre souvent revenir la rengaine du secteur de la gare, il rappelle que la convention qui a été conclue avec l'EPF LR, l'ancienne municipalité l'a laissé complètement vide au bout de 4 ans, alors qu'elle avait l'obligation de présenter un dossier.

Il demande à M. Bonato de sortir ce dossier, car selon les dires des directeurs et sous directeurs de l'EPF, rien n'a été fait du temps de M. Bonato.

La Municipalité lui a confirmé le désir de poursuivre cette opération.

Le projet sur le secteur de la Gare comprend des logements sociaux et intermédiaires, des logements collectifs, ce qui n'a rien à voir avec ce qui va se faire à la Zone du Mas d'Avon où ne seront prévus que des logements individuels. Il y a des jeunes à Aigues-Mortes qui souhaitent avoir une petite villa et un bout de terrain, et c'est bien de cela dont il est question.

Fabrice Labarussias pense « *que les propos du Maire sont très émouvants, et sont un chef d'œuvre de mauvaise foi. Il complète la forme tout à fait discutable et ahurissante prise par cette convention avec l'EPF Occitanie dont la Présidente est Mme DELGA, car il faut éclaircir certains points.*

Le PPRI limite les permis de construire et d'aménagement après avoir estimé les risques sur des terrains croisés par des aléas naturels divers. Vous avez fait sauter l'ancien PPRI en appel à Marseille, il y a une fenêtre de tir pour vous en attendant l'établissement du futur PPRI et vous vous empressez d'essayer d'urbaniser cette zone qui devra être englobée dans le futur PPRI. En faisant cela, vous méprisez tous les risques encourus ainsi que les principes élémentaires de précaution. Il est inutile d'avoir fait des études d'hydrologie pour comprendre que l'urbanisation de cette zone en remblayant et en imperméabilisant les terrains, la rehaussera par rapport aux autres quartiers existants non inondables ce jour, qui de facto à leur tour le deviendront demain. C'est ça pour lui le problème. Le sens du projet du Maire met à jour son irresponsabilité et il pèse ses mots, face à la gestion de l'existant et face à l'assurance de conserver en sécurité les personnes et les biens de ces quartiers existants contigus qui demain auront les pieds dans l'eau, en cas de crue. Vous allez pour des motifs évidemment que nous connaissons, très éloignés de l'intérêt général, nous faire plonger dans la déraison et ce en nous faisant prendre tous les risques, en nous resservant à la sauce bien réchauffée : les jeunes Aigues Mortais n'ont plus la possibilité de construire ici. On l'a entendu aux Boudres aussi, et il y a très peu de jeunes aux Boudres. Nous nous opposons à l'urbanisation d'espace inondable et ce soir, ce sera le sens de notre vote. Mais nous allons également évidemment avec les moyens qui sont les nôtres, limités, essayer d'éclairer les consciences, sensibiliser les esprits aux risques immenses que vous allez faire prendre à la population Aigues-Mortaise sur ces quartiers qui sont contigus et qui seront demain la cuvette et le réceptacle de crues ».

Pierre Maumejean estime que M. Labarussias a évoqué certaines choses assez graves. Il a parlé d'objectifs troubles, d'intérêts particuliers et souhaite des précisions. Car en faisant appel à l'EPF Occitanie, le Maire met une transparence complète sur cette opération puisque la Mairie ne se mêlera en aucun cas de l'achat

des terrains. Il attend les précisions de Fabrice Labarussias sur les allégations graves qu'il vient de formuler.

Fabrice Labarussias n'a aucune précision à apporter. Il trouve étrange que l'EPF Occitanie achète des terrains inondables pour les urbaniser. « *Vous faites passer à minima la charrue avant les bœufs.* »

Pierre Maumejean attend toujours les précisions sur les suspicions qu'il vient d'apporter. Il souhaite les connaître, il le répète car quand on porte des accusations même voilées, on doit aller au bout de ces accusations et en avoir le courage. Il pense qu'il n'a pas ce courage et le trouve lâche.

Fabrice Labarussias a une vie qu'il assume et il n'est pas certain que le Maire en fasse de même.

Pierre Maumejean : « *vous me ciblez maintenant ??* » Il lui demande de préciser devant les élus, devant la presse et le public quelles sont ces accusations. Il constate que M. Labarussias ne répond pas.

Pierre Maumejean rappelle qu'au moment de la crue du Rhône, il n'y a jamais eu d'eau au Mas d'Avon.

Philippe CATHALA s'adresse à M. Labarussias, et il le cite : *vous parlez d'intérêt très particulier très éloigné de l'intérêt général sur ce dossier*, semblant accuser le Maire ou sa majorité. Il aimerait des précisions techniques sur ces sous-entendus.

Fabrice Labarussias lui rappelle l'acquisition de la Perception.

Pierre Maumejean pense qu'il pourrait éclairer le conseil et la presse.

Cédric Bonato s'étonne car M. Mauméjean a discuté avec les services de la Préfecture du futur PPRI et de l'espace stratégique en mutation. *Ils ont répété comme aux précédentes municipalités ; vous avez la Gare, vous avez les stades d'Aigues-Mortes qui sont en zone inondable que vous pouvez mettre en zone inondable, vous avez un potentiel foncier à travailler avant le MAS d'Avon. Alors, pourquoi le Maire s'entête systématiquement à vouloir urbaniser cette zone.*

Pierre Maumejean ne se souvient pas que les services préfectoraux aient tenu ce discours. Il pense que la mauvaise volonté sur ce sujet et la mauvaise foi ayant atteint des objectifs très élevés, il va passer au vote.

Cédric Bonato lui demande de répondre à sa question : pourquoi choisir le Mas d'Avon alors qu'il y a l'espace de la Gare, le stade. Le Maire veut urbaniser une zone qui est à 1.50 m d'altitude. En 2003, la zone a été inondée.

Pierre Maumejean c'est faux. La zone n'a pas été inondée, tous les experts l'ont dit.

Hélène Thélène n'est ni pour ni contre ce projet mais elle s'abstiendra pour les raisons suivantes. Pas assez de concertation entre élus, absence d'arguments concrets concernant les infrastructures, beaucoup de projets en cours en zone constructible. Elle estime qu'il faut étoffer le dossier du Mas d'Avon avant de signer une convention et engager des frais d'études.

Pierre Maumejean répond qu'en ce qui concerne la concertation, il verra cela en réunion de groupe. En ce qui concerne la structure du projet, il répète qu'il maîtrisera la densité et l'objet, c'est-à-dire qu'en réduisant à 12-14 ha, il place la limite d'urbanisation en dessous de Chemin de Pato, de façon à constituer un espace naturel Camargue qui sera inviolable et réservé aux traditions et aux cultures.

Il pourra dans les 12-14 ha restants, réaliser non seulement des logements mais maîtriser la densité et le type de logements voulu : social, intermédiaire ou plus résidentiel. Le projet va se définir maintenant, puisque la délibération suivante consiste à énumérer toutes les études de faisabilité qui sont dans ce projet. Une fois que l'on va rentrer dans ces études de faisabilité, c'est là que va se poser la question de savoir ce que nous voulons, même si on en a une idée approximative. Il prend note des observations de Mme Thèlène.

Patrice Deville prend la parole. Sans entrer dans une querelle politicienne de bas étage, il souhaite faire l'historique de cet espace stratégique en mutation qui se trouvait initialement sur le Mas d'Avon. M. Bonato a décidé de le transférer sur la zone de la Pataquière, que les services de l'Etat appellent improprement la zone des Boudres. Ce transfert de l'espace stratégique en mutation tel que M. Bonato l'a voulu faisait que cet espace ne pouvait plus avoir d'effet ni d'objet puisque situé en zone naturelle, et ne pouvait plus être affecté par une opération d'aménagement. Donc, c'était une opération qui ne servait rigoureusement à rien puisque les services de l'Etat ont expliqué qu'il était impossible de déclasser une zone naturelle. Donc, l'annulation du PPRI par la Cour Administrative de Marseille, fut elle annulée sur un motif de forme à défaut d'avis suffisant du Commissaire Enquêteur, ne change rien à l'affaire, le Préfet se retrouve devant une page blanche. Il doit refaire tout le PPRI, il ne repart pas des études hydrauliques, il part sur une page blanche.

Dans le cadre des négociations entre le Maire et le Préfet, ce dernier a bien voulu convenir que ce déplacement de l'espace stratégique en mutation n'avait aucun sens, et l'annulation du PPRI a replacé l'espace stratégique en mutation dans la zone du Mas d'Avon qu'il n'aurait jamais dû quitter puisque cet espace était issu d'un arrêté du Préfet de Bassin qui était indépendant du PPRI et des actes administratifs donc de droit, cet espace stratégique en mutation est revenu sur la zone du Mas d'Avon. Ce secteur a été largement réduit, il n'est plus question de 30 ha du départ, il est question aujourd'hui de le faire sur environ 12/15 ha. Et lorsque M. Bonato prétend que les gens vont avoir les pieds dans l'eau, la dessus il peut dire qu'il se trompe gravement, qu'il n'a pas les compétences nécessaires pour se prononcer la dessus car effectivement un espace stratégique en mutation doit répondre à 7 critères et l'espace sur le Mas d'Avon répondait à ces 7 critères, dont celui de ne pas être situé en zone d'aléa fort ou très fort du Rhône, celui de la non rupture dans la continuité de l'urbanisation, la desserte des équipements publics, etc...

Or cette zone remplit ces critères, car contiguë à des zones déjà urbanisées. Et de plus, pourquoi a-t-on créé des espaces stratégiques en mutation : pour permettre à des communes largement impactées dans leur territoire par des plans de préventions de risques d'inondation qui gèlent la totalité de la carte communale, de sauver une opération à condition que l'aléa Rhône ne soit pas fort ou très fort. C'est l'aléa modéré qui se trouve sur ce secteur qui en permet l'aménagement. Il y a un déclassement par l'effet mécanique du choix de l'espace stratégique en mutation. C'est la raison pour laquelle il est aménageable. Tous les autres discours, qui servent à agiter des peurs et à prétendre que les habitants des quartiers qui sont contigus à la ZAC du Mas d'Avon vont avoir les pieds dans l'eau, sont très graves. Vous imaginez que les services de l'Etat ne vont pas mettre en œuvre des équipements hydrauliques s'il y avait des risques d'inondation. Au contraire, si nous faisons cette opération, ce n'est pas pour dégrader les conditions de vie des voisins, mais faire une opération de qualité qui va être aménagée selon notre bonne volonté, notre souhait. Nous avons la maîtrise de la densification des constructions, et s'il y a 30 % de constructions sociales, l'équipe de M. Bonato ne peut pas avec sa sensibilité, être indifférent à cet argument.

Cédric Bonato demande pourquoi urbaniser une zone alors qu'il y a 7 ha potentiels dans la ville que l'on peut urbaniser avec les réseaux à proximité. Dans ce projet, il va falloir tirer les réseaux, l'assainissement, l'eau potable, renforcer l'électricité, faire des routes. Sachant qu'il y a plusieurs facteurs à risque sur cette zone-là, environnemental, risque hydraulique, zone Natura 2000, RAMSA, c'est un espace patrimonial de pâtures où l'on fait la fête d'Aigues-Mortes. Pourquoi ne pas déplacer les infrastructures sportives sur des zones inondables et construire sur ces espaces-là qui couteraient moins chers sachant que la ville a la maîtrise foncière, et n'a donc pas besoin de faire d'acquisitions de terrains.

Arnaud Fourel n'est pas spécialiste de la superficie, 7 ha à proximité du centre-ville lui semblent énormes. M. Bonato parle du stade de foot et des terrains de tennis qui se situent dans le cœur de la ville et il suppose qu'il veut parler de ce déménagement derrière Union Matériaux. Quand on voit les jeunes se déplacer, sortir des écoles et se rendre seuls à ces installations sportives, ils le font en toute sécurité, et il pense que c'est vraiment important. Il se demande où M. Bonato trouverait 7 ha.

Stéphane Pignan intervient » *car il est temps de reprendre ses esprits. Certes il y a eu un PPRI, il y a un débat qu'il faut mettre en place, il faut être constructif dans tous les sens du terme.*

La Commune a un PPRI qui a été annulé par la Cour Administrative d'Appel, on se retrouve aujourd'hui avec le Préfet qui peut intervenir et qui peut bloquer si le projet n'allait pas. Le problème que l'on a sur notre commune c'est un problème d'urbanisation dans son ensemble. Depuis 25 ans on a une ville qui de 4 500 habitants est passée à 8 500 habitants environ. Sans trop réfléchir à ce qu'on allait mettre en place, on a construit de bout en bout des lotissements sans cohérence aucune, et j'espère qu'avec cette convention, avec le projet mis en place et sans faire de la spéculation immobilière, on pourra mettre en place quelque chose avec une réflexion d'ensemble. S'inscrire dans une réflexion d'ensemble sur notre urbanisation, lier les différents quartiers entre eux, parler du stade c'est une chose mais à l'époque quand on a mis le collège où il est aujourd'hui, ce n'était pas la meilleure des choses. Il aurait pu être à l'entrée de la ville pour faciliter l'accès. Aujourd'hui il faut se tourner vers l'avenir, il faut que la ville se développe et ne pas rester enfermé. Il l'avait dit en mars 2016, qu'il fallait que la ville se développe. Un développement maîtrisé dans des conditions qui soient en toute transparence à tout point de vue, et tout le monde connaît son point de vue très attaché, et il l'a dit lors de la vente de l'ancienne Perception, c'est un point sur lequel il ne dérogera jamais, la transparence qu'elle se fasse dans des conditions d'acquisitions des terrains ou autres. Il est vrai que c'est un sujet sensible pour les Aigues-Mortais, il y des gens qui ont vendu leur terrain à des sommes colossales par rapport à cela, et puis il y a d'autres personnes qui se disent qu'ils sont dans un secteur où leurs terrains resteront non bâtis. Il comprend ce genre de problème, c'est pour cela qu'il faut qu'il y ait une concertation totale et j'espère qu'au niveau de notre conseil, à chaque étape de ce projet, nous serons concertés ».

Pierre Maumejean le remercie et le rassure sur l'information qui sera communiquée sur le déroulement de cette procédure étape par étape, et il rejoint ses idées à propos de transparence et la meilleure transparence pour mener cette opération c'était de la confier à l'EPF Occitanie.

Jean Claude CAMPOS intervient *sur les réseaux qui sont limites et c'est toujours comme ça que l'on construit, en limite des réseaux. Il abonde dans ce qu'a dit M. PIGNAN concernant le projet d'ensemble, car jusqu'à maintenant on bouche des trous à des endroits où on fera quelque chose. La possibilité d'avoir une ZAC, c'est d'avoir un vrai projet avec un ensemble de données et de vues, à l'inverse ce qu'il ne veut pas aujourd'hui, boucher certains trous. Il rappelle que c'est le dernier projet possible, si on ne réussit pas celui-ci on risque une calcification de la ville. Il faut bien réfléchir au fait que si nous n'allons pas vers un projet global, et concertée notamment sur cette forme-là, zone d'aménagement concertée, on ira à la calcification de la ville. Il ajoute que là où M. Bonato avait porté ce territoire en mutation, c'était un territoire qui est zone protégée parce qu'en zone humide.*

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote

Vote :

Pour : 14

Abstentions : 5 : S. Pignan – C. Bertini – H. Thélène - M. Leblanc – A. Molluna

Contre : 9 : C. Bonato – R. Bouteiller – F. Labarussias (pro. G. Ber) – A. Bonnet – A. Jacinto – O. Bertrand – S. Rous – N. Théodose

AFFAIRE N°12

AMENAGEMENT SECTEUR du MAS d'AVON – ETUDE CAHIER DES CHARGES

Rapporteur : Le Maire

Il est rappelé que par délibération du 2 mars 2016, le conseil municipal s'était prononcé favorablement sur le principe de l'aménagement sous la forme de ZAC à dominante d'habitat du secteur du Mas d'Avon, en avait défini les objectifs et organisé la concertation.

Il apparaît nécessaire aujourd'hui d'en lancer les études de faisabilité conformément au cahier des charges repris ci-dessous

COMMUNE D'AIGUES-MORTES

AMENAGEMENT DU SECTEUR DU MAS D'AVON

CAHIER DES CHARGES

POUR LA REALISATION DES ETUDES PREABLES, LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC ET LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

<u>1. Le contexte de l'opération d'aménagement</u>	31
<u>2. Le périmètre de l'étude</u>	31
<u>3. Les objectifs prévisionnels de l'opération d'aménagement</u>	4
<u>4. La définition des missions</u>	4
<u>4.1. Etudes préalables de faisabilité (tranche ferme)</u>	4
<u>4.2. Concertation (tranche ferme)</u>	5
<u>4.3. Dossier de création de ZAC (tranche ferme)</u>	5
<u>4.4. Assistance à la passation de la concession d'aménagement (tranche conditionnelle)</u>	5

[4.5. Demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées \(tranche conditionnelle\) . 6](#)

5. Les délais de réalisation 6

6. Les compétences demandées 6

1. LE CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

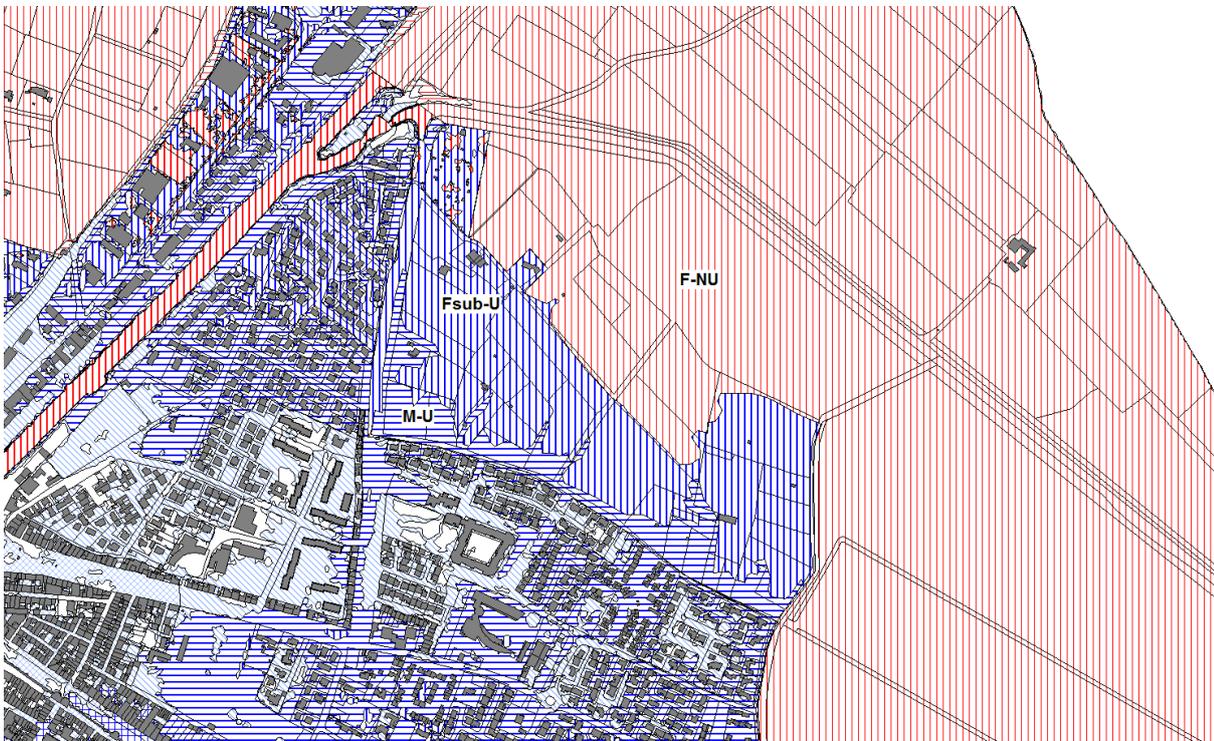
La commune d'Aigues-Mortes envisage la réalisation d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC sur le secteur du Mas d'Avon. Le présent cahier des charges porte sur la réalisation des études de faisabilité urbaine, technique et environnementale, l'animation de la concertation, l'élaboration du dossier de création de ZAC et l'assistance pour la désignation de l'aménageur.

Aigues-Mortes est située sur le littoral languedocien. Le site du projet se situe au nord-est du centre historique, en continuité de tissus urbains récents, dans un secteur à dominante agricole et naturelle. Il couvre environ 19 ha.

Les terrains sont actuellement classés pour l'essentiel en zone à urbaniser au PLU de la commune.

2. LE PERIMETRE DE L'ETUDE

Les études de faisabilité porteront sur le périmètre indiqué sur le plan ci-dessous. Elles devront notamment permettre de déterminer précisément le périmètre de la ZAC.



3. LES OBJECTIFS PREVISIONNELS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

L'objectif de la collectivité est de réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat satisfaisant aux exigences de mixité urbaine et sociale, intégré aux tissus urbains existants, et ménageant les équilibres écologiques du secteur.

4. LA DEFINITION DES MISSIONS

La mission est décomposée en 3 tranches fermes et 2 tranches conditionnelles :

- Tranches fermes :
 - . Etudes préalables de faisabilité.
 - . Concertation.
 - . Dossier de création de ZAC.
- Tranches conditionnelles :
 - . Assistance à la concession d'aménagement.
 - . Demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.

4.1. Etudes préalables de faisabilité (tranche ferme)

- **Diagnostic du site et de son environnement :**

La forme et le contenu du diagnostic devront être établis de manière à être aisément utilisables dans l'étude d'impact entrant dans la procédure de création de la ZAC.

A ce titre et , les analyses détailleront :

- . La situation territoriale.
- . L'environnement physique (géologie, topographie, hydrologie, climat).
- . Les milieux naturels (zones naturelles d'intérêt reconnu, corridors écologiques, inventaires habitats, faune et flore).
- . Les paysages.
- . Le patrimoine archéologique, historique et paysager.
- . Les dynamiques sociodémographiques et résidentielles.
- . L'organisation et l'occupation spatiale et urbaine du site et de son environnement.
- . Le contexte économique.
- . Les équipements de superstructure.
- . Les déplacements tous modes.
- . La sécurité, salubrité et commodité des populations (risques, bruit et autres nuisances).
- . Les réseaux et services techniques d'infrastructure.
- . La structure foncière.
- . Les servitudes d'utilité publique et d'urbanisme.
- . L'état des documents d'urbanisme.

Le diagnostic présentera une synthèse des enjeux urbains du projet et des principales caractéristiques et contraintes du site à prendre en compte pour son élaboration.

- **Projet d'aménagement :**

Sur la base du diagnostic, l'équipe de maîtrise d'œuvre élaborera un projet d'aménagement qui comprendra :

- Un plan de composition d'ensemble de niveau esquisse.
- Des éléments susceptibles d'illustrer le projet tels que perspectives et croquis d'ambiance.
- Un tableau récapitulatif du programme prévisionnel des constructions.
- Un dossier reprenant les éléments ci-dessus et explicitant les grandes options d'aménagement du projet en matière :
 - . De répartition des surfaces (espaces publics, foncier cessible...)
 - . De répartition fonctionnelle et programmatique.
 - . De formes urbaines.
 - . D'intégration et de trame paysagères.
 - . De sauvegarde des milieux naturels.
 - . De déplacements tous modes.
 - . De gestion des eaux pluviales.
 - . De phasage de l'opération et de réseaux techniques.

- **Faisabilité économique :**

Sur la base du chiffrage des équipements nécessaires à l'opération réalisé par le prestataire, celui-ci élaborera un tableau présentant le bilan prévisionnel de l'opération par postes :

- . Poste dépenses : études, acquisitions des terrains, VRD, honoraires de maîtrise d'œuvre, frais financiers, frais de commercialisation, charges de l'aménageur...
- . Poste recettes : produit des cessions de lots viabilisés par type, participations et subventions.
- . Solde d'exploitation.

4.2. Concertation (tranche ferme)

Le prestataire participera aux actions de concertation arrêtées par la collectivité.

Dans l'immédiat, il est envisagé par la collectivité :

- . La mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recevoir les observations du public.
- . L'élaboration d'un cahier des études en cours qui sera abondé au fur et à mesure de leur avancement.
- . La réalisation d'une exposition de présentation du projet.
- . Le tenue d'au minimum deux réunions publiques.

L'équipe de maîtrise d'œuvre établira l'ensemble des documents de présentation et de communication nécessaires à cette concertation et participera de manière active à l'animation des réunions publiques.

4.3. Dossier de création de ZAC (tranche ferme)

Sur la base du projet d'aménagement retenu par la collectivité, le prestataire élaborera un dossier de création de ZAC qui comprendra principalement :

- . Un rapport de présentation.
- . Un plan de situation.
- . Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.
- . Une étude d'impact et son résumé non technique.

Cette dernière intégrera notamment l'étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.

4.4. Assistance à la passation de la concession d'aménagement (tranche conditionnelle)

A l'issue du dossier de création de ZAC, le prestataire assistera la commune dans la procédure de désignation du futur aménageur de l'opération.

En particulier, il élaborera le cahier des charges de l'aménageur intégré au dossier d'appel d'offre et assistera la collectivité dans la procédure d'analyse des offres.

4.5. Demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées (tranche conditionnelle)

Dans le cas où la destruction d'espèces faunistiques ou floristiques protégées serait nécessaire à la réalisation du projet, un dossier de demande de dérogation devra être réalisé.

Le dossier devra être conforme à l'arrêté du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L.411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées.

5. LES DELAIS DE REALISATION

Le prestataire proposera un planning des études et des procédures intégrant l'ensemble des missions fermes et conditionnelles. Ce planning indiquera notamment les différentes réunions envisagées.

6. COMPETENCES DEMANDEES

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra réunir l'ensemble des compétences nécessaires à l'accomplissement des différentes missions. A ce titre, l'équipe sera constituée au minimum d'un architecte-urbaniste, d'un bureau d'études VRD et d'un bureau d'études environnementaliste.

Des compétences et références en matière de démarche de développement durable seront bien entendu appréciées.

Il est proposé au conseil municipal

- D'approuver le cahier des charges repris ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire à lancer la consultation et à signer tout document relatif à cette affaire

Le conseil municipal est invité à délibérer

Débat :

Olivier Bertrand demande si dans l'affaire n° 11, Mme NEPOTY et CLAUDEL pouvaient participer au vote.

Pierre Maumejean s'y engage et répond par l'affirmative.

Olivier Bertrand souhaite faire l'intervention suivante :

« Nous avons accepté cette orientation annexée à une condition, la réalisation des ponts qui permettra de désenclaver ce secteur déjà fortement urbanisé.

A la lecture de ce chapitre, à aucun moment il n'est mentionné une étude de faisabilité pour la réalisation de ces ouvrages d'art. Nous n'avons pas changé de position. Pas de ponts, pas de Mas d'Avon.

Nous ne souhaitons pas que les Aigues-Mortaises et les Aigues-Mortais subissent les problématiques de cette réalisation (ZAC), sans voie de dégagement adaptée.

Un tel aménagement urbain créera de multiples problèmes sur notre commune. Notre décision est la suivante. Nous voterons contre. Je vous remercie. »

Pierre Maumejean répond que M. Bertrand soulève un problème qu'il connaît très bien puisqu'il a déjà été débattu lors des différentes réunions auxquels M. Bertrand n'a pu participer pour diverses raisons. Les services de l'Etat lorsqu'il les a rencontrés avec les conseillers municipaux, que ce soit une fois M. le Préfet, 2 fois le Secrétaire général et 3 fois la Directrice de la DDTM, ont demandé de séparer les deux projets, le pont d'un côté, la ZAC de l'autre en expliquant que c'était deux projets qui devaient être conduits et montés en parallèle. Le projet ZAC vient d'être voté, ensuite le projet du 3^{ème} ouvrage de franchissement du canal qui a été largement évoqué et qui sera intégré puisque a été déposé le dossier sur le projet LITTORAL 21, lancé par Mme DELGA au Grau du Roi. Contrairement à l'idée qui a pu se répandre, ce n'est pas le trait de côte qui est seulement concerné, mais les territoires intérieurs jusqu'à un certain niveau qui en ce qui nous concerne, correspondent à peu près au périmètre de la Camargue Gardoise, à hauteur de St Gilles.

Il a été demandé en priorité au Grau du Roi et à Aigues-Mortes d'établir 2 fiches projets, 2 fiches actions l'une pour le Grau du Roi portant sur le phare de l'Espiguette, et l'autre sur le franchissement du Pont à Aigues-Mortes au niveau du Mas d'Avon. Le projet du Pont est entre les mains des services de l'Etat avec les plans d'intervention territoriaux de l'Etat qui viennent apporter leur concours à cette réalisation. C'est un projet qui ne va pas se faire en 8 jours, il s'agit d'un ouvrage qui est évalué en temps normal à 7-10 millions d'Euros compte tenu de la haute qualité environnementale de la zone du Mas d'Avon et de la perspective du Canal de Beaucaire sur la Tour de Constance. Ce projet sera suivi par le Ministère de la Culture et de l'Environnement. Il ajoute qu'il a soumis d'autres projets qui sont plus mineurs, dont il ne parlera pas ce soir.

Il n'est donc pas étonnant que ce soir le vote porte uniquement sur la ZAC du Mas d'Avon puisque le projet du 3^{ème} ouvrage de franchissement du canal est entre les mains des services de l'Etat et M. Deville, conseiller municipal, porteur du projet sera chargé de l'amener à la Région, aux services de l'Etat et auprès de la Ministre de la Culture. Ce sont pour toutes ces raisons que ce soir, le Pont n'est pas à l'ordre du jour.

Olivier Bertrand intervient car il vient d'apprendre qu'un dossier a été déposé concernant le Pont. Il souhaite en avoir connaissance.

Pierre Maumejean répond que ce dossier est une fiche action réclamée par les services de l'Etat, qui a fait l'objet de communication à plusieurs reprises en réunion de groupe. Il est fort navré que M. Bertrand n'en ait pas eu connaissance mais cela a été évoqué à plusieurs reprises. Cette fiche action existe bien, et il l'aura sans aucun problème.

Fabrice Labarussias souhaite apporter aux élus un éclairage particulier sur les Marinas qui devaient entraîner un nouveau Pont Rouge en parallèle du projet, nombre de propriétaires ont acheté des marinas avec un courrier signé de M. Jeannot à l'époque. Le pont ne s'est jamais fait et les propriétaires ont engagé un procès contre les aménageurs qu'ils sont en train de tous gagner. Il pense qu'il est dangereux de voter pour un projet qui n'englobe pas la réalisation d'un pont pour désenclaver ce nouveau quartier.

Pierre Maumejean explique que le projet auquel il fait état est un projet qui avait été réalisé de mémoire par un cabinet Montpelliérain très réputé pour établir les plans de circulation, les voies de circulation douces. Il se souvient que ce projet prévoyait d'arrêter toutes les voitures, au Pont de Provence et au Pont Rouge en ne laissant passer que des services administratifs ou avec des gens handicapés. Ce projet prévoyait la suppression du Pont Rouge et la mise en place de passerelles piétonnes. C'est un projet qui n'avait rien à voir avec les services de l'Etat et surtout pas avec un projet LITTORAL 21 qui est porté à la fois par l'Etat et par la Région.

Cédric Bonato explique que ne pas englober le pont dans la ZAC est dangereux, c'est illusoire de croire que les services du Département qui sont compétents sur les infrastructures vont mettre 10 ME alors qu'ils sont en pleine disette. Même si les frais du Pont sont englobés par l'aménageur, il n'y a pas d'équilibre économique et jamais aucun aménageur n'arrivera à payer les infrastructures routières. Ce projet ne se fera pas et malheureusement 1 000 personnes vont être installées dans des zones naturelles, Natura 2000. Ce projet est trop dangereux. *L'appétit économique ne doit pas passer avant l'intérêt humain.*

Pierre Maumejean explique qu'il est dans la désinformation totale car à aucun moment on a parlé du Département.

Cédric Bonato expose que c'est le Département qui gère les ponts et les routes.

Pierre Maumejean lui répond qu'il s'agit du projet LITTORAL 21.

Vote :

- Pour : 14
- Contre : 9 : C. Bonato – R. Bouteiller – F. Labarussias (pro. G. Ber) – A. Bonnet – A. Jacinto – N. Théodose – Sabine Rous – O. Bertrand
- Abstentions : 5 : S. Pignan – C. Bertini – H. Thélène – M. Leblanc – A. Molluna

AFFAIRE N° 13

INFORMATION DES DECISIONS PRISES PAR DELEGATION DE POUVOIR :

Rapporteur : Le Maire

Le Conseil Municipal

Vu les explications du Maire et sur sa proposition,

Vu l'article 8 de la loi n° 70-1297 du 31.12.1970 sur la gestion municipale et les libertés communales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2122.22

Prend acte des décisions municipales suivantes :

- n° 2017-50 qui concède à M. Steve CAMPOS une concession funéraire, dans le cimetière, pour cinquante années moyennant la somme de 440 €.
- n° 2017-51 qui accepte la reprise de la concession n° 262-3 vide de tout corps par M. GILLET Michel qui en a fait la demande. Cette reprise donne lui à une indemnisation de la Commune à M. GILLET de 392 € pour le temps restant à courir (49 ans).
- n° 2017-52 qui déclare sans suite la procédure de consultation pour le lot 5 « Elévateur PMR » consécutif aux modifications techniques qui doivent être apportées au dossier de consultation dans le cadre du marché de la Réhabilitation de la Chapelle des Capucins.
- n° 2017-53 qui retient la SARL Labella à Aigues-Mortes pour la sécurisation de l'accès aux groupes scolaires de la ville (visiophone – portillons à équiper – motorisation et fourniture de portail)
- n° 2017-54 qui désigne le Cabinet d'Avocats Sheuer-Vernet, sis à Montpellier pour défendre les intérêts de la Commune dans l'affaire M. MARTIN Fabrice qui a saisi le Conseil des Prud'hommes contre la décision de non renouvellement de son contrat de travail à durée déterminée, et qu'un contredit sur la compétence du Conseil des Prud'hommes a été formé devant la Cour d'Appel de Nimes.
- n° 2017-55 qui concède à M. CLOT Armant une concession funéraire, dans le cimetière, pour cinquante années moyennant la somme de 440 €.
- n° 2017-56 qui concède à Mme MEZY Veuve ADOUL une concession funéraire, dans le cimetière, pour cinquante années moyennant la somme de 440 €.
- n° 2017-57 qui concède à M. GRECH Jean Luc une concession funéraire, dans le cimetière, pour cinquante années moyennant la somme de 440 €.
- n° 2017-58 qui fixe à compter du 1^{er} novembre 2017 les tarifs des concessions à 465 € le prix de la concession de 50 ans et à 775 € la case columbarium pour une durée de 30 ans.
- n° 2017-59 qui fixe à compter du 1^{er} janvier 2018 les tarifs d'occupation du domaine public de l'espace de la Chapelle des Capucins à 125 € TTC/semaine pour les artistes Aigues-Mortais, et 300 € TTC/semaine pour les artistes extérieurs.

L'ordre du jour étant épuisé,
La séance est levée à 19 h 40

Le Maire		Gilles Traullet
Noémie Claudel <i>Proc. à JC CAMPOS</i>	Philippe Cathala	Marielle Népoty
Arnaud Fourel	Patricia Van der Linde	Jean Claude Campos
Jeannine Soleyrol	Claude Laurie	Patrice Deville
Alain Baillieu	Jean Claude Baschiou	Ariane Molluna
Michel Leblanc	Véronique Bonvicini <i>Absente</i>	Hélène Thélène
Olivier Bertrand	Sabine Rous <i>Secrétaire de séance</i>	Maguelone Chareyre
Christelle Bertini	Nathalie Théodose	Cédric Bonato
Rachida Bouteiller	Amandine Jacinto	Alexandra Bonnet
Fabrice Labarussias	Guillaume Ber <i>Proc. à F. Labarussias</i>	Stéphane Pignan