

tout à l'unanimité 12 + 1 pour (Damier)
abs^t Christophe (Chantal)

PROPOSITION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 01 JUIN 2022

L'an deux mille vingt-deux, le premier juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de GABIAN (Hérault) régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de la salle du Conseil Municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur BOUTES Francis - Maire de GABIAN.

Présents :

Absente :

Procuration :

Secrétaire de séance :

42/2022 - Adoption du Procès-Verbal du mercredi 13 avril 2022

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal d'adopter le procès-verbal du Conseil Municipal du mercredi 13 avril 2022.

Il demande au Conseil de bien vouloir donner son avis.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

Hérault 2022

43/2022 - Approbation de la transformation de la tranche 2 de la ZAC des Moulins en un macro-lot, de la modification du dossier de réalisation de la ZAC des Moulins comprenant le Programme des Equipements Publics (PEP), celui des constructions et les modalités de financement et approbation de l'avenant n°5 à la concession d'aménagement actant de cette modification

Pour rappel, Monsieur le Maire expose le projet de la commune concernant l'aménagement de la ZAC des MOULINS

Par délibération du 14 février 2006, le Conseil Municipal de GABIAN a défini les objectifs de l'aménagement du secteur ZAC des MOULINS et les modalités de la concertation conformément aux dispositions de l'article L. 300- 2 du Code de l'urbanisme.

La concertation a eu lieu du 16 janvier 2005 au 31 janvier 2006

Par délibération du 19 décembre 2006, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC des MOULINS conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 06 juillet 2009 - 1^{ère} révision simplifiée approuvée le 22 novembre 2010 et notamment la 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 07 avril 2015 et la 1^{ère} révision allégée du PLU approuvée le 18 novembre 2015 et la 2^{ème} modification du PLU approuvée le 20 mai 2019, le Conseil municipal a approuvé le PLU conformément aux dispositions de l'article L. 123-3 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 07 septembre 2009

Un programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement en date du 05 septembre 2007, reçue en Sous-Préfecture de Béziers le 13 septembre 2007

Cette concession d'aménagement a fait l'objet de plusieurs avenants par délibérations du 23 novembre 2009 (Avenant 1) et 04 avril 2011 (Avenant 2)

Monsieur le Maire précise au Conseil Municipal que les travaux de la tranche 1 suivants financés par le concessionnaire et à incorporer au domaine communal :

- Voiries internes
- Réseau eau potable
- Réseau Eaux Usées
- Réseau eaux pluviales et bassins
- Réseau EDF
- Réseau Telecom

sont achevés par le Concessionnaire depuis le 19 juillet 2012 mais que l'acte authentique de rétrocession des voiries et réseaux entre la Ville et le Concessionnaire n'a pas encore été signé et doit l'être dans les prochains mois.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que des modifications sont à prévoir sur les travaux de la tranche 2.

Monsieur le Maire informe ainsi le Conseil Municipal qu'une délibération doit être prise concernant les modifications du Dossier de réalisation de la ZAC portant sur le PEP de la ZAC Des Moulins, son programme de constructions ainsi que les modalités de financement, dans les conditions prévues à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme. Ces modifications impliquent également une actualisation du Traité de concession d'aménagement correspondante.

1° La transformation de la tranche 2 de la ZAC en macro-lot et les évolutions du Programme des équipements publics, du Programme prévisionnel des constructions et des modalités de financement :

L'évolution opérationnelle par rapport au contexte du marché économique amène à revoir le programme des équipements publics et la densité de la tranche 2 de la ZAC des Moulins.

Au regard des difficultés de commercialisation rencontrées dans la configuration initiale de la tranche 2 de la ZAC, il est apparu nécessaire d'étudier l'opportunité de commercialiser d'un bloc cette tranche entière de la ZAC.

Afin de répondre aux besoins de commercialisation, la transformation en macro-lot de la tranche 2 est devenue nécessaire et permettrait la réalisation d'un lotissement. Cette transformation en macro-lot de la tranche 2 implique de fait un recalibrage et la non réalisation des équipements publics prévus initialement sur la tranche 2 par le concessionnaire.

Il est toutefois précisé, que le périmètre de la ZAC demeure inchangé, que les objectifs poursuivis sont identiques, à savoir la réalisation de logements sur la tranche 2 transformée en macro-lot et que la modification du programme global des constructions est très limitée, à savoir il était envisagé 24 logements sur la tranche 2 contre 21 logements dans le macro-lot. Les modalités de financement sont adaptées pour tenir compte de la suppression des équipements publics sur la tranche 2.

Ainsi, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver cette évolution opérationnelle portant transformation de la tranche 2 de la ZAC en macro-lot dans les documents administratifs cadrant l'opération en intégrant

cette modification dans le programme des équipements publics de la ZAC des MOULINS, le programme de constructions et les modalités de financement.

Cette modification du PEP, du Programme de constructions et des modalités de financement de la ZAC entraîne une modification du dossier de réalisation de la ZAC.

2° Les évolutions de la ZAC suite à la transformation de la tranche 2 en macro lot

Les modifications du PEP décrites précédemment conduisent à actualiser le programme des équipements publics (pièces écrites et graphiques du dossier de réalisation de ZAC), celui du programme prévisionnel des constructions et les modalités de financement de la ZAC et sont annexées à la présente délibération.

3° Les évolutions de la concession d'aménagement

La transformation de la tranche 2 en macro-lot entraîne de fait la non réalisation par le concessionnaire des équipements publics prévus dans cette tranche. Le concessionnaire conserve la charge de la commercialisation du macro-lot qui est créé sur la tranche 2 de la ZAC des MOULINS. Pour permettre la commercialisation de ce macro-lot, la concession qui doit prendre fin au 13 septembre 2023 est prolongée jusqu'au 13 septembre 2024. Ces modifications sont reprises dans l'avenant n° 5 de la concession, annexée à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

APPROUVE

Article 1er : La transformation de la tranche 2 en macro-lot et la modification du programme des équipements publics, des constructions et des modalités de financement de la ZAC des MOULINS

Article 2 : Le dossier modificatif n°1 du Dossier de réalisation de la ZAC comprenant la modification n° 1 du plan de masse et du plan des équipements publics, du programme des équipements publics (PEP), des constructions et des modalités de financement de la ZAC DES MOULINS, annexé aux présentes.

Article 3 : L'avenant n°6 à la Concession d'aménagement qui intégrera les nouvelles modalités prévisionnelles de programme suite à la transformation de la tranche 2 en macro-lot

Article 4 : Autorise monsieur le Maire à signer l'avenant n°6 à la concession d'aménagement et à signer l'acte de rétrocession des voiries et réseaux de la tranche 1

Article 5 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Cette formalité de publicité mentionnera le ou les lieux où le Programme des Equipements Publics peut être consulté.

Article 6 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

44/2022 - Choix de l'entreprise pour les travaux d'aménagement du chemin du Pétrole

Monsieur le Maire relate la réunion d'appel d'offre ayant eu lieu ce même jour à 17 h 30 afin de présenter au Conseil Municipal les différents devis concernant les travaux d'aménagement du chemin du Pétrole.

La présentation de ces documents fait ressortir que l'entreprise la mieux disante est l'entreprise COLAS pour un montant HT de 78 780.20 €.

Il demande au Conseil de bien vouloir étudier la proposition et de donner son avis.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, pris connaissance des documents, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

45/2022 - Choix de l'entreprise pour les travaux d'installation d'un générateur 9kW en autoconsommation triphase sur toiture mairie et toiture école

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal deux devis relatifs aux travaux d'installation d'un générateur 9 kW en autoconsommation triphase.

MAIRIE

1^{er} devis présenté par l'entreprise ACAPE ENERGIES pour un montant HT de 17 500 €

2^{ème} devis présenté par l'entreprise MSP Centrale pour un montant HT de 22 900 €

ECOLE

1^{er} devis présenté par l'entreprise ACAPE ENERGIES pour un montant HT de 20 416.67 €

2^{ème} devis présenté par l'entreprise MSP Centrale pour un montant HT de 37 200 €

Il demande au conseil de bien vouloir étudier les deux propositions et de se prononcer sur le choix de l'entreprise.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, pris connaissance des documents, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

Crédit Agricole Jean Fauriol

46/2022 - Proposition de financement pour une installation de panneaux photovoltaïques sur toiture école et toiture mairie

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal, une proposition de financement du Crédit Agricole pour une installation de panneaux photovoltaïques s'établissant comme suit :

Prêt à taux variable avec taux plancher et taux plafond
Classification suivant la charte GISSLER : 1A

Montant : 45 500 €

Durée : 84 mois

Amortissement progressif au capital

Paiements des intérêts : à terme échu, en périodicité trimestrielle

Taux variable préfixé (la valeur de l'index est connue pour l'échéance en cours) indexé sur l'Euribor 3 mois moyenné, comme défini ci-après :

- Euribor 3 mois moyenné plus marge 1.33 % soit sur index de Avril 2022 à - 0.45 % un taux de 0.88 %, révision et périodicité trimestrielle
- Taux plancher : le taux plancher, déterminé à la saisie du contrat, sera égal à la marge si l'index est positif ou au taux indiqué au contrat si l'index est négatif
- Taux plafond : taux initial déterminé à la saisie du contrat + 3%

Conditions générales

Garantie de taux : cette proposition est valable 15 jours à compter de la présente

La signature du contrat interviendra au plus tard dans les 60 jours suivants

Tirages (éventuellement échelonnés) dans les 8 mois à compter de la date d'édition du contrat, dont le premier de 10 % minimum à intervenir impérativement dans les 4 premiers mois

Conditions de remboursement anticipé (à date d'échéance)

- Préavis : 1 mois
- Indemnité de gestion égale à 2 mois d'intérêts

Frais par dossier : 0.15 % du montant emprunté

Monsieur le Maire demande au Conseil d'étudier la présente proposition de financement et de bien vouloir son avis.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, pris connaissance du document, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents