

EXTRAIT du registre des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

*Séance extraordinaire du 28 octobre 2025*

L'an deux mille vingt-cinq et le 28 octobre à 18h30, le Conseil Municipal de la Commune de Montpeyroux, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Claude CARCELLER, Maire.

*Etaient présents :* Mmes et MM Claude CARCELLER, Bernard JEREZ, Jeanine NONROY, Claude GOUJON, Catherine GIL, Norbert ALAÏMO, Laure DESVARD, Virginie GUSTAVE, Ludovic GAHLAC, Amélie D'HURLABORDE, Christian LIGONNIERE.

*Etaient excusés :* Christophe BOYER, Pauline LAINE-CURTAN

*Etaient absents :* Myriam DREYER, Marie-Claire FRYDER

*Ont donné procuration :*

Christophe BOYER donne pouvoir à Bernard JEREZ

Pauline LAINE-CURTAN donne pouvoir à Christian LIGONNIERE

*Date de la convocation :* 24/10/2025

*Secrétaire de séance :* Claude GOUJON

En exercice	15
Présents	11
Votants	13
Pour	11
Contre	1
Abstention	1

**Objet : Attribution de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des "Prés de la Dysse"- Approbation du contrat de concession**  
**N° DEL 20251028-027**

Monsieur le Maire soumet le rapport suivant :

Le présent rapport a pour objet le choix de l'attributaire de la concession d'aménagement de la ZAC des "Prés de la Dysse" et l'approbation du contrat de concession qui sera conclu avec celui-ci. L'opérateur retenu aura en charge la réalisation de l'opération et notamment la finalisation des études techniques, la mise en œuvre du programme des équipements publics, la maîtrise foncière du périmètre de l'opération et la commercialisation des terrains sur lesquels sera construit le programme de construction de la ZAC.

La procédure de passation de la concession est régie par les dispositions de la troisième partie du Code de la Commande Publique et celles des articles R 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une concession d'aménagement pour laquelle le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération.

Monsieur le Maire rappelle que :

- Le 26 janvier 2021, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20210126-001 a décidé de l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des "Prés de la Dysse", précisé les objectifs d'aménagement poursuivis et défini les modalités de concertation à mettre en œuvre.
- Le 29 septembre 2022, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20220929-001 a décidé d'arrêter le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) les "Prés de la Dysse", et a approuvé le dossier de création de ladite ZAC.
- Le 25 juin 2024, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20240625-002, a modifié le dossier de création de la ZAC. En effet, dans le contexte de réduction de la consommation d'espace par rapport aux besoins de logements identifiés sur le territoire communal, il est apparu nécessaire de réduire le périmètre de la ZAC les "Prés de la Dysse" et de prévoir une densité de logements compatible avec les orientations du SCoT.

- Le 07 novembre 2024, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20241107-001 a décidé d'arrêter le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) les "Prés de la Dysse", et a approuvé la modification du dossier de création de ladite ZAC.
  - Le programme prévisionnel des constructions dans la zone est d'environ 60 logements, correspondant à 12 500 à 21 200 m<sup>2</sup> de surface cessible.
  - Le programme des équipements publics comprend, en termes d'équipements d'infrastructure, la réalisation de voiries, la création/le renforcement des liaisons douces, la desserte en réseaux et espaces publics de proximité, et en termes d'équipements de superstructure, la création d'un espace sportif et ludique.
  - Il est prévu une exonération des constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la taxe d'aménagement en application des dispositions des articles L.331-1 à L. 331-17 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme.
- Le 04 juin 2025, la commune de Montpeyroux a publié l'avis de concession pour l'attribution de la concession d'aménagement relative à la ZAC les "Prés de la Dysse".  
Par courrier du 04 juillet 2025, Monsieur Jim CARTIER, membre de la "commission ZAC", a informé Monsieur le Maire de la commune de Montpeyroux qu'il se retirait de ses fonctions de conseiller municipal. La démission d'un membre de la commission entraîne immédiatement la vacance de son siège au sein de la commission et il appartient à l'organe délibérant compétent, de procéder à l'élection de nouveaux membres, selon les mêmes modalités que la désignation initiale, afin de garantir la régularité de la composition de la commission.
- Le 11 juillet 2025, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20250711-020, compte tenu de la modification du périmètre de la ZAC et des caractéristiques du contrat de concession d'aménagement, ainsi que de la démission de l'un de ses membres, a délibéré pour constituer une nouvelle commission qui a été amenée à intervenir dans le cadre de la procédure de mise en concurrence pour la sélection de l'attributaire de la concession d'aménagement.

L'avis d'appel public à candidatures a été envoyé à la publication le 27 mai 2025 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE), ainsi que sur un journal d'annonces légales (Midi Libre) le 04 juin 2025.

A la date limite de réception des candidatures fixée au 20 juin 2025 à 12h00, cinq plis avaient été reçus.

Le 20 juin 2025, les plis contenant les candidatures des sociétés suivantes ont été ouverts :

- ⇒ Terres du Soleil
- ⇒ Angelotti Aménagement
- ⇒ Buesa AP
- ⇒ Rambier Aménagement
- ⇒ GGL Aménagement

La commission ZAC dédiée s'est réunie le 21 juin 2025 en vue de donner son avis sur la sélection des candidatures.

Après examen de leurs garanties techniques, professionnelles ainsi que de leurs capacités économiques et financières, et de la complétude de l'ensemble des renseignements demandés aux candidats dans l'avis de concession, la commission aménagement a donné un avis favorable à l'admission à présenter une offre des candidats ayant présenté une candidature :

- ⇒ **Terres du Soleil**
- ⇒ **Buesa AP**
- ⇒ **Rambier Aménagement**
- ⇒ **GGL Aménagement**

Sur la base de cet avis, la Commune de Montpeyroux a admis les quatre candidats à présenter une offre, leur a transmis le dossier de consultation des entreprises de la "phase offres" et les a invités à remettre une offre avant le 11 juillet 2025 à 12h00.

Trois des candidats admis ont remis une offre dans le délai précité :

- ⇒ **Buesa AP**
- ⇒ **Rambier Aménagement**
- ⇒ **GGL Aménagement**

Le 11 juillet 2025, il a été procédé à l'enregistrement des plis des entreprises sélectionnées ayant remis une offre.

Le 8 août 2025, la commission ZAC dédiée s'est réunie pour l'ouverture des plis des entreprises sélectionnées ayant remis une offre et pour émettre un avis sur les offres reçues.

Après ouverture des plis, il s'est avéré que :

- ⇒ Buesa AP a informé par courrier qu'après avoir étudié le dossier avec attention sur le montage de l'opération, elle ne donnait pas suite à la consultation, car cette société n'était pas en mesure de formuler une proposition conforme aux exigences du contrat.
- ⇒ Rambier Aménagement a présenté une offre qui s'est avérée être irrecevable. En effet des documents obligatoires de l'article 9 "contenu des offres" du règlement de consultation n'ont pas été fournis, notamment l'échéancier et le bilan financier prévisionnel.
- ⇒ GGL Aménagement a fourni un dossier complet.

La commission a donc procédé à l'analyse de l'offre de GGL Aménagement et avant d'émettre un avis favorable, la commission a souhaité rencontrer l'aménageur pour plus de précisions et d'échanges sur le contenu du dossier.

Le 10 septembre 2025, la commission ZAC dédiée s'est réunie afin de rencontrer l'aménageur GGL aménagement.

A l'issue de cette rencontre, il a été observé :

- les garanties de méthodologie,
- la pertinence et la cohérence du planning au regard de la programmation,
- le respect de l'identité paysagère et patrimonial du site,
- l'ambition du programme et les moyens mise en œuvre pour respecter les exigences de développement durable exprimés par la commune, ainsi que les exigences qualitatives du projet,
- les objectifs et moyens consacrés pour garantir la qualité urbaine et architecturale et la mixité sociale ainsi que la diversité des fonctions urbaines,
- la qualité des espaces communs et des équipements publics proposés,
- la cohérence des différents postes du bilan en dépenses et en recettes.

Au regard des critères de jugement désignés ci-dessus et prévus par le règlement de la consultation, il est proposé au conseil municipal de retenir comme attributaire le candidat GGL Aménagement, sur la base des propositions contenues dans son offre finale.

Le contrat de concession d'aménagement qu'il est proposé de conclure avec la GGL AMÉNAGEMENT, attributaire pressenti, aura une durée de 10 ans.

Le titulaire du contrat aura à sa charge :

- ♦ De respecter les prescriptions du dossier de création de la ZAC,
- ♦ La mission foncière permettant la maîtrise des terrains nécessaires à l'opération, par l'acquisition de certains terrains,
- ♦ La gestion les biens acquis,
- ♦ De constituer une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de conduire les études urbaines et techniques de la zone d'aménagement concerté (architecte-urbaniste, paysagiste, bureau d'études VRD, bureau d'études spécialisé en matière d'approche environnementale et des bâtiments),
- ♦ De procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, dont celles nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, et de toutes missions nécessaires à leur exécution (études foncières, diagnostics techniques, géologiques, hydrologiques, archéologiques, recherche de pollutions, etc...),
- ♦ De solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- ♦ D'aménager les sols et de réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération destinés à être remis à la Commune et aux autres personnes publiques compétentes,
- ♦ De réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement figurant au programme de l'opération,
- ♦ D'accomplir l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,
- ♦ De garantir le développement durable dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- ♦ D'assurer la protection des données à caractère personnel et leur traitement adéquat.

L'attributaire pressenti prévoit, au titre des charges foncières cédées, la réalisation d'une surface de plancher dédiée au logement de 14 700 m<sup>2</sup> pour 60 logements.

Le bilan économique de l'opération, établi à partir des hypothèses réalistes de coût et de recettes de commercialisation, fait apparaître les résultats suivants :

- Montant total des dépenses (travaux, acquisitions, études, frais financiers, honoraires, etc.) : 4 601 890 € H.T
- Montant total des recettes issues des cessions de terrains : 4 998 651 € H.T
- Résultat net prévisionnel avant impôt sur les sociétés (IS) : 396 761 € H.T
- Résultat net prévisionnel après IS : 238 057 € H.T

Ce résultat positif permet de garantir l'équilibre financier du projet, tout en maintenant un haut niveau d'exigence en matière d'aménagement, de qualité paysagère et de contribution aux équipements publics.

Au vu de l'exposé qui précède, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver, sur la base de son offre finale, le choix de la société GGL AMÉNAGEMENT comme titulaire du contrat de concession d'aménagement des "Prés de la Dysse",
- d'approuver le contrat de concession et ses annexes, dont les principales caractéristiques et l'économie générale sont décrites dans ledit rapport,

**Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au conseil municipal de prendre la délibération ci-après :**

#### **Le Conseil Municipal, Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Commande Publique ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-4, L 300-5 et R 300-4 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Vu la délibération numéro DEL 20210126-001 du 26 janvier 2021 décidant de l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse, précisant les objectifs d'aménagement poursuivis et définissant les modalités de concertation à mettre en œuvre ;
- Vu la délibération numéro DEL 20220929-001 du 29 septembre 2022 arrêtant le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse, et approuvant le dossier de création de ladite ZAC ;
- Vu la délibération numéro DEL 20240625-002 du 25 juin 2024 modifiant le dossier de création de la ZAC ;
- Vu la délibération numéro DEL 20241107-001 du 7 novembre 2024 arrêtant le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse, et approuvant la modification du dossier de création de la ZAC "Les "Prés de la Dysse"" ;
- Vu la délibération numéro DEL 20250711-020 du 11 juillet 2025 constituant une nouvelle commission à la suite de la démission de l'un des membres ;
- Vu le procès-verbal de la séance de la commission d'aménagement du 21 juin 2025 portant avis sur les candidatures reçues ;
- Vu le rapport d'analyse des candidatures ;
- Vu le procès-verbal de la séance de la commission d'aménagement du 8 août 2025 portant avis sur les offres reçues ;
- Vu le rapport d'analyse des offres ;
- Vu le courrier du candidat Buesa AP se désistant de son offre ;
- Vu le caractère irrecevable de l'offre soumise par le candidat Rambier Aménagement ;
- Vu la proposition de la commission d'aménagement de retenir le candidat GGL aménagement.



**Où le rapport ci-dessus,  
Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**CONSIDERANT** que par une délibération DEL 20210126-001 du 26 janvier 2021, le conseil municipal a décidé de procéder à l'aménagement du secteur des "Prés de la Dysse", et décidé de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des "Prés de la Dysse", en précisant les objectifs d'aménagement et les modalités de concertation ;

**CONSIDERANT** que par une délibération DEL 20220929-001 du 29 septembre 2022, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation relative à la création de la ZAC des "Prés de la Dysse", et approuvé le dossier de création de la ZAC ;

**CONSIDERANT** que par une délibération DEL 20240625-002 du 25 juin 2024, le conseil municipal a modifié le dossier de création de la ZAC afin de réduire son périmètre et prévoir une densité de logements compatible avec les orientations du SCoT ;

**CONSIDERANT** que par une délibération DEL 20241107-001 du 7 novembre 2024, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation à la suite de la modification du périmètre de la ZAC, et approuvé la modification du dossier de création de ladite ZAC ;

**CONSIDERANT** que le 04 juin 2025, la Commune de Montpeyroux a publié l'avis de concession pour l'attribution de la concession d'aménagement relative à la ZAC les "Prés de la Dysse" ;

**CONSIDERANT** que par une délibération DEL 20250711-020 du 11 juillet 2025, le conseil municipal a constitué une nouvelle commission ZAC à la suite de la démission de l'un de ses membres ;

**CONSIDERANT** la publication de l'avis d'appel public à concurrence au JOUE ainsi que sur un support d'annonces légales (Midi Libre) le 04 juin 2025 ;

**CONSIDERANT** la réception de cinq candidatures ;

**CONSIDERANT** que la commission ZAC dédiée s'est réunie le 21 juin 2025 en vue de donner son avis sur la sélection des candidatures, et qu'elle était d'avis d'autoriser quatre des cinq candidats à présenter une offre ;

**CONSIDERANT** que la commission ZAC dédiée s'est réunie le 08 août 2025 pour l'ouverture des plis des entreprises sélectionnées ayant remis une offre et pour émettre un avis sur les offres reçues ;

**CONSIDERANT** que le candidat Buesa AP s'est désisté de son offre, et que le candidat Rambier Aménagement a présenté une offre irrecevable car incomplète ;

**CONSIDERANT** que le candidat GGL aménagement a présenté une offre recevable et présentant les qualités exigées par le règlement de consultation ;

**CONSIDERANT** que les négociations menées avec le candidat retenu ont abouti à un projet de traité de concession conforme aux objectifs de la collectivité ;

**CONSIDERANT** que la durée du traité de concession est de dix ans et que l'aménageur de la ZAC des "Prés de la Dysse" aura notamment à sa charge :

- ♦ De respecter les prescriptions du dossier de création de la ZAC,
- ♦ La mission foncière permettant la maîtrise des terrains nécessaires à l'opération, par l'acquisition de certains terrains,
- ♦ La gestion des biens acquis,
- ♦ De constituer une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de conduire les études urbaines et techniques de la zone d'aménagement concerté (architecte-urbaniste, paysagiste, bureau d'études VRD, bureau d'études spécialisé en matière d'approche environnementale et des bâtiments),
- ♦ De procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, dont celles nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, et de toutes missions nécessaires à leur exécution (études foncières, diagnostics techniques, géologiques, hydrologiques, archéologiques, recherche de pollutions, etc...),
- ♦ De solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,

- ♦ D'aménager les sols et de réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération destinés à être remis à la Commune et aux autres personnes publiques compétentes,
- ♦ De réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement figurant au programme de l'opération,
- ♦ D'accomplir l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,
- ♦ De garantir le développement durable dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- ♦ D'assurer la protection des données à caractère personnel et leur traitement adéquat.

**CONSIDERANT** que la société GGL aménagement prévoit, au titre des charges foncières cédées, la réalisation d'une surface de plancher dédiée au logement de 14 700 m<sup>2</sup> pour 60 logements ;

**CONSIDERANT** le bilan économique de l'opération, établi à partir des hypothèses réalistes de coût et de recettes de commercialisation, faisant apparaître les résultats suivants :

- Montant total des dépenses (travaux, acquisitions, études, frais financiers, honoraires, etc.) : 4 601 890 € H.T
- Montant total des recettes issues des cessions de terrains : 4 998 651 € H.T
- Résultat net prévisionnel avant impôt sur les sociétés (IS) : 396 761 € H.T
- Résultat net prévisionnel après IS : 238 057 € H.T

**CONSIDERANT** que les avant-projets des équipements publics ainsi que le phasage de l'opération de construction des équipements publics seront soumis pour accord à la Commune ;

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés,**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Est approuvé, sur la base de son offre finale, le choix de la société GGL AMÉNAGEMENT comme titulaire du contrat de concession d'aménagement de la ZAC des "Prés de la Dysse".

**Article 2 :**

Est approuvé le contrat de concession d'aménagement annexé à la présente délibération, pour la réalisation de la ZAC des "Prés de la Dysse", établi pour une durée de 10 ans, ainsi que ses annexes.

**Article 3 :**

Monsieur le Maire de la commune est autorisé à signer ledit contrat de concession d'aménagement et ses annexes et tout document afférent à l'exécution de cette délibération.

**Article 4 :**

Monsieur le Maire de la commune est autorisé à signer tous les avenants qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la durée d'exécution du contrat, dans le respect des stipulations contractuelles et sans bouleverser l'économie générale du contrat.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Le Maire :

***Claude CARCELLER.***



# TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIF A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES PRES DE LA DYSSE

*Articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants, du Code de l'urbanisme*

*Article L.1121-1 et suivants du Code de la commande publique*

**Concédant : Commune de Montpeyroux**

## **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

### **LA COMMUNE DE MONTPEYROUX**

représentée par son Maire, Claude CARCELLER,

habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2025,

transmise au représentant de l'ETAT le 29 octobre 2025,

domicilié ès qualités Hôtel de Ville, 10 rue du Rosaire, 34 150 MONTPEYROUX

Ci-après désignée la COMMUNE, le CONCEDANT ou l'AUTORITE CONCEDANTE

d'une part,

**ET :**

### **LA SOCIÉTÉ SAS GGL AMENAGEMENT,**

représentée par **Monsieur Jacques GUIPPONI**, agissant en qualité de Gérant de la SARL LENNA INVEST, au capital de 55.000.000 € dont le siège social est 91, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 538 743 188

Elle-même Présidente de la société GGL GROUPE, SAS au capital social de 50.000.000 €, dont le siège social est sis 111 place Pierre Duhem, Les Centuries III, BP 84, 34935 MONTPELLIER CEDEX 9, immatriculée au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 422 889 469,

Présidente de la société GGL AMENAGEMENT, SAS au capital social de 1.000.000 €, dont le siège social est sis 111 place Pierre Duhem, Les Centuries III, BP 84, 34935 MONTPELLIER CEDEX 9, immatriculée au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 752 772 426

Ci-après désignée l'AMÉNAGEUR ou le CONCESSIONNAIRE

d'autre part,

Transmise au représentant de l'Etat par la COMMUNE le : 29 octobre 2025

Notifié par la COMMUNE au CONCESSIONNAIRE le : 30 octobre 2025



# SOMMAIRE

## Table des matières

PARTIE I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement.....	4
Article 1 : Objet de la mission .....	4
Article 2 : Obligations de l'aménageur.....	5
Article 3 : Engagements du concédant .....	13
Article 4 : Date d'effet et durée de la concession d'aménagement .....	13
Article 5 : Propriété des documents .....	14
Article 6 : Assurances .....	14
PARTIE II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement .....	15
Article 7 : Modalités d'acquisition et de libération des terrains.....	15
Article 8 : Présentation des avant-projets des équipements publics.....	16
Article 9 : Modalités d'exécution des constructions et équipements publics par l'aménageur.....	17
Article 10 : Dispositions générales relatives à la réalisation des constructions .....	23
Article 11 : Echancier prévisionnel de réalisation.....	24
Article 12 : Garanties .....	25
Article 13 : Indemnités aux tiers .....	25
Article 14 : Remise des ouvrages.....	26
Article 15 : Entretien des ouvrages.....	29
Article 16 : Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles.....	30
Article 17 : Cahier des charges de cession de terrains .....	31
PARTIE III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement.....	34
Article 18 : Financement de l'opération objet du présent contrat.....	34
Article 19 : Participation de personnes publiques ou privées au coût de l'opération.....	34
Article 20 : Prévisions des recettes et dépenses .....	34
PARTIE IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement .....	35
Article 21 : Résiliation.....	35
Article 22 : Conséquences juridiques de l'expiration de la concession d'aménagement.....	37
Article 23 : Conséquences financières de l'expiration de la concession d'aménagement .....	39
PARTIE V : Exécution et modification du contrat .....	41
Article 24 : Principes d'exécution .....	41
Article 25 : Modifications du contrat.....	41
Article 26 : Comptes-rendus.....	43
Article 27 : Pénalités.....	44
PARTIE VI : Dispositions diverses .....	44
Article 28 : Domiciliation .....	45
Article 29 : Désignation du représentant du concédant .....	45
Article 30 : Règlement des litiges .....	45
Annexes au contrat .....	46

# PARTIE I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement

## Article 1 : Objet de la mission

1.1. La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au CONCESSIONNAIRE l'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté Les Prés de la DYSSE à Montpeyroux (34 150), en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par la présente concession.

1.2. Le périmètre de la zone d'aménagement concerté figure en annexe 2.

Le site se situe au Sud du territoire communal, en bordure de la RD9.

Ce site à dominante naturelle, d'environ 3 hectares, constitue un espace tampon entre le centre historique et les espaces agricoles, et marque la fin de l'urbanisation de la COMMUNE.

1.3. Le dossier de création de la ZAC approuvé par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2022, et modifié par délibération du 07 novembre 2024 (annexe 1) constitue la base d'application de la présente concession.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'éclairage public, d'espaces libres et d'installations diverses, stationnements publics, espaces verts et bassins de rétention à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone est détaillé en annexe 4 de la présente concession.

Pour le suivi de la présente convention les parties peuvent, à tout moment, se faire assister des personnes de leur choix.

1.4. L'intervention de l'AMENAGEUR visera les enjeux et objectifs suivants :

- répondre aux besoins futurs d'équipements publics et de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiées au PLU de la COMMUNE, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé,
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la COMMUNE et créer une véritable greffe urbaine, en rattachant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec des nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmes des accroches viaires, en prenant en compte le stationnement ainsi que la circulation automobile et piétonnière en lien avec le centre du village et les axes de circulation existants,
- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines variées (petits collectifs, logement social, logements intermédiaires et maisons individuelles), ainsi que l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale,
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et environnementale du site, en s'adaptant à la topographie du site, en aménageant sur l'ensemble du secteur des espaces verts et paysagers, en réalisant des bâtiments qualitatifs,

sans impact visuel important sur les espaces environnants et le grand paysage, en protégeant les secteurs de boisements existants,

- mettre en valeur les futures franges urbaines de ce secteur, notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale du secteur,
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération,
- contenir et densifier les franges urbaines, en compatibilité avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault, réaliser un projet dans le respect de la typologie voisine et du centre historique de Montpeyroux, créer une forme bâtie reprenant le principe de « village rue » du centre historique,
- maintenir et renformer la trame verte selon les principes de la démarche Quartier Durable Occitanie : intégrer la biodiversité au cœur du projet pour la préserver, améliorer le cadre de vie ainsi que le confort de usagers,
- préserver et valoriser la végétation structurante et remarquable du site et des alentours comme les platanes et la ripisylve ; créer de nouveaux espaces végétalisés avec des essences locales, peu consommatrices en eau, adaptées au climat, ainsi que des bassins de rétention qui devront être des espaces ouverts au public, aménagés et dédiés aux loisirs,
- assurer la connectivité en connectant les voies de desserte existantes avec celles à venir, redéfinir le schéma directeur du réseau viaire global pour désengorger le centre historique, et revoir la localisation des emprises de stationnement,
- mettre le piéton au cœur du projet en structurant et valorisant l'espace public pour un cadre de vie agréable, assurer les liaisons dédiées aux déplacements actifs (marche, vélo, trottinette) vers le centre ancien pour maintenir son attractivité, positionner au cœur de la zone un cheminement doux,
- conserver les accès existants des maisons existantes situées en bordure de la ZAC,
- garantir un accès haut-débit aux zones de développement sans altérer la qualité de réseau existant,
- construire la porte d'entrée Sud entre le village et la zone périurbaine.

Par décision du 26 juin 2021, le préfet de région a dispensé de la réalisation d'une étude d'impact le projet de création de la zone d'aménagement concerté Les Prés de la DYSSE (voir annexe 1).

Par une décision du 29 août 2024, le préfet de région a confirmé la dispense de la réalisation d'une étude d'impact (voir annexe 1).

## Article 2 : Obligations de l'aménageur

Les missions de l'AMÉNAGEUR sont les suivantes :

2.1. Respecter les prescriptions du dossier de création de la ZAC (annexe 1).

2.2. Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris

dans le périmètre de l'opération nécessaires à sa réalisation, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

Les acquisitions ne pourront pas, en principe, porter sur les bien bâtis, sauf accord exprès de l'AUTORITE CONCEDANTE.

### 2.3. Gérer les biens acquis

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à :

- gérer les biens acquis, qu'ils soient occupés ou vacants, jusqu'à leur remise ou leur cession,
- prendre toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat et assurer la sauvegarde et la protection des biens contre les occupations irrégulières,
- assurer l'entretien de ces biens,
- agir en propriétaire ou copropriétaire responsable,
- faire exécuter tout ou partie des travaux de réhabilitation lorsque le montage le requiert,
- déterminer les conditions de cession ou location des immeubles, conseiller les acquéreurs ou les preneurs sur les plans techniques, administratifs, juridiques et financiers.

### 2.4. Constituer une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de conduire les études urbaines et techniques de la zone d'aménagement concerté.

Cette équipe sera constituée au minimum :

- D'un architecte-urbaniste expérimenté dans les domaines des aménagements urbains et des zones d'aménagement concerté,
- D'un paysagiste,
- D'un bureau d'études VRD ayant des compétences en matière d'ouvrages hydrauliques,
- D'un bureau d'études spécialisé en matière d'approche environnementale et des bâtiments.

L'AMENAGEUR fournira, dans le mois suivant la notification du traité, la composition précise de l'équipe, les références ainsi que le contenu de la mission de chaque prestataire.

La COMMUNE donnera son accord dans un délai de quinze jours après la notification de la composition de l'équipe, leurs références et le contenu de leur mission.

La COMMUNE pourra s'adjoindre les compétences de tout tiers pour donner cet accord.

A défaut d'accord, l'AMENAGEUR et le CONCEDANT s'engagent à se réunir pour trouver un consensus.

L'AMENAGEUR pourra passer soit un marché global avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, soit des marchés séparés.

Dans le cas d'un marché global, l'architecte-urbaniste sera obligatoirement le mandataire de l'équipe.

Dans le cas de missions séparées, les contrats respectifs contiendront une clause spécifique précisant que l'architecte-urbaniste a en charge la coordination générale des études.



Les missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre porteront, au minimum, sur les éléments suivants :

- Pour l'architecte-urbaniste :

- Les études urbaines générales et détaillées,
- La conception des aménagements des espaces publics et collectifs : revêtement des sols ; calepinage ; ouvrages singuliers ; émergences ; spécifications qualitatives des matériaux, du mobilier urbain et de l'éclairage ; etc...
- Sa mission comprendra obligatoirement les phases AVP, PRO et DCE (hors prestations réalisées par les BET techniques),
- Les choix des matériaux, des matériels d'éclairage et du mobilier urbain,
- La rédaction des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales. Ces prescriptions porteront en particulier sur les volumes, les toitures, les façades des bâtiments, les aménagements paysagers des espaces privés, les clôtures etc...
- La coordination architecturale du quartier : conformité des permis de construire avec les prescriptions du CCAP ; visa des autorisations de construire etc...

- Pour le paysagiste :

- Plans et spécifications techniques concernant l'ensemble des aménagements paysagers et des plantations,
- Choix des plantations : essences, taille des arbres et des arbustes,
- Spécifications techniques de l'arrosage,
- Réalisation du DCE des espaces verts (plans, CCTP),
- Détails quantitatifs et estimatifs,
- Assistance pour la passation des marchés de travaux correspondants,
- Direction des travaux et opérations de réception.

- Pour le bureau d'études des VRD et de l'hydraulique :

- L'ensemble des études techniques : terrassements ; plans des niveaux finis ; profils ; voiries et cheminements piétonniers ; réseaux divers,
- Les détails techniques d'exécution,
- Le CCTP des ouvrages correspondant à sa mission,
- Les détails quantitatifs et estimatifs,
- Le dossier de consultation des entreprises (DCE), la direction de l'exécution des travaux (DET) et les opérations de réception des ouvrages (OPR).

- Pour le bureau d'études environnementales :

- Accompagnement de l'aménageur et de l'architecte-urbaniste pour l'élaboration des prescriptions spécifiques concernant les espaces publics et les espaces privés,
- Rédaction des cahiers des « bonnes pratiques » destinés aux futurs usagers etc...

2.5. Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- ♦ Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- ♦ La définition des modalités et outils opérationnels (techniques, juridiques et administratifs) permettant la réalisation des différents secteurs de projet au sein du projet d'aménagement et en préciser le cas échéant le programme,
- ♦ L'élaboration du dossier prévu par les dispositions des articles L.181-1 et suivants, L.214-1 et suivants, R.181-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'environnement,
- ♦ Se renseigner et effectuer les études nécessaires pour détecter la présence d'éventuelles espèces protégées dans le périmètre de la ZAC, effectuer les demandes de dérogations à ses frais le cas échéant, et s'adapter pour obtenir une régularisation en cas de refus,
- ♦ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- ♦ La réalisation des études règlementaires et opérationnelles (études foncières, diagnostics techniques, géologiques, hydrologiques, archéologiques, recherche de pollutions, etc.),
- ♦ La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
- ♦ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants, sous réserve d'approbation préalable du Conseil Municipal,
- ♦ La constitution de tout dossier destiné à une enquête publique ou une procédure de participation du public lié à l'opération,

Par ailleurs, l'AMENAGEUR sera associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité compétente pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, le cas échéant dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et si nécessaire, et pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération dans le périmètre défini. L'ensemble des coûts engendrés par l'adaptation et/ou la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme seront pris en charge par l'AMENAGEUR.

2.6. Elaborer le dossier de réalisation de la ZAC, en ce comprenant l'obligation pour l'AMÉNAGEUR de fournir à la COMMUNE les éléments permettant de recueillir préalablement l'accord des collectivités tierces ou de leurs CONCESSIONNAIRES sur la rétrocession des équipements publics.

L'AMENAGEUR doit s'engager, lors de la mise au point des études techniques portant sur l'ensemble des aménagements, et plus particulièrement sur les revêtements de surface, les espaces paysagers, l'éclairage, à recourir à une démarche de coût global.

A ce titre, il fournira à la collectivité concédante, dans le cadre du dossier de réalisation, une étude détaillée justifiant que les aménagements proposés sont les plus efficaces en matière de durabilité, maintenance et entretien.

Les coûts annuels correspondants seront évalués et justifiés.

2.7. Réaliser les études d'archéologie préventive en application des dispositions des articles L.521-1 et suivants et R.522-1 et suivants du Code du Patrimoine.

2.8. Solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.

En particulier, il devra analyser si la mise en œuvre des procédures suivantes s'impose dans les domaines suivants et le cas échéant les mettre en œuvre :

- Police de l'eau (Article L. 2143 et suivants du code de l'environnement) ;
- Archéologie préventive ;
- « Espèces protégées » (Article L. 4111 et suivants du code de l'environnement), le cas échéant effectuer une demande de dérogation « espèces protégées »,
- Patrimoine architectural ;
- Sites

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires à la réalisation de sa mission, dans un esprit de parfaite information, tant du CONCEDANT que des personnes concernées (propriétaires, locataires, investisseurs, usagers, etc.)

2.9. Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération destinés à être remis à la COMMUNE et aux autres personnes publiques compétentes.

2.10. Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement figurant au programme de l'opération.

L'AMENAGEUR fait établir et tient à jour un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

2.11. Réaliser et gérer, pendant toute la durée de la concession, les mesures prescrites en application des articles L.122-1-1, L.163-1 et suivants, L.181-12, R.122-5, R.122-13, D.163-1 et suivants du Code de l'environnement, L.112-1-3 et D.112-1-18 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Il est rappelé que l'autorité environnementale a dispensé d'étude d'impact le projet de création de la zone d'aménagement concerté Les Prés de la DYSSE par une décision du 26 juin 2021, ainsi que par décision du 29 août 2024.

Le CONCESSIONNAIRE devra, le cas échéant, au stade de la réalisation du projet, faire réaliser une étude d'impact sur le fondement des dispositions de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, sauf à obtenir une décision de dispense de l'autorité environnementale.

Dans l'hypothèse, où la décision de dispense d'étude d'impact du 26 juin 2021 ou la décision du 29 août 2024 seraient déclarées illégales par une décision juridictionnelle, il appartiendrait au CONCESSIONNAIRE de faire réaliser, à ses frais, l'étude d'impact prescrite au stade de la création du projet.

En ce dernier cas, la COMMUNE s'engage à réunir son conseil municipal pour procéder à l'approbation des délibérations nécessaires à la mise en œuvre du projet.

2.12. Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la COMMUNE aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage de terrains prévues à l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme.

Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

2.13. Le cas échéant, négocier les conventions de participation qui sont conclues entre la COMMUNE et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'AMÉNAGEUR en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme (convention de mise en œuvre qui comprendra les dispositions du cahier des charges de cession de terrains visé à l'article 17 ci-après), ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code.

2.14. Accomplir l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- ♦ Coordonner les différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- ♦ Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- ♦ Réaliser un compte-rendu trimestriel à la collectivité concédante sur l'avancée des projets : élaboration des programmes, signatures des actes authentiques, procédures de demandes des autorisations administratives, résultats des études préalables, dans le cadre des comités techniques.
- ♦ Accomplir les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement, étant précisé que tous les documents d'information et de promotion devront être préalablement validés par le CONCEDANT, 15 jours après leur présentation par l'aménageur
- ♦ Préparer et mettre en œuvre les conventions de participation tripartites qui seront conclues entre le CONCEDANT, le CONCESSIONNAIRE et les constructeurs qui n'auraient pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur, en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues à l'article L. 311-5 du même code,
- ♦ Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des droits à construire dans les meilleures conditions possibles,
- ♦ Etablir un plan de trésorerie prévisionnel de l'opération et déterminer les tranches financières opérationnelles de l'opération,
- ♦ Tenir à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, préparer les bilans prévisionnels, plans de trésorerie, comptes-rendus annuels, notamment financiers de l'opération, avec l'ensemble des documents et justificatifs s'y rapportant,
- ♦ Tenir une comptabilité de façon à faire apparaître les comptes propres à l'opération, objet du présent contrat,



- ♦ Réaliser l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la COMMUNE sur les conditions de déroulement de l'opération. Les études comprennent, en tant que de besoin, l'élaboration des règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- ♦ Mobiliser les financements publics dans le respect de la réglementation applicable, y compris en fournissant tous les documents nécessaires à la constitution des dossiers de demande de subventions et à leur versement effectif,
- ♦ Effectuer les opérations liées à la clôture de l'opération et aux régularisations foncières.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat notamment pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

#### 2.15. Garantir le développement durable dans le cadre de l'opération d'aménagement.

En lien avec le CONCEDANT, l'AMENAGEUR définira les orientations stratégiques pour la réalisation d'un quartier pilote en matière de développement durable et s'inscrira dans une démarche visant à limiter au maximum l'empreinte carbone du futur quartier.

L'AMENAGEUR s'engage à mener les études pour définir les conditions de réalisation et d'évaluation d'un quartier bas carbone.

Pour ce faire, l'AMENAGEUR devra :

- ♦ Promouvoir un aménagement sobre, efficient dans son fonctionnement, intelligent dans sa gestion des ressources,
- ♦ Viser un très haut niveau de sobriété et de performance énergétiques pour tous les usages des bâtiments,
- ♦ Limiter l'empreinte carbone des bâtiments tout au long de leur cycle de vie,
- ♦ Développer les énergies renouvelables,
- ♦ Optimiser et interconnecter les systèmes énergétiques (bâtiments, usagers, réseaux),
- ♦ Promouvoir de nouvelles mobilités (mobilités partagées, bornes recharges, ...),
- ♦ Favoriser le recyclage, réemploi,
- ♦ Promouvoir la gestion et revalorisation des déchets,
- ♦ Favoriser les continuités écologiques à l'échelle du quartier pour renforcer la biodiversité,
- ♦ Préserver, en intégrant au projet, les arbres de la zone et de ses abords, notamment les cyprès, les cèdres, les muriers, les noyers (dans l'hypothèse où quelques cyprès devraient nécessairement être enlevés pour la réalisation du projet, ils devraient être prioritairement remplacés par de nouvelles plantations),

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs du projet sur l'environnement en phase chantier et exploitation, et notamment :

- ♦ l'adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces à enjeux ;
- ♦ le tri et la valorisation des déchets de chantier ;
- ♦ la préservation du cours d'eau et de l'ensemble de la ripisylve située en bordure de zone ainsi que d'un boisement au Nord-Est,
- ♦ l'adaptation des éclairages publics afin notamment de limiter les perturbations sur les chiroptères,
- ♦ le suivi du chantier par un expert écologique,
- ♦ la prise de mesures pour compenser l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de noues et bassins de rétentions,
- ♦ la mise en place ou le maintien de coulées vertes, la conservation de la ripisylve, l'aménagement d'espaces verts transitoires paysagers, de plantations adaptées à proximité des bâtiments, et sur les aires de stationnement ainsi que la limitation de la hauteur des constructions (R+1),
- ♦ le respect des caractéristiques urbaines du village avec une urbanisation prolongeant un aspect « rue » relié à l'existant puis un relâchement progressif du tissu en fin de zone côté Sud,
- ♦ l'adaptation des infrastructures de transport afin de gérer la hausse du trafic induit par les véhicules supplémentaires ainsi que la proximité du pôle de transports en commun,
- ♦ la réduction des nuisances lumineuses du fait d'un éclairage d'intensité modérée dirigé vers le bas et disposé principalement au niveau des espaces de cheminements piétons.

2.16. Assurer la protection des données à caractère personnel et leur traitement adéquat.

Pour l'exécution de la présente convention, les données personnelles sont traitées et protégées conformément à la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel.

## Article 3 : Engagements du concédant

La COMMUNE s'engage, pour sa part, à :

3.1. Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement,

3.2. Apporter son concours à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,

3.3. Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, les procédures de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de déclassement de chemins communaux,

3.4. Solliciter le cas échéant, auprès des partenaires, l'approbation par leurs organes délibérants des différents dossiers, la délégation ou le transfert de compétence, nécessaires à l'exécution de la présente concession,

3.5. Requalifier, réaliser ou faire réaliser, dans des délais compatibles avec l'échéancier prévisionnel (annexe 4) dans sa dernière version en vigueur, les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés à l'AMENAGEUR dans le cadre de la présente concession d'aménagement,

3.6. En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'AMÉNAGEUR les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'AMENAGEUR dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme,

Le CONCESSIONNAIRE doit également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

3.7. Céder à titre onéreux les parcelles dont elle est propriétaire, situées dans le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement,

3.8. Autoriser l'AMENAGEUR à intervenir sur le domaine public pour la réalisation des éléments du programme des équipements publics à la charge de la concession d'aménagement,

3.9. Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'AMENAGEUR.

3.10. Accepter la rétrocession par tranche

## Article 4 : Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le CONCEDANT notifiera à l'AMENAGEUR la concession en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat.

La concession prendra effet à compter de la date de réception par l'AMENAGEUR de cette notification, pour une durée de dix ans.

L'échéance pourra être prorogée par avenant(s) en cas d'inachèvement de l'opération à l'échéance prévue.

Toute prorogation fait l'objet d'un avenant qui sera, sauf stipulations contraires, conclu dans les mêmes conditions que la concession d'aménagement.

Si, à la date normale d'expiration du présent traité, tous les travaux et équipements de l'opération ne sont pas terminés et remis à la collectivité compétente ou bien, si tous les biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération et destinés à recevoir des constructions n'ont pas été vendus, loués ou concédés, les parties conviennent de se rapprocher aux fins de négocier, éventuellement, un avenant de prorogation du présent traité.

Le présent traité ne peut être ni tacitement renouvelé, ni tacitement prorogé.

Trois mois avant la date d'expiration de la convention, la partie la plus diligente doit notifier à l'autre sa demande motivée de prorogation de la concession.

Le destinataire doit répondre dans un délai d'un mois.

Son silence vaut rejet de la demande de prorogation.

Dans le cas où l'ensemble des missions du CONCESSIONNAIRE aurait été accompli avant le terme normal de la convention, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation par le CONCEDANT de cet accomplissement.

## Article 5 : Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété du CONCEDANT ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'AMENAGEUR s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

## Article 6 : Assurances

Le CONCESSIONNAIRE doit souscrire les assurances couvrant l'ensemble de ses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Les contrats correspondants doivent comporter des garanties suffisantes au regard de l'importance des missions et responsabilités assumées par le concessionnaire dans le cadre du présent traité de concession.

Pour permettre au CONCEDANT de vérifier les couvertures afférentes, le CONCESSIONNAIRE communiquera une copie des polices d'assurance souscrites dans le mois suivant la signature du présent contrat.

Le CONCESSIONNAIRE devra informer le CONCEDANT de toute modification afférente aux assurances souscrites, et produire les justificatifs, dans un délai d'un mois suivant la modification.

## PARTIE II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

### Article 7 : Modalités d'acquisition et de libération des terrains

#### 7.1. Maîtrise des terrains

L'AMÉNAGEUR procède aux négociations foncières préalables et, dès que l'ensemble des différentes autorisations et décisions administratives à obtenir seront devenues définitives, il pourra procéder soit à l'amiable en priorité, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains compris dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à sa réalisation.

L'AMENAGEUR pourra, à sa convenance, procéder à des acquisitions avant l'obtention des autorisations précitées.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités, doivent être fixés après demande d'avis auprès de la Direction immobilière de l'Etat (France Domaine) conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, lorsque le montant de l'opération dépasse les seuils fixés par décret.

En cas d'acquisition amiable de terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'AMENAGEUR doit recueillir l'accord formel du CONCEDANT.

#### 7.2. Recours éventuel à la procédure d'expropriation

L'AMÉNAGEUR procède en priorité à l'acquisition amiable des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Cependant, si les accords amiables ne peuvent être conclus à un prix compatible avec l'équilibre défini au bilan prévisionnel, la COMMUNE charge l'AMÉNAGEUR de mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dès son commencement, jusqu'à son achèvement, en préparant notamment l'intégralité du dossier, afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

#### 7.3. Délégation du pouvoir d'expropriation

La COMMUNE s'engage, si l'AMÉNAGEUR en fait la demande aux conditions stipulées à l'article 7.2, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération et la cessibilité des immeubles au bénéfice de l'AMÉNAGEUR.

L'AMÉNAGEUR établit, à ses frais, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

Par la présente concession, la COMMUNE délègue expressément à l'AMÉNAGEUR le pouvoir de procéder à l'acquisition des terrains par la voie de l'expropriation à l'issue de l'épuisement des autres modes d'acquisition.

#### 7.4. Délégation du droit de préemption urbain

L'AMENAGEUR pourra recevoir du titulaire du droit de préemption urbain la délégation de ce droit, déclaration d'intention d'aliéner par déclaration d'intention d'aliéner au sein du périmètre de la ZAC.

#### 7.5. Substitution en matière de mise en demeure d'acquérir

En cas de mise en œuvre par les propriétaires fonciers à l'intérieur du périmètre de la ZAC, de la procédure prévue par les dispositions combinées de l'article L. 230-1 et de l'article L. 311-2 du Code de l'urbanisme, la COMMUNE s'engage à transmettre sous quinzaine la mise en demeure d'acquérir à l'AMENAGEUR.

En l'absence d'accord entre le propriétaire et l'AMENAGEUR, la délégation du pouvoir d'exproprier bénéficie directement à l'AMENAGEUR qui se substitue en lieu et place de la COMMUNE pour l'ensemble de la procédure judiciaire (action en fixation du prix et transfert de propriété devant le Juge de l'expropriation du département de l'Hérault).

L'AMENAGEUR en informe les propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### 7.6. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Le CONCESSIONNAIRE présente au CONCEDANT, annuellement dans le cadre du CRAC, un rapport spécial sur les acquisitions amiables, les conditions de l'exercice des droits de préemption, d'expropriation et en matière de mise en demeure d'acquérir.

De façon générale, le CONCESSIONNAIRE informe à l'avancement le CONCEDANT des acquisitions et prises à bail réalisées et des conditions dans lesquelles elles ont été effectuées.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel, l'AMENAGEUR en informera le CONCEDANT afin, le cas échéant, d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération, dans les conditions fixées à l'article 25.

### **Article 8 : Présentation des avant-projets des équipements publics**

8.1. Les équipements prévus à l'article 2 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du CONCEDANT et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s), y compris le choix des matériaux, et le phasage de l'opération sont soumis pour accord au CONCEDANT.

La COMMUNE pourra s'adjoindre les compétences de tout tiers pour donner cet accord.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté par l'AMENAGEUR et son maître d'œuvre selon un échéancier établi en accord avec le CONCEDANT et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

8.2. Les projets d'exécution approuvés par le CONCEDANT doivent être conformes aux avant-projets.

8.3. Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la COMMUNE et le cas échéant les autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 3 semaines à compter de leur réception.

La COMMUNE pourra s'adjoindre les compétences de tout tiers pour donner cet accord.

8.4. Toute modification des avant-projets, de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, nécessite un accord du CONCEDANT et de l'AMENAGEUR, cet accord comprenant éventuellement une modification des conditions financières du contrat.

Dans l'hypothèse où le CONCEDANT imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

#### Article 9 : Modalités d'exécution des constructions et équipements publics par l'aménageur

Tous les équipements concourant à l'opération sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'AMENAGEUR.

A ce titre, ce dernier doit notamment réaliser des secteurs pour l'aménagement de futurs équipements d'intérêt collectif et des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux liaisons douces.

##### 9.1. Equipements d'infrastructure

Il est prévu, au titre des équipements d'infrastructure compris dans le périmètre de l'opération :

- ♦ La réalisation de voiries, la création et/ou le renforcement des liaisons douces, le stationnement public, les espaces verts, les bassins de rétention, le mobilier urbain, la desserte en réseaux et espaces publics de proximité dans l'intégralité du périmètre de la ZAC ;

L'aménagement des espaces publics de voirie pour environ 3400 m<sup>2</sup> comme figurés au plan annexé au programme des équipements publics de la ZAC au sein du dossier de création de la ZAC (annexe 1) ;

La zone est accessible depuis la RD9, route de Lagamas, qui constitue la voie principale d'accès.

Des aménagements sécuritaires devront être réalisés en concertation avec le gestionnaire de la voie, le Conseil départemental, afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'opération.

Des raccordements de voirie, sur la rue des Lions et la rue de la DYSSE, assureront une liaison directe avec le cœur de la commune.

Une liaison avec le chemin des SAUMAILLES constituera un bouclage viaire à l'ouest de l'opération permettant la desserte de la zone d'équipement d'intérêt collectif et services publics.



Les différentes voiries nécessaires au fonctionnement du projet seront calibrées de manière à structurer la zone en fonction de l'utilisation souhaitée.

- ♦ L'aménagement des espaces verts publics et des bassins de rétention comme figurés au plan annexé au programme des équipements publics de la ZAC au sein du dossier de création de la ZAC (annexe 1) avec un minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé ; les surfaces seront précisées et définies dans le dossier de réalisation.
- ♦ La création des réseaux eaux usées et pluviales associés aux espaces publics de voirie aménagés ;
- ♦ La création du réseau d'eau potable associé aux espaces publics de voirie aménagés ;
- ♦ La création d'un réseau d'éclairage public lié à la voirie.

Par ailleurs, l'AMENAGEUR devra réaliser les travaux permettant l'installation des équipements des opérateurs de distribution d'électricité, d'énergies et de télécommunications conformément aux dispositions des contrats de concession concernés et aux autres contrats à conclure entre l'AMENAGEUR et ces opérateurs.

À cet égard, en raison de la volonté affichée d'inscrire l'opération d'aménagement dans une démarche visant à limiter au maximum son empreinte carbone et de développer au maximum les énergies renouvelables, l'AMENAGEUR devra étudier et proposer les diverses solutions énergétiques, éventuellement combinées, permettant de répondre au mieux à cet objectif.

Ses missions particulières en matière de développement durable sont développées à l'article 2.15.

## 9.2. Equipements

Il est prévu, au titre des équipements la création d'un espace sportif et ludique, comme prévu au PADD issu de la révision du plan local d'urbanisme.

## 9.3. Constructions à édifier

Il est prévu, au titre des constructions à édifier que :

- ♦ Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est estimé à environ 60 logements correspondant à 7 000 à 7 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ♦ Il est envisagé 24 terrains à bâtir (habitat individuel), 24 logements individuels denses, 12 logements sociaux (soit 20 % de logements sociaux, 40 % de logements en accession libre et 40 % de logements denses).
- ♦ 20% des logements devront être en mixité sociale.

L'AMENAGEUR réalisera les clôtures séparatives entre la voie publique et, soit les terrains construits soit les terrains à bâtir.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé et les matériaux seront définis prioritairement en fonction de leurs qualités environnementales : clôtures végétales, recours aux matériaux durables (bois...).

Les clôtures devront présenter une uniformité.

Les murets existants, notamment le mur de la rue des Lions, ne devront subir aucune modification.

L'AMENAGEUR présentera à la COMMUNE un descriptif détaillé des caractéristiques des clôtures envisagées et devra recueillir l'accord de la COMMUNE.

Le cahier des charges de cession de terrains devra intégrer des obligations à la charge des acquéreurs pour que les clôtures séparatives entre terrains privés présentent une uniformité avec le modèle de clôture retenu pour les limites séparatives entre les terrains construits et la voie publique.

9.4. L'AMÉNAGEUR réalise et finance les équipements qui relèvent de sa maîtrise d'ouvrage nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la zone conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'urbanisme et conformément au programme des équipements et de construction divisée en tranches opérationnelles.

Les tranches opérationnelles définitives seront définies dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Dans la mesure où LA COMMUNE ne participe pas aux coûts de l'opération, ni sous forme d'apport financier, ni sous forme d'apport de terrain, l'AMÉNAGEUR ne sera pas soumis au contrôle financier et comptable prévu à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

L'AMÉNAGEUR est soumis au contrôle technique pour tous les travaux d'équipements qu'il réalisera et qui seront destinés à être classés dans le domaine public.

#### 9.5. Frais de gestion

L'AMÉNAGEUR versera à la COMMUNE, dans le mois de l'approbation par délibération du conseil municipal devenue exécutoire et définitive du dossier de réalisation de la ZAC, la somme de 40 000 € correspondant aux frais de gestion de la COMMUNE pour l'exécution de la présente convention s'agissant des équipements publics à construire (notamment analyse et accord sur les documents produits), sur présentation d'un titre de recettes.

#### 9.6. Conception des ouvrages

Préalablement au démarrage des travaux d'infrastructure d'une tranche de la ZAC, l'AMÉNAGEUR remet à la COMMUNE, les plans d'exécution des ouvrages de cette tranche conformément au dossier de réalisation de la ZAC, à savoir (sous réserve de la nature des travaux envisagés) :

- ♦ un descriptif détaillé des travaux ;
- ♦ le schéma des clôtures à réaliser par l'AMÉNAGEUR ;
- ♦ Un plan Réseaux secs (Electricité, Télécom, Eclairage)
- ♦ Un plan voirie et eaux pluviales
- ♦ Un plan Réseaux humides (AEP, EU, Eau brute le cas échéant, arrosage)

- ♦ Un plan d'aménagement et d'équipement des aires de jeux ;
- ♦ un planning prévisionnel de réalisation des équipements qui est tenu à jour par l'AMÉNAGEUR.

Les éléments relatifs aux ouvrages destinés à être remis à d'autres personnes publiques que la COMMUNE sont notifiés aux personnes publiques compétentes par l'AMÉNAGEUR.

#### 9.7. Modifications éventuelles

La COMMUNE et les personnes publiques compétentes disposent d'un délai de 30 jours pour formuler leurs observations et demander des modifications.

Dans le silence, elles sont réputées accepter purement et simplement les pièces transmises.

#### 9.8. Conditions financières de réalisation

L'opération est réalisée aux entiers frais et risques de l'AMÉNAGEUR qui la finance, par ses ressources propres.

#### 9.9. Exécution du contrat de concession par des tiers

Le CONCESSIONNAIRE peut confier à des tiers une part des services ou travaux faisant l'objet du contrat de concession dans les conditions fixées par les articles R. 300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme.

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'AMENAGEUR doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du Code de la Commande Publique s'agissant de ses marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre.

Le CONCEDANT et le CONCESSIONNAIRE définiront d'un commun accord les modalités de la procédure de passation des contrats.

L'AMENAGEUR demeure personnellement responsable de l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de concession.

Conformément à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, l'AMENAGEUR informe le CONCEDANT, dans un délai de 30 jours à compter de leur conclusion, des contrats conclus par lui pour l'exécution de la concession, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

Une copie du contrat ainsi conclu est remise au CONCEDANT.

L'AMENAGEUR veillera à ce que la durée des contrats conclus et des marchés attribués n'excède pas la durée de la concession d'aménagement telle que prévue à l'article 4 ci-avant.

Il ne peut être dérogé à cette règle qu'avec l'accord du CONCEDANT.

L'AMENAGEUR indique également le nom des assureurs et communique les contrats d'assurance de chaque constructeur et/ou aménageur dès la signature des contrats.

Il met tout en œuvre pour être informé des changements afférents à ces contrats d'assurance, et informe le CONCEDEANT de tout changement dont il a connaissance.

Lorsqu'une personne à l'encontre de laquelle il existe un motif d'exclusion est présentée, par le CONCESSIONNAIRE, le CONCEDEANT exige son remplacement par une personne qui ne fait pas l'objet d'un motif d'exclusion, dans un délai de dix jours à compter de la réception de cette demande par le CONCESSIONNAIRE.

Le CONCESSIONNAIRE informe le CONCEDEANT de tout changement relatif à ces informations intervenant au cours de l'exécution du contrat de concession ainsi que des informations requises pour tout nouveau tiers qui participe ultérieurement à ces services ou travaux.

#### 9.10. Réalisation des ouvrages

Pendant toute la durée des chantiers de mise en viabilité, la COMMUNE peut se faire représenter par le conseil ou le technicien de son choix, nommément désigné, lequel est autorisé à suivre l'exécution des travaux.

Il a accès à tout moment au chantier, sous réserve de l'accord exprès préalable du Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé du chantier mais ne peut présenter ses observations qu'à l'AMÉNAGEUR et non aux entrepreneurs directement.

L'AMÉNAGEUR convoque la COMMUNE à toutes les réunions de chantier.

Les personnes publiques autres que la COMMUNE bénéficient des mêmes droits pour les éléments relevant de leurs compétences.

#### 9.11. Constat d'avancement des travaux

A l'achèvement de chaque tranche de travaux, conformément au dossier de réalisation de la ZAC, il est procédé contradictoirement entre la COMMUNE et l'AMÉNAGEUR à un constat physique des équipements réalisés.

Cette procédure a pour objet :

- ♦ De constater l'état des lieux et des ouvrages à un stade intermédiaire de réalisation,
- ♦ De définir le montant du cautionnement des travaux au degré réel d'avancement technique et physique des ouvrages réalisés le cas échéant.

A cet effet, il est procédé au constat contradictoire de :

- ♦ l'état du réseau d'assainissement à travers un contrôle caméra et d'étanchéité,
- ♦ l'état de la voirie provisoire à travers, si la COMMUNE le souhaite, des essais techniques de compactage permettant de vérifier la qualité de mise en place des matériaux,
- ♦ à ce stade, les autres réseaux réalisés font l'objet d'un certificat de réception de la part des différents concessionnaires.

L'ensemble de ces vérifications est clôturé par l'établissement d'un procès-verbal contradictoire sur lequel la COMMUNE ou son représentant sont en droit de mentionner leurs observations ou leurs remarques sur d'éventuelles remises en état ou malfaçons.

Les malfaçons sont reprises par l'AMÉNAGEUR, sous réserve des dispositions du point c) du présent article (voir ci-dessous) du présent article.

Afin de permettre à l'AMÉNAGEUR de procéder à une main levée partielle du montant des travaux cautionnés, ledit procès-verbal doit faire apparaître :

- a) Le montant du coût TTC des travaux réalisés ;
- b) Le solde de coût TTC des travaux restant à réaliser, tel qu'il résulte des marchés de travaux ;
- c) Le coût TTC prévisionnel des remises en état ou malfaçons, telles qu'elles résultent des observations formulées au procès-verbal de constat.

La COMMUNE, sur ce point, est toutefois habilitée à demander à l'AMÉNAGEUR en raison de l'urgence ou du caractère important du défaut constaté, de procéder sans délai à la reprise des ouvrages concernés.

Si l'AMÉNAGEUR ne procède pas à la reprise des ouvrages dans le délai prescrit, les pénalités prévues à l'article 27 du présent contrat s'appliqueront, multipliées par 2.

Les personnes publiques autres que la COMMUNE sont associées à ces opérations pour les éléments qui les concernent.

#### 9.12. Remise définitive – Gestion des équipements

La remise définitive des équipements intervient après réalisation des travaux programmés et suivant les modalités ci-après, lesquelles devront avoir été approuvées par le gestionnaire compétent en cas de transfert de compétences.

Après reprise des malfaçons ou des remises en état éventuellement constatées au titre de l'article 9.11, une réunion contradictoire de réception doit être organisée à l'initiative de la partie la plus diligente.

Lors de cette réunion de réception, l'AMÉNAGEUR doit impérativement remettre à la COMMUNE et aux autres personnes publiques compétentes les plans de récolement des ouvrages réalisés au titre de la ZAC.

A défaut, l'AMÉNAGEUR se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 27 du présent contrat, multipliées par deux, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire.

Un procès-verbal de remise avec ou sans réserve est établi et contresigné par l'AMÉNAGEUR et la COMMUNE, ainsi que par une éventuelle autre personne publique compétente, dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réunion de réception.

L'absence de réserve vaut prise de possession par la COMMUNE ou une autre personne publique compétente des équipements réalisés, celle-ci assurant désormais leur entretien et leur gestion et ce, dans l'attente du transfert de propriété définitif.

En présence de réserves, la prise de possession ainsi que les fonctions d'entretien et de gestion qui s'y rattachent, ne deviennent effectives qu'après la levée de ces réserves, dûment constatée par un nouveau procès-verbal contradictoire, sauf si ces réserves ne font pas obstacle à l'ouverture au public des voies, des équipements publics et des espaces libres, ou à la mise en exploitation des réseaux ou

encore à la jouissance normale des biens, auquel cas la prise de possession sera effective à la signature du procès-verbal de remise.

L'AMENAGEUR prend toutes les mesures pour assurer la levée des réserves dans le délai de trois mois à compter de la signature du procès-verbal de remise, la garantie d'achèvement prévue à l'article 12 ci-après continuant à produire ses effets jusqu'à la levée des réserves.

## Article 10 : Dispositions générales relatives à la réalisation des constructions

### 10.1. Responsabilité de l'aménageur

L'AMÉNAGEUR, dans la limite de sa mission, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

### 10.2. Participation aux réunions d'information du public

Préalablement à la réalisation des travaux, l'AMÉNAGEUR s'engage à participer activement, le cas échéant, aux réunions publiques organisées par la COMMUNE en direction des administrés et notamment des propriétaires et résidents voisins de l'assiette foncière du projet.

L'AMENAGEUR organise à ses frais et en concertation avec le CONCEDANT une réunion d'information du public au commencement de chaque tranche, tel que prévu au dossier de réalisation de la ZAC.

Ces réunions publiques ont pour objet d'expliquer les choix d'aménagement réalisés et de présenter les compensations apportées aux riverains dans une perspective de prévention des éventuels contentieux.

Ces réunions pourront se tenir aux dates de démarrage et d'achèvement de chaque tranche.

### 10.3. Comité de pilotage et de suivi de l'opération

Il est créé entre la COMMUNE concédante et l'AMENAGEUR un comité de suivi et de pilotage de l'opération.

Cette instance est composée de plusieurs représentants de la COMMUNE et de plusieurs représentants de l'AMENAGEUR.

Elle se réunit au moins 2 fois par an, puis à la demande de la partie la plus diligente dans un délai de 15 jours suivant l'envoi par mail avec accusé de réception de la convocation à la réunion.

Cette instance est chargée d'assurer le suivi au fil de l'eau de la réalisation du projet.

Elle se prononce en particulier sur les sujets suivants :

- Le suivi des acquisitions foncières,
- Le suivi des travaux,
- La sélection des maitres d'œuvre et entrepreneurs de travaux,
- La rédaction du cahier des charges de cession,

- Le choix des futurs acquéreurs,
- Les modifications éventuelles de programme,
- Les litiges susceptibles d'intervenir,
- Les éléments de communication au public,
- Le suivi financier de l'opération.

#### 10.4. Contrôle du respect de l'harmonie architecturale

Afin de définir une harmonie architecturale, l'AMÉNAGEUR, en accord avec la COMMUNE, désigne un architecte urbaniste, chargé de la coordination des permis de construire/permis d'aménager/déclarations préalables projetés sur la zone, conformément aux dispositions de l'article 2 du présent contrat.

Chaque constructeur devra avoir recours, à ses frais, en tant que conseil, à cet urbaniste.

L'avis de l'architecte sera joint à toute demande d'autorisation.

Les constructeurs doivent présenter leur projet de construction ou d'aménagement à l'approbation préalable de l'architecte urbaniste, chargé de la coordination de la zone, avant tout dépôt du dossier à l'administration compétente, pour décision.

Il est toutefois précisé que les avis rendus dans ce cadre ne préjugent pas de la décision qui sera prise par les services compétents en matière d'urbanisme.

Les constructions et aménagements des constructeurs doivent respecter les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme, le règlement du PLU ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrains.

#### 10.5. Affichage des autorisations et décisions administratives

L'AMENAGEUR a l'obligation d'afficher et de faire constater par voie d'huissier l'affichage de toutes les autorisation ou décisions administratives dans un délai de 7 jours après leur obtention, dès lors que leur publicité est une condition à l'acquisition de leur caractère définitif.

Le constat d'huissier doit immédiatement être transmis au CONCEDANT par l'AMENAGEUR.

### **Article 11 : Echancier prévisionnel de réalisation**

L'échéancier prévisionnel est joint en annexe 4 et a valeur contractuelle.

Cet échéancier prévisionnel devra respecter la chronologie décrite en annexe 5 :

- Tranche 1 comprenant son bassin de rétention ;
- Tranche 2 comprenant son bassin de rétention ;



L'échéancier de réalisation peut être modifié dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC avec l'accord des deux parties, lesquelles s'entendent sur le fait que les travaux ne pourront débuter qu'à compter de l'obtention de toutes les autorisations ou décisions administratives nécessaires, devenues définitives (c'est-à-dire purgées de tout recours des tiers et n'ayant pas fait l'objet d'un retrait de l'autorité administrative compétente).

La COMMUNE et l'AMÉNAGEUR doivent chaque année, avant le 31 décembre, ajuster l'échéancier prévisionnel.

A défaut d'accord, le dernier échéancier arrêté reste en vigueur.

## Article 12 : Garanties

12.1. L'AMÉNAGEUR doit, avant toute vente, location ou concession de terrain à l'intérieur d'une tranche, avoir conclu avec l'une des personnes physiques ou morales visées au point suivant, une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus pour cette tranche, auprès d'un établissement financier de premier rang.

Conformément aux dispositions de l'article R. 442-14 du Code de l'urbanisme, cette garantie peut prendre la forme :

- ♦ Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer à l'AMÉNAGEUR ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit du CONCEDANT et des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution,
- ♦ Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers la COMMUNE et les futurs attributaires de lots, solidairement avec l'AMÉNAGEUR, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Copie de cette convention est communiquée à la COMMUNE dans les huit jours suivant sa signature et avant tout acte visé à l'alinéa 1er du présent article.

12.2. Les garanties prévues prennent fin à l'achèvement de chaque tranche.

Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties dans le procès-verbal de remise des ouvrages sans réserve, le cas échéant dans le procès-verbal de levée des réserves, ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, la partie la plus diligente saisira la Juridiction compétente.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité des ouvrages de la tranche considérée avec les avant-projets.

## Article 13 : Indemnités aux tiers

L'AMENAGEUR suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'AMENAGEUR dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention.

Au terme du contrat, toute indemnité résultant d'une faute du CONCESSIONNAIRE, ou toute dépense inutile pour l'opération, restera à la charge du CONCESSIONNAIRE à titre de pénalité.

## Article 14 : Remise des ouvrages

14.1. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine du CONCEDANT et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au CONCEDANT au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement en tenant compte de leur valorisation, après la levée de toutes les réserves.

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus dans un état optimal de fonctionnement par l'AMENAGEUR (les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération).

La remise des ouvrages ne peut intervenir que dans les conditions définies ci-après.

Dès l'achèvement des équipements et après leur réception, l'AMENAGEUR doit inviter la COMMUNE concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

A cette fin, l'AMENAGEUR informe par courrier recommandé avec accusé de réception le CONCEDANT de la date à laquelle il envisage de procéder à la réception des ouvrages et réseaux, et ce, un mois avant cette date.

L'AMENAGEUR joint encore à ce courrier l'accord de principe des concessionnaires de réseaux concernés, attestant de la conformité des ouvrages devant leur être remis.

La remise des ouvrages et réseaux opère le transfert de la responsabilité des ouvrages du CONCESSIONNAIRE au CONCEDANT.

Elle fait l'objet d'un procès-verbal de remise.

La COMMUNE ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination et ayant obtenu l'accord de principe des concessionnaires de réseaux concernés, attestant de la conformité des ouvrages qui les concernent et de leur aptitude à faire l'objet d'une mise en service.

En revanche, la COMMUNE peut formuler toutes réserves et inviter l'AMENAGEUR à remédier aux défauts constatés, dans ce cas la remise des ouvrages n'intervient qu'après la levée de toutes les réserves.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la COMMUNE ou de groupement de collectivités, seront remis à leur destinataire par la COMMUNE, en présence du CONCESSIONNAIRE.

14.2. L'AMENAGEUR a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du CONCEDANT ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

Les frais d'acte afférents à ce transfert seront à la charge de l'AMENAGEUR.

14.3 L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

14.4 Le classement des voies à l'intérieur de l'opération dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

14.5 A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'AMENAGEUR fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis (DOE), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'AMENAGEUR fournit au CONCEDANT et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes le DOE, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux.

La liste minimale des essais à réaliser et des documents à joindre en plus des fiches d'ouvrage est proposée ci-après :

#### 1/ VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

- essais de portance ;
- plan de récolement ;
- fiche technique produit
- plan parcellaire

#### 2/ ASSAINISSEMENT (Eaux usées et eaux pluviales)

- rapport d'inspection vidéo ;
- plan de récolement ;
- essai d'étanchéité ;
- fiche technique produit
- essai de compactage

#### 3/ OUVRAGES SPECIFIQUES OU MIXTES (Assainissement alternatif, bassin de rétention, noues...)

- plan de récolement ;
- tous documents tenant à la spécificité

#### 4/ EAU POTABLE ET INCENDIE

- plan de récolement ;
- procès-verbal du réseau de distribution d'eau potable et de ses accessoires
- essai potabilité
- essai pression
- Fiche Technique Produit

#### 5/ RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES (Télécoms)

- Plan de récolement ;
- Attestation conformité concessionnaire (Télécom, ENEDIS)

#### 6/ PARCS ET JARDINS

- Plan de paysagement ;
- Plan d'implantation des jeux ;
- Fiches techniques des jeux avec certificat de conformité ;
- Plan des réseaux.

#### 7/ ECLAIRAGE PUBLIC

- Étude photométrique pour chaque type de voies ainsi qu'une simulation de l'éclairage obtenu selon les différents équipements proposés (photos de vue aérienne et de vue en plan),
- Liste avec les caractéristiques techniques constructeurs (marques, types, etc.) des matériels utilisés :
  - o Organes de commande et dispositifs de régulation et de réduction de puissance ;
  - o Schémas de principe d'installations provisoires pour maintien d'éclairage pendant les travaux ;
  - o Plans d'exécution et d'implantation des réseaux ;
  - o Notes de calcul ou certificats théoriques afférents aux éléments constitutifs de l'ouvrage (massif, support, tiges de scellement, etc.) ;
  - o Certificat de conformité mécanique et de stabilité des ouvrages ;
  - o Rapport des contrôles par un organisme agréé (mesures d'isolement, relevé de tension, relevé des intensités, vérification des dispositifs de protection...)

Et tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

L'AMENAGEUR remet également les dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage établi par le Coordonnateur SPS et tout autre document ou essai nécessaire à apprécier la conformité de l'ouvrage et à permettre son exploitation rationnelle.

Selon la nature des ouvrages, le CONCEDANT pourra demander à l'AMENAGEUR la fourniture de documents complémentaires nécessaires au contrôle de la conformité, de la qualité, de la sécurité ou de la pérennité des ouvrages remis.

L'AMENAGEUR fera réaliser les essais de conformité des ouvrages par un organisme agréé de celles ayant effectué les travaux.

#### 14.2. Transfert des équipements communaux

L'AMENAGEUR et la COMMUNE acceptent le principe de la rétrocession au domaine public des équipements collectifs réalisés au titre de la ZAC ainsi que leur terrain d'assiette, en tenant compte de leur valorisation.

Ce transfert de propriété emporte transfert des garanties légales et contractuelles dues par les maîtres d'œuvre, bureaux d'études et entreprises ayant participé à la conception, la réalisation et la maintenance desdits équipements.

La cession doit intervenir dans un délai maximum de six mois à compter du constat d'achèvement de chaque tranche opérationnelle.

Les frais de rétrocession restent à la charge de l'AMÉNAGEUR.

Elle intervient par acte notarié avec transfert au domaine privé communal desdits équipements, la COMMUNE prenant toutes dispositions pour diligenter dans les meilleurs délais, une procédure de classement dans le domaine public.

#### 14.3. Transfert des équipements publics non communaux

Le transfert de ces équipements publics s'effectue dans les mêmes conditions que celles définies au 14.2, et ce, conformément à l'accord préalable obtenu par l'AMÉNAGEUR lors de l'élaboration du dossier de réalisation.

### Article 15 : Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus dans un état optimal de fonctionnement par l'AMENAGEUR.

Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Le CONCEDANT contrôlera le bon entretien des ouvrages et aura le droit d'exiger l'exécution de tous les travaux qu'il jugera nécessaires à leur conservation.

Faute par l'AMENAGEUR de pourvoir à cette exécution, le CONCEDANT pourra y procéder d'office aux frais de l'Aménageur, après mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la COMMUNE, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien.

L'AMENAGEUR restera totalement responsable pour la période où il était maître d'ouvrage.

Il poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le CONCEDANT ou le bénéficiaire des ouvrages le cas échéant, par accord entre les deux parties.

L'AMENAGEUR est tenu de s'assurer auprès de tout intervenant dans l'opération de construction que soient signalés tous incidents, réclamations ou sinistres les concernant ou affectant des tiers, au plus

tard lors des opérations de réception et de les viser dans les réserves au procès-verbal des opérations de réception.

L'AMENAGEUR aura, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats et marchés avec ses cocontractants : entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement tous intervenants, y compris à titre de caution ou garant, dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.

À compter de la remise des ouvrages en gestion qui auront été réceptionnés, réserves levées, contradictoirement dans le cadre des dispositions du présent Traité de concession, la personne destinataire de l'ouvrage se substituera à l'AMENAGEUR, y compris pour l'obtention d'éventuelle indemnités.

À compter de cette remise, la personne destinataire de l'ouvrage assurera l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

À compter de la date de la remise des ouvrages mentionnés, le CONCEDANT ou les autres personnes compétentes destinataires des ouvrages, assumeront toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par des tiers postérieurement à la date de remise précitée, à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages, et de leurs assureurs, tant sur le fondement de leurs responsabilités contractuelles y compris dans le cadre de la garantie de parfait achèvement qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du Code civil.

## Article 16 : Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

### 16.1. Modalités de cession

Les biens immobiliers acquis ou pris à bail par le CONCESSIONNAIRE, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, des établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec le CONCEDANT sur les modalités de ces opérations en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Pour les Macro lots et les Primo accédants destinés à un programme de logements collectifs, le CONCESSIONNAIRE notifie au CONCEDANT en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires ou constructeurs ainsi que le programme envisagé et le prix.

Le choix se fera sur la base d'un cahier des charges et critères qualitatifs et ambitieux travaillés avec la commune

Cet accord est valablement donné par le représentant de la COMMUNE.

Le concessionnaire informe le concédant des cessions, concessions et locations effectuées pendant l'exercice écoulé.

### 16.2. Information des acquéreurs

Dans le cadre des cessions, le concessionnaire est tenu d'informer chaque acquéreur de l'insertion du bien vendu le cas échéant dans le périmètre du projet.

De même, à l'occasion de chaque cession, le concessionnaire mentionnera les obligations réglementaires s'imposant à chaque acquéreur dans le cadre de leurs travaux de réhabilitation sur les

biens vendus et le cas échéant :

- ♦ des réglementations d'urbanisme,
- ♦ des critères de décence, tels que visés par les textes en vigueur,
- ♦ des prescriptions et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
- ♦ de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP),
- ♦ de prescriptions de travaux de restauration immobilière.

### 16.3. Suivi des cessions

L'AMENAGEUR tiendra à jour, au fil des opérations, un plan de masse de suivi et de récolement des différentes cessions foncières et des permis de construire délivrés, faisant apparaître pour chaque lot et programme, les noms des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre, les typologies des constructions et leur surface de plancher.

Il devra également transmettre chaque semestre un bilan en m<sup>2</sup> des surfaces végétalisées y compris les surfaces artificielles (toitures, murs, ...) en le détaillant selon chaque type de surface et en précisant à quel lot (y compris espaces publics) les surfaces se rattachent.

## Article 17 : Cahier des charges de cession de terrains

17.1. Un projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains est établi conformément à l'article L. 311.6 du Code de l'Urbanisme.

Le document est approuvé par le Maire dans sa globalité et chaque vente fait l'objet d'une fiche de lot validée par le Maire préalablement à la signature de l'acte authentique.

Tout refus de la COMMUNE d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement peut ouvrir droit pour l'AMÉNAGEUR à compensation des conséquences financières qui en résultent.

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que les mentions suivantes :

- ♦ La description des biens immobiliers en termes cadastraux, de lots de volume, d'affectation et de destination ;
- ♦ Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le terrain ou volume cédé et la répartition de cette surface autorisée par affectation/destination ;
- ♦ Les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, incluant les prescriptions environnementales, imposées aux maîtres d'ouvrage utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre ;
- ♦ Les obligations à la charge des maîtres d'ouvrage en matière d'insertion sociale ;

- ♦ Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements par le CONCESSIONNAIRE, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements devra être précisée.

Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

17.2. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'AMÉNAGEUR et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- ♦ Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ;

Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

- ♦ Le titre II définit les droits et obligations de l'AMÉNAGEUR et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments ;

Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre ;

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'AMÉNAGEUR doit être précisée ;

Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs ;

- Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou ayants-cause à quelque titre que ce soit ;

Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.



## PARTIE III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

### Article 18 : Financement de l'opération objet du présent contrat

Conformément à l'article R. 300-4 du code de l'urbanisme, la présente concession est régie par les dispositions du Code de la commande publique relative aux concessions dans la mesure où le concessionnaire assume le risque économique lié à l'opération d'aménagement.

A cet égard, aucune participation financière ne sera versée par la COMMUNE pour garantir l'équilibre économique de l'opération.

Le CONCESSIONNAIRE prend à sa charge tous les coûts relatifs à l'exécution des missions décrites dans la présente convention, selon les conditions définies par la loi.

Il intègre à ce titre notamment le coût du foncier, des études, y compris celles déjà engagées par la commune en amont de la signature du présent traité, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes, et tous les autres coûts y compris celui correspondant à sa rémunération

Pour financer le coût de l'opération mis à sa charge, le CONCESSIONNAIRE dispose notamment des produits des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des produits financiers, des participations éventuelles des constructeurs, et des subventions éventuelles.

### Article 19 : Participation de personnes publiques ou privées au coût de l'opération

Il n'est pas prévu de participation du CONCEDANT au titre des équipements publics destinés à lui être remis.

Le CONCESSIONNAIRE est autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme public ou privé après accord du CONCEDANT.

Sous réserve de l'accord préalable du CONCEDANT, et de l'approbation d'un avenant au traité de concession, dans les conditions prévues par l'article L. 300-5 II et III du Code de l'urbanisme, le CONCESSIONNAIRE pourra notamment bénéficier, des subventions versées par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession.

Une convention signée par le concessionnaire, le CONCEDANT, et l'Etat, les collectivités ou groupement de collectivités ou les établissements publics qui octroie(nt) la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles le CONCESSIONNAIRE rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

### Article 20 : Prévisions des recettes et dépenses

Le CONCESSIONNAIRE établit un bilan prévisionnel actualisé pour les années à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

Le bilan prévisionnel comporte notamment :

- ♦ En dépenses : les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'AMENAGEUR, les frais résultants de l'intervention de prestataires extérieurs, les indemnités prévues à l'article 13 ;
- ♦ En recettes : les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions de financements des autres collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'AMENAGEUR au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement ou de leur reversement par la Collectivité et les participations dues par le CONCEDANT au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), ainsi que le montant des subventions dues par les autres collectivités au cours de l'exercice suivant et la ou les dates de leur versement.

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses (PRD, présenté par poste, nature et objet), et les plans de trésorerie et de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire, et par la suite avant le 30 juin de chaque année.  
Ces dispositions seront reprises dans le CRAC annuel (cf. article 26)

## PARTIE IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement

## Article 21 : Résiliation

La concession d'aménagement pourra être résiliée dans plusieurs hypothèses, notamment pour motif d'intérêt général, d'un commun accord, pour faute du CONCESSIONNAIRE, et tout autre cas justifiant qu'il y soit mis fin.

### 21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général

Afin de procéder à la résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement, la procédure suivante doit être suivie :

- ♦ La COMMUNE doit notifier à l'AMÉNAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de résilier pour motif d'intérêt général la concession.  
Le motif d'intérêt général pourra être retenu, par exemple, dans les cas suivants :
  - Construction d'une école
  - Construction d'un gymnase
  - Construction d'une maison de retraite publique
- ♦ Elle invite par cette même lettre l'AMÉNAGEUR à présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales, dans un délai d'un mois à compter de la réception de cette notification.
- ♦ A l'expiration du délai d'un mois susvisé, la COMMUNE notifie à l'AMÉNAGEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général ne donnera lieu à aucune indemnité pour le CONCESSIONNAIRE.

### 21.2. Résiliation d'un commun accord

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

### 21.3. Résiliation pour faute - déchéance

L'AUTORITE CONCEDANTE peut résilier le contrat en cas de faute grave du CONCESSIONNAIRE dans l'exécution du présent contrat.

Afin de procéder à la résiliation de la concession d'aménagement pour faute de l'AMÉNAGEUR résultant d'un manquement à ses obligations, la procédure suivante doit être suivie :

- ♦ La COMMUNE notifie à l'AMÉNAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de résilier pour faute la concession et le met en demeure de mettre fin au manquement ou d'y remédier.
- ♦ Elle invite par cette même lettre l'AMÉNAGEUR à présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales, dans un délai d'un mois à compter de la réception de cette notification.
- ♦ L'AMENAGEUR peut proposer à la COMMUNE de remédier au manquement contractuel dans un délai déterminé, sans préjudice des pénalités de retards susceptibles de s'appliquer, et la COMMUNE dispose de toute latitude pour accepter ou refuser d'octroyer ce délai.

- ♦ A l'expiration du délai d'un mois susvisé, si la mise en demeure est restée infructueuse ou que le CONCESSIONNAIRE n'a pas été en mesure, soit de remédier à son manquement, soit de proposer un délai accepté par la COMMUNE pour ce faire, la COMMUNE peut notifier à l'AMÉNAGEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour faute.
- ♦ Dans l'hypothèse où le CONCESSIONNAIRE s'engage à remédier à son manquement dans un délai déterminé que la COMMUNE accepte expressément, et que le CONCESSIONNAIRE n'honore pas son engagement, la COMMUNE peut notifier à l'AMÉNAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour faute.

Le CONCESSIONNAIRE est informé que, faute de déférer à la mise en demeure dans le délai imparti, il s'expose à une mesure de déchéance à ses frais, risques et périls.

Le délai est décompté à partir de la date de réception de la mise en demeure par le CONCESSIONNAIRE.

La résiliation pour faute ne donnera lieu à aucune indemnité pour le CONCESSIONNAIRE.

#### 21.4. Autres cas de résiliation

Si, en cours d'exécution du contrat, l'AMÉNAGEUR est frappé d'une cause d'exclusion au sens des articles L. 3123-1 à L. 3123-5 ainsi que L. 3123-7 à L. 3123-13 du Code de la commande publique, la COMMUNE peut prononcer la résiliation dans les conditions fixées par l'article L. 3136-4 du même Code.

Si l'AMÉNAGEUR est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au CONCEDANT des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'AMENAGEUR ou réalisés par la COMMUNE sont définies à l'article 23 ci-après.

## Article 22 : Conséquences juridiques de l'expiration de la concession d'aménagement

En cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR, la COMMUNE est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'AMENAGEUR, selon les modalités ci-après définies.

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'ont pas été préalablement remis à la COMMUNE, ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente, sont dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la COMMUNE, sauf prorogation acceptée par les deux parties.

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, l'AMENAGEUR fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le CONCEDANT, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

### 22.1 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme contractuellement prévu

La COMMUNE devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

Les parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant le transfert de propriété intervenu.

Sont considérés comme non encore revendus tous les biens pour lesquels l'AMENAGEUR n'a consenti aucune promesse de vente ou avant-contrat et quelles que soient les conditions de ces conventions.

A défaut, chacune d'elles peut solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et solliciter sa publication.

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

Toutes les dettes nées ou à naître de ces contrats et engagements sont à la charge de l'AMENAGEUR qui doit justifier de leur paiement auprès de la COMMUNE à l'expiration de la concession.

### 22.2 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement

La COMMUNE devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la

zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation.

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la COMMUNE ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du CONCEDANT seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au CONCEDANT.

Les parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

Sont considérés comme non encore revendus tous les biens pour lesquels l'AMENAGEUR n'a consenti aucune promesse de vente ou avant-contrat et quelles que soient les conditions de ces conventions.

A défaut, chacune d'elles peut solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et solliciter sa publication.

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

Le prix ne saurait dépasser la limite légale qui s'impose aux collectivités au regard de l'évaluation des Domaines

Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la COMMUNE est tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'AMÉNAGEUR pour l'exécution de sa mission.

La liste de ces engagements contractuels doit figurer dans le dossier de clôture.

L'AMÉNAGEUR fait l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la COMMUNE après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'AMÉNAGEUR refuse un tel transfert de son contrat, la COMMUNE est tenue de mettre à la disposition de l'AMÉNAGEUR, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La COMMUNE doit se substituer à l'AMÉNAGEUR, qui n'a plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle est engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la COMMUNE et pour une durée limitée, l'AMÉNAGEUR peut effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la COMMUNE, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

En cas de liquidation judiciaire de l'AMÉNAGEUR, les biens acquis ou réalisés par lui et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire sont remis à la COMMUNE à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'AMÉNAGEUR à la COMMUNE, celle-ci verse à l'AMÉNAGEUR une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur sont remis.

Les contrats et engagements souscrits par l'AMÉNAGEUR en exécution de l'article 2 sont transférés à la COMMUNE.

## Article 23 : Conséquences financières de l'expiration de la concession d'aménagement

A l'expiration de la concession, il est procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

### 23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'AMÉNAGEUR a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'AMÉNAGEUR, ces tâches sont assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

### 23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'AMÉNAGEUR établit un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toute somme liée à l'exécution de la mission de l'AMÉNAGEUR jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'AMÉNAGEUR peut être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doit être inscrite en provision dans cet arrêté des comptes.

#### 23.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation est établi de la façon suivante :

#### EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la COMMUNE, dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement.

#### EN MOINS :

- ♦ L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'AMÉNAGEUR du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement ;

- ♦ La TVA dont est éventuellement redevable l'AMÉNAGEUR au titre de l'opération.

### 23.2.2 Sort du solde d'exploitation

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, les parties conviennent que :

- ♦ Si le solde d'exploitation de l'opération est positif, l'AMÉNAGEUR conserve le montant dudit solde,
- ♦ Si le solde d'exploitation de l'opération est négatif, l'AMÉNAGEUR garde à sa charge le montant dudit solde.

### 23.3 Indemnités pour expiration anticipée de la concession d'aménagement :

#### 23.3-1 Rachat ou résiliation autre qu'en cas de liquidation judiciaire

En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement, la COMMUNE doit à l'AMÉNAGEUR une indemnité résultant :

#### DE L'ADDITION :

- ♦ des dépenses exposées par l'AMÉNAGEUR en application du présent traité, pour réaliser les études, les travaux d'équipements et les acquisitions foncières, y compris celles antérieures à la date d'entrée en vigueur du présent traité,
- ♦ du produit : superficie des terrains même non acquis par l'AMÉNAGEUR compris dans le périmètre de l'opération, ni vendus, ni loués, ni concédés, multiplié par 15 €uros.

#### DE LA SOUSTRACTION :

Des recettes encaissées par l'AMÉNAGEUR en application du présent traité.

#### 23.3.2 En cas de résiliation pour cause d'exclusion de l'AMÉNAGEUR

L'indemnité due par la COMMUNE à l'AMÉNAGEUR en cas de résiliation anticipée du présent contrat, en application de l'article 18-4 correspond à la valeur des biens acquis ou réalisés par l'AMÉNAGEUR figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la COMMUNE, telle qu'elle résulte du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'AMÉNAGEUR et approuvé par la COMMUNE.

#### 23.3.3 En cas de déchéance :

L'AMÉNAGEUR n'a pas le droit à une indemnité (cf. article 21.3).

Il n'y a lieu qu'à l'arrêté des comptes comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.



#### 23.3.4 En cas de décision juridictionnelle

En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation du contrat de concession par le juge, faisant suite au recours d'un tiers, le CONCESSIONNAIRE peut prétendre à l'indemnisation des dépenses qu'il a engagées conformément au contrat dès lors qu'elles ont été utiles à l'autorité concédante, parmi lesquelles figurent, s'il y a lieu, les frais liés au financement mis en place dans le cadre de l'exécution du contrat y compris, le cas échéant, les coûts pour le concessionnaire afférents aux instruments de financement et résultant de la fin anticipée du contrat.

Cette prise en compte des frais liés au financement est subordonnée à la mention, dans les annexes d'un avenant au présent traité de concession, des principales caractéristiques des financements à mettre en place pour les besoins de l'exécution de la concession.

#### 23.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'AMÉNAGEUR à la COMMUNE ou par la COMMUNE à l'AMÉNAGEUR, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

## **PARTIE V : Exécution et modification du contrat**

### **Article 24 : Principes d'exécution**

24.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, et à poursuivre ensemble l'objectif de maintien des équilibres économiques qui ont présidé à sa passation, tels qu'ils résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Elles s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptées à la réalisation des objectifs poursuivis.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque semestre les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours du semestre précédent telles qu'elles résultent du compte rendu trimestriel adressé à la collectivité locale.

Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat, dans le respect des dispositions du Code de la Commande Publique.

24.2 Enfin, il est rappelé que, de façon générale, pour tous les points non abordés dans le présent contrat, les parties se référeront aux dispositions du Code de la Commande Publique.

### **Article 25 : Modifications du contrat**

#### 25.1 Initiative

L'une quelconque des parties peut proposer à l'autre de modifier le contrat de concession lorsque les conditions fixées par le présent traité ou les dispositions législatives et réglementaires, notamment issues du Code de la commande publique, sont remplies.

L'autre partie dispose d'un délai de deux mois pour répondre, soit en acceptant, soit en refusant, soit en formulant une contreproposition.

### 25.2 Clause de réexamen

Conformément aux dispositions de l'article R. 3135-1 du Code de la commande publique, le contrat de concession peut être modifié lorsque les modifications, quel que soit leur montant, ont été prévues dans les documents contractuels initiaux, sous la forme de clauses de réexamen ou d'options claires, précises et sans équivoque.

### 25.3. Modifications possibles

Le traité de concession pourra être modifié lorsqu'une modification du programme global de construction, du programme des équipements publics ou de l'échéancier prévisionnel d'exécution est impliquée par une décision relevant d'une police qui n'est pas de la compétence du CONCEDANT notamment :

- Au titre de la police de l'environnement ou de la police de l'eau,
- Au titre de la police de l'archéologie préventive telle que définie par le titre 2 du livre 5 de la partie législative du code du patrimoine,
- Au titre de la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales ou végétales et de leurs habitats (article L. 411-1 et suivants du code de l'environnement),
- Au titre de l'élaboration de la révision, ou de la modification d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles au sens du chapitre 2 du titre 6 du livre 5ème du code de l'environnement,
- Au titre d'une décision judiciaire portant sur la fixation du prix d'achat du foncier de l'opération supérieur au prix fixé dans le bilan,
- Au titre de prescriptions auquel le représentant de l'Etat conditionnerait la déclaration d'utilité publique,
- Au titre d'un nouveau programme local de l'habitat approuvé par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.
- Au titre de la compensation agricole

Le traité de concession pourra aussi être modifié dans les cas suivants :

- les conditions de réalisation de la ZAC, notamment l'échéancier prévisionnel d'exécution, le plan masse et le bilan financier prévisionnel, sont affectés par la conception, l'implantation ou la réalisation d'équipements publics qui ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage de l'AMENAGEUR, et qui conditionnent la constructibilité de la ZAC, notamment adduction eau potable, réseaux eaux usées, voiries de desserte, etc. ;
- recours contentieux engagé à l'encontre d'une des décisions ou autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la ZAC ou ayant une incidence notable sur les conditions d'exécution du présent traité et son équilibre financier,
- survenance d'évènements relevant de l'imprévision économique au sens du régime juridique des contrats administratifs,

- En cas de résultats des études de sol/sous-sols engendrant d'importants surcoûts de construction
- évolution de la législation ou de la réglementation, notamment le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et le droit du patrimoine, dès lors que cette évolution a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et son équilibre financier,
- nécessité de modification du programme des constructions ou des équipements publics en raison notamment d'avis ou de prescriptions d'autorités administratives.
- plus généralement, survenance d'événements liés à la police de l'archéologie préventive ou à la police de l'eau ou plus généralement à la police de l'environnement et ayant une incidence sur le calendrier d'exécution ou sur le bilan financier prévisionnel.

À la survenance de l'un de ces événements, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente d'entre elles pour analyser ensemble les conséquences sur les conditions financières et techniques d'exécution du contrat.

Les modifications pourront porter :

- Sur le contenu du programme global de construction,
- Sur le contenu du programme des équipements publics,
- Sur les conditions financières et notamment sur le bilan financier prévisionnel,
- Sur la durée de la concession,
- Sur l'échéancier prévisionnel d'exécution.

► Un avenant lié à la seule évolution de la conjoncture immobilière, est proscrit.

## Article 26 : Comptes-rendus

Avant le 30 avril et le 31 décembre de chaque année, l'AMÉNAGEUR remet à la COMMUNE un compte- rendu d'application de la présente concession portant sur l'année précédente.

Ce compte-rendu comprend notamment :

- ♦ Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- ♦ Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- ♦ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.
- ♦ l'état financier prévisionnel actualisé ;
- ♦ l'échéancier de réalisation des équipements publics actualisé ;
- ♦ l'échéancier de réalisation des constructions actualisé ;

- ♦ une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et aux perspectives à venir,
- ♦ un bilan sur l'avancée des projets : élaboration des programmes, signatures des actes authentiques, etc.-

## Article 27 : Pénalités

Lorsque l'AMENAGEUR ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat pendant un délai de trente jours et en l'absence de cas de force majeure, le CONCEDANT pourra appliquer les pénalités suivantes :

- 50 euros par jour de retard les 3 premiers mois ;
- 100 euros par jour de retard les mois suivants.

Par ailleurs, l'AMENAGEUR supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde (négligence, absence de diligences incombant normalement à l'aménageur) dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute commise par l'AMENAGEUR ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le CONCEDANT pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

## PARTIE VI : Dispositions diverses

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

### Article 28 : Domiciliation

SANS OBJET

### Article 29 : Désignation du représentant du concédant

Pour l'exécution de la présente convention, le CONCEDANT désigne le Maire de la Commune de Montpeyroux, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du CONCEDANT sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains.

Le CONCEDANT pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

### Article 30 : Règlement des litiges

Tout litige né entre la COMMUNE et le CONCESSIONNAIRE au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Montpellier.

Tout différend entre l'AMENAGEUR et le CONCEDANT doit faire l'objet, de la part de l'AMENAGEUR, d'une lettre de réclamation exposant les motifs de son désaccord et indiquant, le cas échéant, le montant des sommes réclamées.

Cette lettre doit être communiquée au CONCEDANT dans le délai de deux mois, courant à compter du jour où le différend est apparu, sous peine de forclusion.

Le pouvoir adjudicateur dispose d'un délai de deux mois, courant à compter de la réception de la lettre de réclamation, pour notifier sa décision. L'absence de décision dans ce délai vaut rejet de la réclamation.

Fait à MONTPEYROUX, en deux exemplaires, le 30 octobre 2025

Pour la Commune  
Monsieur Le Maire  
Claude CARCELLER

Pour l'Aménageur  
SAS GGL AMENAGEMENT  
Monsieur Jacques GUIPPONI

## Annexes au contrat

Annexe 1 : Dossier de création de la ZAC approuvé par délibération du 29 septembre 2022 et du 07 novembre 2024

Annexe 2 : Périmètre modifié de la ZAC

Annexe 3 : Programme prévisionnel des constructions

Annexe 4 : Echancier prévisionnel (à fournir par candidat)

Annexe 5 : Séquençage de l'opération en tranches

# Annexe 1

Dossier de Création de ZAC des Prés de la Dysse

Equipe :  
Architectes urbanistes :  
Philippe Rubio Architectes  
BET VID Hydraulique :  
SEIRI



RAPPORT DE PRÉSENTATION

SEPTEMBRE 2022

Philippe rubio architectes  
Montpeyrux



Philippe rubio architectes  
BOD-VID  
SEIRI

## Sommaire

### 1- Préambule

### 2- Contexte de l'opération

### 3- Périmètre de l'opération

### 4- Objet et justification de l'opération

### 5- Description de l'état du site et de son environnement

- 5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site
  - > Le site dans sa géographie
  - > Observation du site
  - > Observation des mutations d'hier à aujourd'hui
  - > La perception du site

### 5-2 Etats des lieux et analyse du cadre bâti existant du site

### 6- Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

### 7- Inexigibilité TA dans la zone

8- Raison pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du présent dossier a été retenu

### 8-1 Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

- > PLU
- > DAP

### 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

- > Organisation spatiale de la ZAC (relier le quartier existant, créer un maillage en fonction des besoins, aménagements qualitatifs)
- > La ripsylvie : lieu préservé, création d'un maillage, distribution des espaces publics respectueux de l'environnement
- > La trame urbaine et les grands axes : paysage, circulation, promenade, hydraulique
- > L'organisation du bâti et densité
- > Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager
- > Préservation de l'identité du site

Dossier de Création de ZAC des Prés de la Dysse - Septembre 2022 / RAPPORT DE PRÉSENTATION 2



philippe rubio architectes  
+ SEIRI



EXTRAIT DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSE - MONTPEYROUX (ZAC) RAPPORT DE PRÉSENTATION - 3

## 1-Préambule

La commune de Montpeyroux, fait partie de la région Occitanie, dans le département de l'Hérault. Située au pied des Grands Causses calcaires et au commencement d'une plaine alluviale à 40 km au Nord-Ouest de Montpellier.

Composée d'un patrimoine naturel et architectural remarquable, Montpeyroux connaît une forte attractivité de nos années récentes de par sa situation géographique singulière et sa proximité avec Montpellier et les axes majeurs de communication (dont l'autoroute A75).

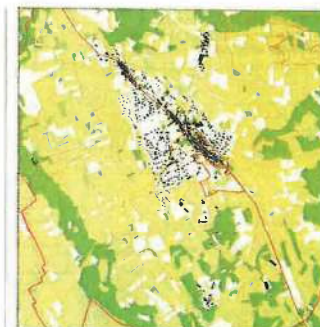
Face à cette attraction, le principe est de créer un quartier singulier, aux typologies diverses dans lequel chacun pourra trouver sa place et une qualité de vie accueillante, avec des espaces publics adaptés aux besoins, et respectueux de l'environnement existant.

L'objet du présent dossier est donc la création d'un nouveau quartier au Sud du centre historique de Montpeyroux au travers d'une zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC des Prés de la Dysse ».

D'une surface de 7,8 ha environ, le site se situe à l'entrée Sud de Montpeyroux, dans le prolongement du centre historique se poursuivant par des terres agricoles et quelques habitations dispersées au sud. La ZAC est centrée à l'Est et à l'Ouest par des axes de communication, respectivement la RD 9 - Rue Laguerre (axe majeur et entrée de ville) et le Chemin de Saumelles (axe secondaire).

La ZAC des Prés de la Dysse a pour vocation de répondre à la pression démographique tout en respectant le paysage agricole de la commune. Le projet portera une attention particulière à préserver le paysage naturel et bâti existant en créant un maillage d'espaces publics harmonieux ainsi que la réqualification de l'entrée de village et l'intégration au paysage.

philippe rubio architectes  
+ SEIRI



Plan de situation de la ZAC des Prés de la Dysse à Montpeyroux

UNE FUTURE URBANISATION EN RAPPORT AVEC LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

PROJET DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSE - MONTPEYROUX (ZAC) RAPPORT DE PRÉSENTATION - 4

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

## 2-Contexte de l'opération

Afin que le projet d'aménagement offre une cohérence d'ensemble, et face à la multitude de propriétaires sur la zone, il est apparu que l'outil réglementaire le plus adapté pour faire face à cette situation, était la mise en place d'une procédure de ZAC. Nous rappelons ci-dessous les caractéristiques de cette procédure. La zone d'aménagement concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'urbanisme. La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

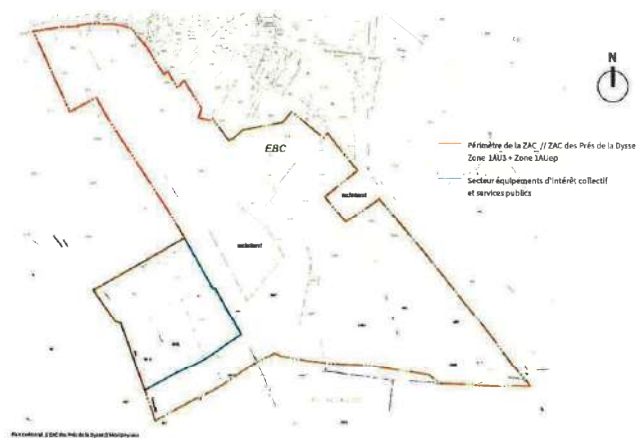
1. D'un dossier de création qui comprend notamment :
  - Un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'intérêt dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu,
  - Un plan de situation,
  - Un plan de délimitation du périmètre de la zone,
  - L'étude d'impact définie à l'article R.322-3 du Code de l'environnement, lorsqu'elle est requise en application des articles R.322-2 et R.322-3-1 de code de l'environnement - en l'absence d'émission de dossier d'impact après examen au cas par cas du 28/06/2021 (Annexe)
2. D'un dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programmes des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Dossier de création de ZAC des Prés de la Dysse - Montpeyroux (41) - Rapport de présentation - 6



Dossier de création de ZAC des Prés de la Dysse - Montpeyroux (41) - Rapport de présentation - 6

### 3-Périmètre de l'opération



Document de concertation ZAC des Prés de la Dysse - Montpellier (ZAC des Prés de la Dysse) - Rapport de présentation - 7

### Périmètre de l'opération



Document de concertation ZAC des Prés de la Dysse - Montpellier (ZAC des Prés de la Dysse) - Rapport de présentation - 8

#### 4-Objectifs et justification de l'opération

- Principes d'habitat : densité et urbanisation à contrôler. Réaliser un projet dans le respect de la typologie voisine et du centre historique de Montpéroux. Création d'un bâti reprenant le principe de village rural du centre historique.
- Trame verte à maintenir dans un contexte de Quartier Durable Occidentale : intégrer la biodiversité au projet pour améliorer le cadre de vie et le confort des usagers.
- Valoriser la végétation remarquable du site et des alentours comme les platanes, la rivièrte, créer de nouveaux espaces végétalisés avec des essences locales, ainsi que des bassins de filtration paysagers.
- Désaxer et déplacer avec l'éclairant : recréer le schéma urbain en filigrane pour le centre historique, et redéfinir ainsi les zones de stationnement.
- Structurer et valoriser l'espace public pour une qualité de vie où le piéton est le principal acteur. Connaitre piétons vers le centre, cheminement doux mixant quantités.
- Construire la porte d'entrée Sud entre le village et le périurbain
- Créer des équipements collectifs et/ou publics rattachés au nouveau quartier dynamique et répondant aux besoins de Montpéroux.

## 5-Description de l'état du site et de son environnement

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
 >> Le site dans sa géographie



Description du site

La zone d'étude se trouve au Sud du territoire communal, en bordure de la RD9.

Ce site à dominante naturelle, d'environ 7,8 ha constitue un espace tampon entre le centre historique et les espaces agricoles.

La RD9 offre des vues sur la partie Est de l'emprise du projet. L'image actuelle est représentée majoritairement par des prêtres, un contexte agricole, prairie, urbain (agglomération, infrastructure routière) et naturel avec un EBC en bordure Est.

La zone d'étude est traversée par des fossés, en partie bétonnés et pour l'autre végétalisés. Ces fossés sont plus profonds à certains endroits, formant des zones de déversement et de retenues d'eau plus profondes. La zone d'étude comporte également 2 bassins bétonnés, un au nord-ouest et l'autre à l'est.

Les valeurs paysagères en bordure du fossé Le Mayrai (triplyvie) constituent une des valeurs paysagères majeures du site.

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+SEIRI

### 5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimoniale, occupation du sol et agricole du site >> Observation du site



Le relief et le paysage (photos et coupes)  
Les grandes structures paysagères (photos, coupes)  
La zone d'étude est localisée à une altitude moyenne de 135 mètres.  
En pente continue sur deux plateaux du Nord vers le Sud.  
Le Fossat Le Mayral crée des ruptures physiques au sein du secteur d'opération.  
Les premières impressions révèlent une géographie comme un enjeu d'accessibilité au site.

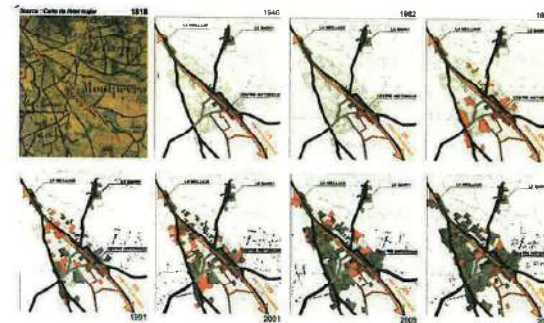
Crédit : DAE des Près des Desses / Montpeyrroux

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÈS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (34) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 11

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+SEIRI

### 5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimoniale, occupation du sol et agricole du site >> Observation des mutations d'hier à aujourd'hui



Evolution de l'occupation des sols  
L'analyse des cartes, de la carte de 1916 Major à aujourd'hui permet de comprendre l'évolution de Montpeyrroux.  
Ces cartes nous indiquent que le site à l'origine était limitrophe du centre historique et en bordure d'un axe fort : la RD9 - Route de Lagamas.  
Les hameaux de « Méliades », « Barry » et le centre de Montpeyrroux se sont rejoints au fil du temps, créant une seule et même entité urbaine.  
Le village s'est bâti au fur et à mesure, avec la création de nouveaux îlots de nouveaux quartiers, pour ne former qu'une seule entité. La création de la ZAC vient dans le prolongement du développement du centre de Montpeyrroux.

Crédit : DAE des Près des Desses / Montpeyrroux

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÈS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (34) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 12



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubie architectes  
+SEIRI

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
>> La perception du site - Secteurs particuliers



Perception du site - Secteurs particuliers

Conformément aux Orientations d'Aménagement paysager et de programmation :

L'aménagement devra positionner au cœur de la zone un cheminement doux. La création des voies douces pédestriales permettra de connecter les zones urbaines aux futurs équipements publics et au reste du village.

Les maisons existantes situées en bordure de la ZAC auront leurs accès existants conservés. La desserte de la maison existante est conservée au centre de l'opération. Elle sera réaménagée afin de s'intégrer au projet tout en respectant son intimité (végétation en limite).

Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant. A l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir dans les années à venir, la question des communications numériques sera systématiquement abordée.

Pour répondre à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

Principes de la ZAC : ZAC des Prés de la Dysse  
Zone URB - Zone Village

Voies d'aménagement (chemin rural) et services publics

PROJET DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSSE - RÉGÉNÉRATION DU ZAC D'AMÉNAGEMENT DE PRÉSENTATION

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubie architectes  
+SEIRI

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
>> Etat initial des réseaux périphériques



Etat initial des réseaux périphériques

Principes de la ZAC : ZAC des Prés de la Dysse  
Zone URB - Zone Village

Voies d'aménagement (chemin rural) et services publics

PROJET DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSSE - RÉGÉNÉRATION DU ZAC D'AMÉNAGEMENT DE PRÉSENTATION



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+SEIRI

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
>> La perception du site - Rue des Lions



Projet de loi n° 1033 du 10 septembre 2024

DECRET DE CREATION DE ZONE DE PRES DE LA DYSSE - MONTPEYROUX (34) - RAPPORT DE PRESENTATION

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+SEIRI

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
>> La perception du site - Rue des Lions



Projet de loi n° 1033 du 10 septembre 2024

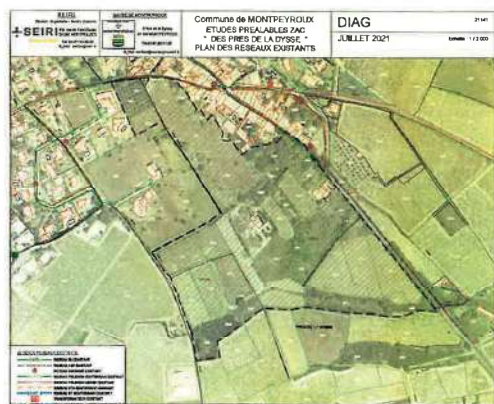
DECRET DE CREATION DE ZONE DE PRES DE LA DYSSE - MONTPEYROUX (34) - RAPPORT DE PRESENTATION



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
SEIRI

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
>> Etat initial - les réseaux



DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSSE - MONTPEYROUX (44) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 18

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
SEIRI

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
>> Etat initial - les réseaux et accessibilité

DAP - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE  
Prévoir d'urbanisation des zones  
L'urbanisation de la zone I-AU (Dysse) ne pourra être effective que lorsque le taux de rendement des réseaux d'eau potable de la commune aura atteint le pourcentage de 75% de rendement. Le secteur ne peut être urbanisé avec un pourcentage inférieur à 75%, et lorsque l'intercommunalité avec Rabateux sera effective. Ces deux conditions sont cumulatives et doivent être respectées afin de permettre l'urbanisation du secteur I-AU.

Article 1 - LES ACCES ET VOIES STRUCTURANTES  
1.1 Travaux de raccordement sur les voies existantes  
La zone est accessible depuis la RD9, route de Lagamas, qui constitue la principale voie d'accès.  
Des aménagements sécuritaires seront réalisés en concertation avec le gestionnaire de la voirie, le Conseil départemental, afin de sécuriser les entrées et sorties de l'opération.  
Des raccordements de voirie, sur la rue des Liens et la rue de la Dysse assureront une liaison directe avec le cœur de la Commune.  
Une liaison avec le chemin des Saumailles constituera un bouclage viable à l'ouest de l'opération permettant la desserte de la zone d'équipement d'intérêt collectif et services publics.  
Les différentes voies nécessaires au fonctionnement du projet seront calibrées de manière à structurer et densifier en fonction de l'utilisation voulue.

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSSE - MONTPEYROUX (44) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 19

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+SEIRI

## 5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site >> Etat initial - les réseaux

### Article 2 - LES RESEAUX

#### 2.1 Travaux de raccordement des réseaux

##### le réseau des eaux pluviales

Conformément au Code de l'environnement, un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sera déposé en préfecture, auprès des services de la MISE.

La collecte des eaux pluviales sera organisée, tant superficiellement que par réseau souterrain, pour diriger ces eaux vers les noues ou bassins de rétention à créer. Les objectifs visés par ces dispositifs sont multiples. Ils servent au stockage des apports supplémentaires induits par l'imperméabilisation nouvelle et à la limitation des débits de rejet dans le milieu naturel.

Le rejet des dispositifs de compensation se fera dans le milieu naturel, à savoir le ruisseau affluent de l'Avenç qui traverse l'opération.

##### le réseau des eaux usées

Le réseau à créer dans le cadre des travaux de la ZAC sera raccordé sur le réseau existant rue des Lions et/ou rue de la Dysse.

Le réseau sera gravitaire dans le périmètre de l'opération et drainera les effluents vers un poste de relèvement qui devra être créé compte tenu de la topographie des terrains et suivant les prescriptions du Service des Eaux de la CCVA.

La conduite de refoulement sera raccordée sur le réseau gravitaire existant de la rue de la Dysse.

##### le réseau d'eau potable

Le réseau à créer dans le cadre des travaux de la ZAC sera raccordé sur les réseaux existants rue des Lions, rue de la Dysse et chemin des Sauvoles afin d'assurer un maillage total du réseau et, par conséquent une bonne desserte de la zone à alimenter.

##### le réseau électrique

A la suite de la demande anticipée de raccordement Hâcôlle par ENEDIS afin de définir l'état et la capacité du réseau existant à alimenter la ZAC, une extension de réseau dans le domaine de la HTA est nécessaire. Cette extension comprend la création d'une nouvelle canalisation souterraine HTA sur une longueur de 300m dont 200m dans le terrain assiette de l'opération.

La création d'un poste de distribution publique sera nécessaire pour desservir l'ensemble des habitations projetées dans le cadre de cette ZAC.

##### le réseau téléphone et fibre optique

Des réseaux souterrains de téléphonie et de fibre existent rue des Lions et rue de la Dysse, le raccordement aux réseaux publics se fera sur ces différents points en fonction de la ramification du nouveau réseau et de façon à toujours assurer un doublage.

Dossier de création de ZAC des Prés de la Dysse - Montpeyroux (41) - Rapport de présentation 31

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+SEIRI

## 5-2 Etats des lieux et analyse du cadre bâti existant du site et son environnement



Dossier de création de ZAC des Prés de la Dysse - Montpeyroux (41) - Rapport de présentation 32

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20220604-DEL20220929-ANN-AU  
Date de télétransmission : 06/10/2022  
Date de réception préfecture : 06/10/2022

philippe rubio architectes  
+ SEIRI

## 6-Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

PROGRAMME PREVISIONNEL (*)		
LOGEMENTS	Nbre logements	Surface cessible m²
libre, abordable et social		
Habitat individuel - Terrain à bâtir	29	16 304
Habitat individuel - dense	35	9 133
Habitat collectif	17	1 406
TOTAL LOGEMENTS CREES	81	26843

(\*) Programme prévisionnel à titre indicatif

programme comprenant environ :  
56% de logements en accession libre  
20% de logements sociaux (PLU)  
24% de logements denses

La surface de la Zone I-AU3 d'environ 63 371 m² retenue est une superficie réservée pour l'opération d'habitat diversifiée, distincte du secteur d'équipement public. L'ensemble sera composé d'envi-

ron :

6 900 m² de voirie environ

28 228 m² d'espaces verts environ dont 4 000 m² de bassins de rétention environ

9 530 m² de surface de plancher environ

Sera prévu sur le secteur d'équipement public un nouveau pôle sportif et ludique

Programme : 034-213401730-20220604-DEL20220929-ANN-AU

DELAIS DE CREATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSE - MONTPEYROUX (11) (RAPPORT D'ETAT PRESENTATION) 33

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20220604-DEL20220929-ANN-AU  
Date de télétransmission : 06/10/2022  
Date de réception préfecture : 06/10/2022

philippe rubio architectes  
+ SEIRI

## 7- Inexigibilité TA dans la zone

Il est décidé d'autoriser les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la Taxe d'Aménagement en application des dispositions des articles L.331-7 et R.331-8 du Code de l'urbanisme.

DELAIS DE CREATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSE - MONTPEYROUX (11) (RAPPORT D'ETAT PRESENTATION) 34

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+ SEIRI

## 8- Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain. Le projet de ZAC

8-1 Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

> Le PLU



Le PLU a été approuvé le 18 juin 2023.

Le périmètre ZAC est classé en zone AU3 (zone à urbaniser « la Dysse ») et un minimum de 20% de logements seront des logements sociaux et en zone AU3, les deux zones font l'objet d'une OAP communale.

Les projets d'urbanisation doivent comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation. A noter également sur le projet la présence partielle d'une zone d'Espace Boisé Classé conservé et d'emplacement réservés n°1 (infanterie de voirie) et n°15 (création de parking).

Le projet se situe également en zone 1-AU3p : Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur maximum : 8,50m dans la limite de 2 niveaux.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 4 places.

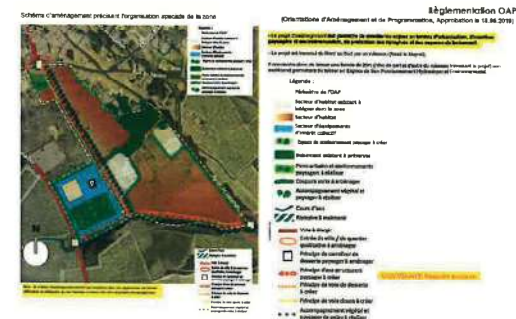


OBJET DE CRÉATION DE ZAC DES PRÈS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (42) - RAPPORT DE PRÉSENTATION - 10

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+ SEIRI

8-1 Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur  
> OAP



Le site se situe dans un schéma d'aménagement précoûté l'organisation sociale de la zone.

Le projet d'aménagement doit permettre de concilier les enjeux en termes d'urbanisme, d'insertion paysagère et environnementale, de protection des ripipyles et des espaces de boisement.

Le projet est traversé du Nord au Sud par un ruisseau (Ruisseau de Mayre).

Il conviendra donc de laisser une bande de 20m 00m de part et d'autre du ruisseau traversant le projet non artificialisé permettant de laisser un espace de bon foncionnement hydraulique et Environnemental.

Le projet s'intègre parfaitement avec les orientations

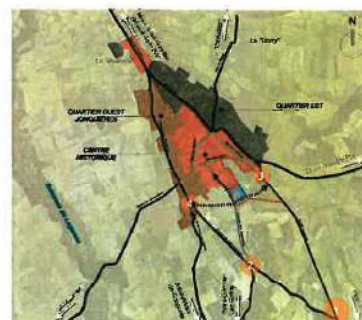
OBJET DE CRÉATION DE ZAC DES PRÈS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (42) - RAPPORT DE PRÉSENTATION - 11

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

Philippe rubio architectes  
+ SEIRI

## 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

> Organisation spatiale de la ZAC (relier le quartier existant, créer un maillage en fonction des besoins, aménagements qualitatifs)



Le développement urbain de Montpeyrux met en évidence un principe de "village rural" qui conduit à la conception d'un fonctionnement moderne et résilient dans la zone d'Est-Ouest de la commune.

### Organisation générale

Le plan proposé pour l'aménagement de la zone permet d'organiser et d'optimiser l'occupation spatiale des différentes constructions en fonction de leur vocation. Les bâtiments à usage d'habitation se localisent dans un environnement respectueux de l'environnement et en accord avec la typologie locale.

La préservation des espaces naturels remarquables permettra de limiter l'impact du projet sur le paysage et de garantir une meilleure qualité de vie aux habitants.

L'ensemble sera relié par un axe fort et des axes secondaires permettant l'accès aux différents logements. L'axe principal permet la traversée Est-Ouest de l'opération et agit comme axe central dans le plan d'aménagement, celui du village et la création d'une nouvelle assise de ville à terme.

Des motifs préférentiels qualitatifs ou semi-préférentiels permettront d'identifier les zones à privilégier.

Une grande qualité sera recherchée dans le choix des aménagements (matériaux, mobilier urbain, végétation).

Document spatial : ZAC Les Prés de la Dyse / Montpeyrux

Document spatial : ZAC Les Prés de la Dyse / Montpeyrux

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

Philippe rubio architectes  
+ SEIRI

## 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

> Organisation spatiale de la ZAC (relier le quartier existant, créer un maillage en fonction des besoins, aménagements qualitatifs)



Document spatial : ZAC Les Prés de la Dyse / Montpeyrux

Document spatial : ZAC Les Prés de la Dyse / Montpeyrux



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+ SEIRI

## 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

- > La trame urbaine et les grands axes : paysager, circulation, promenade, hydraulique



La trame urbaine

L'accès à la ZAC se fera à partir de la RD9 - Route de Lagamas qui sera réaménagée au niveau de sa jonction avec la voie interne principale de la future ZAC.

Les plantations contribueront à l'implantation du nouveau quartier dans le respect de son environnement.

L'axe principal de la ZAC traverse d'Est en Ouest le nouveau quartier, marquant une nouvelle dynamique visuelle en utilisant le Chemin de Saunettes. L'implantation et la qualité paysagère de cet axe est primordiale, car il est arboré et en bordure des bassins de rétention paysagers.

Le réseau viaire secondaire sera conçu comme des allées où le piéton sera le principal acteur. Les allées piétonnes seront confortables et paysagères, et la création de voirie partagée marquera la dominante piétonne.

Travaux réalisés : 1/2024 - Plan de la Dysse à Montpeyroux

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSSE - MONTPEYROUX (41) - RAPPORT DE PRÉSENTATION - 14

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

philippe rubio architectes  
+ SEIRI

## 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

- > Organisation du bâti et densité



Le bâti

Le projet répond aux objectifs définis par le PLU qui fixe 20% de logements locatifs aidés. Le projet répond aux besoins de la commune.

L'intégration de typologies multiples au sein de la ZAC offre à la fois une diversité de logements et une architecture plurielle adaptée à l'environnement.

Au Nord les logements seront comme un prolongement du centre historique, logements mitoyens de part et d'autre et plus au Sud des logements individuels sur des parcelles généreuses pour s'intégrer au paysage agricole et naturel.

Travaux réalisés : 1/2024 - Plan de la Dysse à Montpeyroux

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSSE - MONTPEYROUX (41) - RAPPORT DE PRÉSENTATION - 15

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

Philippe rubio architectes  
+SEIRI

## 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

> La ripsylve : lieu préservé, création d'un maillage, distribution des espaces publics respectueux de l'environnement



### La ripsylve

Suite à l'inventaire de l'état existant du site, des masses végétales ont été repérées et la commune a fait le choix de les préserver. Les espaces végétalisés participent pleinement à la structuration du futur quartier.

La conservation de la ripsylve permet à la fois de conserver des sujets mais aussi de préserver la biodiversité animale et végétale, ainsi que l'identité visuelle du site.

Le projet prévoit de porter une attention particulière au paysage, afin d'offrir un cadre de vie agréable aux résidents et aux usagers du site.

Des plantations seront réalisées dans le respect des essences locales. Elles participeront à la qualité paysagère du quartier.

Planche : ZAC des Prés de la Dyse / Montpeyrroux

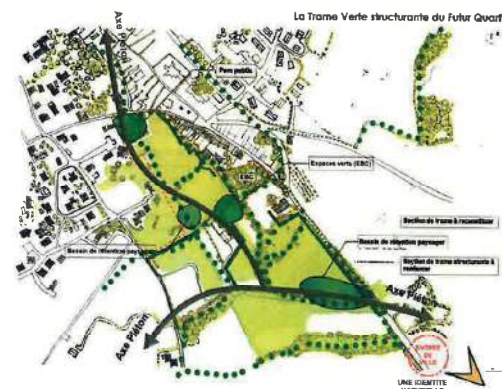
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSE - MONTPEYRROUX (40) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 31

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

Philippe rubio architectes  
+SEIRI

## 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

> Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager



### L'identité du site

La conception du projet se fera dans une approche prudente du rapport village / nature, pour assurer la meilleure qualité de vie, en intelligence avec l'environnement.

Concevoir un réseau de lieux de vie assurés des conditions attractives d'habitats.

Appuyer le projet d'aménagement sur les qualités de l'environnement : remarquable des sites qui l'entourent, accorder une attention particulière aux transitions, prévoir l'aménagement de l'espace intermédiaire entre la ville compacte et le grand paysage. Le paysage intermédiaire a vocation à assurer une pluralité de fonctions, notamment pour la gestion de l'eau.

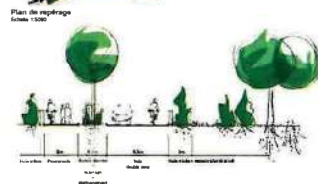
Planche : ZAC des Prés de la Dyse / Montpeyrroux

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSE - MONTPEYRROUX (40) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 32

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20220629-DEL20220629-ANN-AU  
Date de télétransmission : 06/10/2022  
Date de réception préfecture : 06/10/2022

Philippe rubio architectes  
+ SEIRI

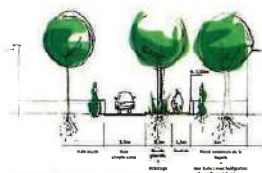
8/2 Insertion urbaine du projet dans son environnement  
> Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager



- Valeur de dimension du futur quartier et contact avec le quartier existant et la N100
- Définir la structure de la future voirie
- Définir la structure de la future voirie
- Valeur de dimension du futur quartier et contact avec le quartier existant et la N100

1 PROJET PRIMAIRE

#### Principes de profils - Hiérarchie des voies



- Valeur de dimension du futur quartier et contact avec le quartier existant et la N100
- Définir la structure de la future voirie
- Définir la structure de la future voirie
- Valeur de dimension du futur quartier et contact avec le quartier existant et la N100

2 PROJET SECONDAIRE

PROJET DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (40) / APPORT N°1 : PRÉSENTATION - 11

COMMUNE DE MONTPEYROUX  
Modification du dossier de création de ZAC des Prés de la Dyssé



Equipe :  
Architectes urbanistes :  
RCA Architectes

BET VRD Hydraulique :  
SEIRI



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

RAPPORT DE PRÉSENTATION  
modifié dans le cadre de la procédure de modification du dossier  
création de la ZAC

OCTOBRE 2024

RCA Architectes  
RCA Charbonnier Associés  
+ SEIRI



# Sommaire

- 1- Preamble
- 2- Contexte de l'opération
- 3- Périmètre de l'opération
- 4- Objet et justification de l'opération
- 5- Description de l'état du site et de son environnement
  - 5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site
    - > Le site dans sa géographie
    - > Observation du site
    - > Observation des mutations d'hier à aujourd'hui
    - > La perception du site
  - 5-2 Etats des lieux et analyse du cadre bâti existant du site
- 6- Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone
- 7- Inexistibilité TA dans la zone
- 8- Raison pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du présent dossier a été retenu



RCA Architectes  
Raphaël Charbonnier Associés

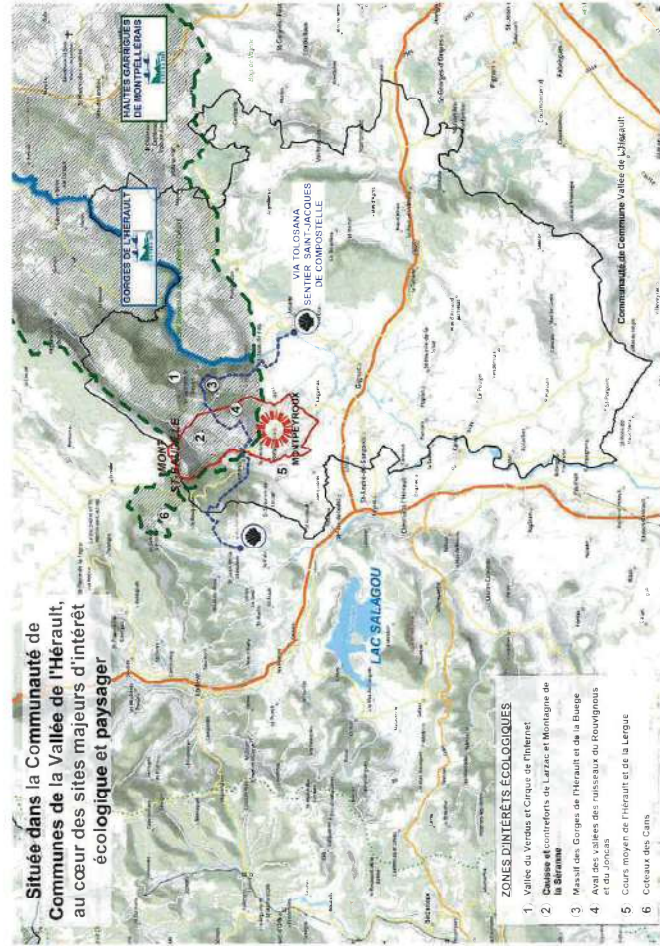


SEIRI  
Société d'Études et d'Ingénierie

- 8-1 Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur
  - > SCOT : approuvé le 13 juillet 2023 et rendu exécutoire le 19 septembre 2023 qui justifie la procédure de modification du dossier de création de la ZAC
  - > PLU
  - > OAP
- 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement
  - > Organisation spatiale de la ZAC (règles le quartier existant, créer un maillage en fonction des besoins, aménagements qualitatifs)
  - > La ripisylve : lieu préservé, création d'un maillage, distribution des espaces publics respectueux de l'environnement
  - > La trame urbaine et les grands axes : paysage, circulation, promenade, hydraulique
  - > L'organisation du bâti et densité
  - > Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager
  - > Préservation de l'identité du site

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÈS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (34) // RAPPORT DE PRÉSENTATION - 2



RCA Architectes  
Raphaël Charbonnier Associés



SEIRI  
Société d'Études et d'Ingénierie

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÈS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (34) // RAPPORT DE PRÉSENTATION - 3

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

# 1-Préambule

La commune de Montpeyroux, fait partie de la région Occitanie, dans le département de l'Hérault. Située au pied des Grands Causses calcaires et au commencement d'une plaine alluviale à 40 km au Nord-Ouest de Montpellier.

Composée d'un patrimoine naturel et architectural remarquable, Montpeyroux connaît une forte attractivité depuis les années soixante de par sa situation géographique singulière et sa proximité avec Montpellier et les axes majeurs de communication (dont l'autoroute A750).

Façon à cette attraction, le principe est de créer un quartier singulier, aux typologies diverses dans lequel chacun pourra trouver sa place et une qualité de vie accueillante, avec des espaces publics adaptés aux besoins, et respectueux de l'environnement existant.

L'objet du présent dossier est d'explicitier les modifications apportées au dossier de création de la ZAC Les Prés de la Dyse, qui vise à créer un nouveau quartier au sud du centre historique de Montpeyroux au travers d'une zone d'aménagement concerté dénommée «ZAC Les Prés de la Dyse».

D'une surface initiale de 78 hectares environ, réduite dans le cadre de la présente modification à 3,03 ha, le site se situe à l'entrée Sud de Montpeyroux, dans le prolongement du centre historique se poursuivant par des terres agricoles et quelques habitations isolées au sud. La ZAC est bornée à l'Est et à l'Ouest par des axes de communication. Respectivement la RD 9 - Rue Lagamas (axe majeur et entrée de ville) et le Chemin de Saumailles (axe secondaire).

La ZAC des Prés de la Dyse a pour vocation de répondre à la pression démographique tout en respectant le paysage singulier de la commune. Le projet portera une attention particulière à préserver le paysage naturel et pérenniser en créant un maillage d'espaces publics harmonieux ainsi que la requalification de l'entrée de village et l'intégration au paysage.



Plan de situation de la ZAC des Prés de la Dyse à Montpeyroux

UNE POLITIQUE D'URBANISATION EN RAPPORT AVEC LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSE - MONTPEYROUX (M) / RAPPORT DE PRÉSENTATION - 4

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

## 2-Contexte de l'opération

Afin que le projet d'aménagement offre une cohérence d'ensemble, et face à la multitude de propriétaires sur la zone, il est apparu que l'outil réglementaire le plus adapté pour faire face à cette situation, était la mise en place d'une procédure de ZAC. Nous rappelons ci-dessous les caractéristiques de cette procédure. La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-38 du Code de l'Urbanisme. La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

1) D'un dossier de création qui comprend notamment :

- Un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global, prévoit des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone,
- L'étude d'impact définie à l'article R122-3 du Code de l'Environnement, lorsqu'elle est requise en application des articles R122-2 et R122-3-1 du code de l'environnement – en l'espèce décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas du 26/06/2021 (Annexe)

2) D'un dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programmes des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSE - MONTPEYROUX (M) / RAPPORT DE PRÉSENTATION - 3

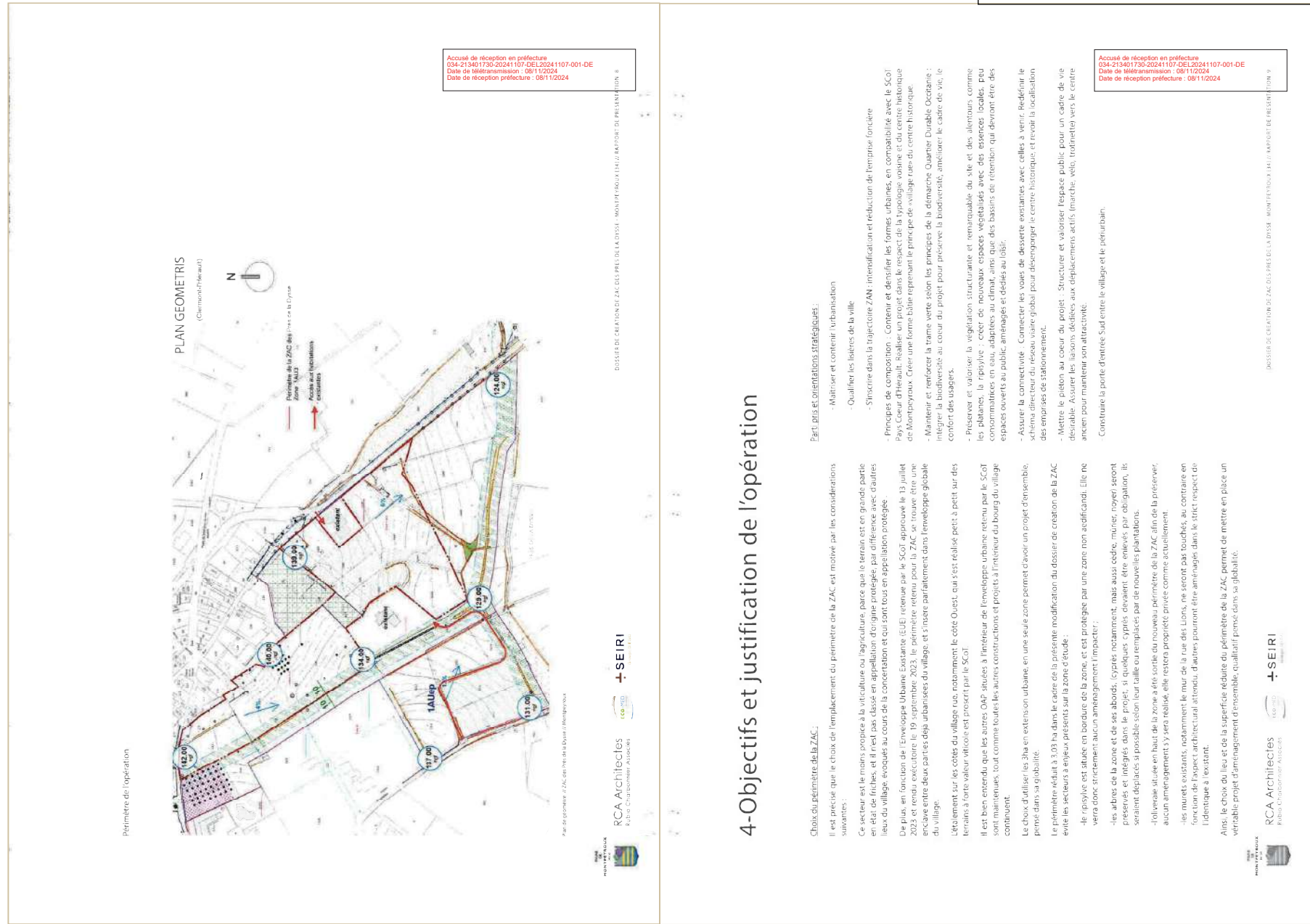


**RCA Architectes**  
Rubio Choquanner Associates  
  
**+SEIRI**  
 Building for Health




**MONTATROUX & ASSOCIÉS**  
 Architectes  
 100 rue de la République  
 69001 Lyon  
 04 78 29 00 00  
 www.montatroux.com

















5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
>>> La perception du site - Les Espaces Boisés Classés



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

Projet de ZAC des Prés de la Dyse / Montpeyrroux



RCA Architectes  
Raphaël Chabrier Associés



DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSE - MONTPEYRROUX (34) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 16

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
>>> La perception du site - Rue des Lions



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

Projet de ZAC des Prés de la Dyse / Montpeyrroux



RCA Architectes  
Raphaël Chabrier Associés



DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSE - MONTPEYRROUX (34) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 17





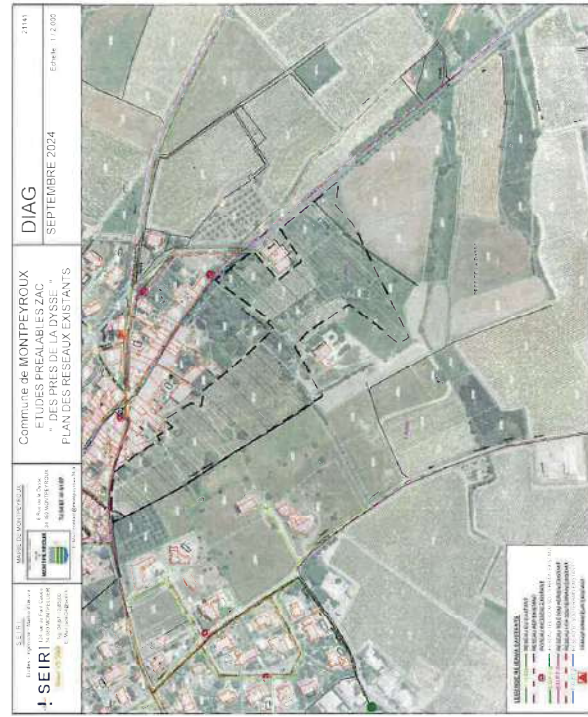
5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
 >>> La perception du site - Rue des Lions



Accusé de réception en préfecture  
 034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
 Date de télétransmission : 08/11/2024  
 Date de réception préfecture : 08/11/2024

BOSSIER DE CREATION DE ZAC DES PRES DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (31) // RAPPORT DE PRESENTATION 18

5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site  
 >>> Etat initial - les réseaux



Accusé de réception en préfecture  
 034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
 Date de télétransmission : 08/11/2024  
 Date de réception préfecture : 08/11/2024

BOSSIER DE CREATION DE ZAC DES PRES DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (31) // RAPPORT DE PRESENTATION 19



### 5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site

#### >>> Etat initial - les réseaux et accessibilité

##### OAP - CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

###### Prériorité d'urbanisation des zones

L'urbanisation de la zone IAU3 (Dysse) ne pourra être effective que lorsque le taux de rendement des réseaux d'eau potable de la commune aura atteint le pourcentage de 75% de rendement.

Le secteur ne peut être urbanisé avec un pourcentage inférieur à 75%, et lorsque l'interconnexion avec Rabeux sera effective.

Ces deux conditions sont cumulatives et doivent être respectées afin de permettre l'urbanisation du secteur IAU3.

Ces deux conditions sont remplies aujourd'hui.

Le RPQSF 2023 (Rapport sur le Prix et la Qualité du Service Public d'eau établi par la CCOH (communauté de communes de la Vallée de l'Hérault)) ayant compétence en la matière et consultable en ligne mentionne que pour 2023 le taux de rendement du réseau de Montpeyroux est de 80,0%.

Le taux de rendement du réseau de l'UDI est de 88,7%.

##### Article 1 – LES ACCES ET VOIES STRUCTURANTES

###### 1.1 Travaux de raccordement sur les voies existantes

La zone est accessible depuis la RD9, route de Lagamas, qui constitue la principale voie d'accès.

Des aménagements sécuritaires seront réalisés en concertation avec le gestionnaire de la voie, le Conseil départemental, afin de sécuriser les entrées et sorties de l'opération.

Des raccordements de voirie, sur la rue des Lions et la rue de la Dysse assureront une liaison directe avec le cœur de la Commune.

Une liaison avec le chemin des Saurmailles constituera un bouchage viable à l'ouest de l'opération permettant la déserte de la zone d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les différentes voiries nécessaires au fonctionnement du projet seront calibrées de manière à structurer ce dernier en fonction de l'utilisation voulue.



DOSSIER DE CREATION DE ZAC DES PRES DE LA DYSSSE - MONTPEYROUX (34) // RAPPORT DE PRESENTATION - 20



### 5-1 Etat des lieux et analyse de l'aspect paysager, topographique, patrimonial, occupation du sol et agricole du site

#### >>> Etat initial - les réseaux

##### Article 2 – LES RESEAUX

###### 2.1 Travaux de raccordement des réseaux

###### - le réseau des eaux pluviales

Conformément au Code de l'Environnement, un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sera déposé en Préfecture, auprès des services de la MISE.

La collecte des eaux pluviales sera organisée, tant superficiellement que par réseau souterrain, pour diriger ces eaux vers les noues ou bassins de rétention à créer. Les objectifs visés par ces dispositifs, sont multiples. Ils serviront au stockage des apports supplémentaires induits par l'urbanisation nouvelle et à la limitation des débits de ruissellement dans le milieu naturel.

Le rejet des dispositifs de compensation se fera dans le milieu naturel, à savoir le ruisseau affluent de l'avenue qui traverse l'opération.

###### - le réseau des eaux usées

Le réseau à créer dans le cadre des travaux de la ZAC sera raccordé sur le réseau existant rue des Lions et/ou rue de la Dysse.

Le réseau sera gravitaire dans le périmètre de l'opération et drainera les effluents vers un poste de refoulement qui devra être créé compte tenu de la topographie des terrains et suivant les prescriptions du Service des Eaux de la CCOH.

La conduite de refoulement sera raccordée sur le réseau gravitaire existant de la rue de la Dysse.

###### - Le réseau d'eau potable

Le réseau à créer dans le cadre des travaux de la ZAC sera raccordé sur les réseaux existants rue des Lions, rue de la Dysse et chemin des Saurmailles afin d'assurer un maillage total du réseau et, par conséquent, une bonne desserte de la zone à alimenter.

###### - Le réseau électrique

A la suite de la demande anticipée de raccordement établie par ENEDIS afin de définir l'état et la capacité du réseau existant à alimenter la ZAC, une extension de réseau dans le domaine de la HTA est nécessaire. Cette extension comprend la création d'une nouvelle canalisation souterraine HTA sur une longueur d'environ 300m dont 200m dans le terrain assiette de l'opération.

La création d'un poste de distribution publique sera nécessaire pour desservir l'ensemble des habitations projetées dans le cadre de cette ZAC.

###### - Le réseau téléphone et fibre optique

Des réseaux souterrains de téléphonie et de fibre existent rue des Lions et rue de la Dysse, le raccordement aux réseaux publics se fera sur ces différents points en fonction de la ramification du nouveau réseau de façon à toujours assurer un bouchage.



DOSSIER DE CREATION DE ZAC DES PRES DE LA DYSSSE - MONTPEYROUX (34) // RAPPORT DE PRESENTATION - 21

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024



5-2 Etats des lieux et analyse du cadre bâti existant du site et son environnement



Fort densité - Centre historique



Densité moyenne - Lotissement récent en bordure de ZAC



Densité faible - Bâtiment isolé au centre de la ZAC



Densité faible - Bâtiment isolé en bordure de ZAC

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (31) // RAPPORT DE PRÉSENTATION 29



## 6-Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

PROGRAMME PRÉVISIONNEL (*)		
LOGEMENTS	Nbre logements	Surface accessible m²
Habitat individuel - Terrain à Bâti	24	9000 à 9600
Habitat individuel - dense	24	9000 à 9600
Habitat social	12	1500 à 2000
TOTAL LOGEMENTS CRÉÉS	60	12 500 à 21 200

(\*) Programme prévisionnel à titre indicatif

programme comprenant environ :  
20% de logements sociaux (=logements sociaux, en accession sociale ou apparentés tels que définis au L.302-5 du CCH)  
40% de logements en accession libre  
40% de logements denses

L'emprise consacrée au projet de ZAC est de 3 ha.  
Cette emprise est inférieure à celle de la zone I AU3 du PLU  
La densité est de 20 logements / ha  
L'ensemble sera composé d'environ :  
- 3 400 m² de voirie ;  
- 18 000 m² d'espaces verts environ dont 4 000 m² de bassins de rétention paysagés ouverts au public (avec un minimum de 120 L de rétention par m² imperméabilisé) ;  
- entre 7 000 et 7 500 m² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (31) // RAPPORT DE PRÉSENTATION 29





## 7- Inexistibilité TA dans la zone

Il est décidé d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la Taxe d'Aménagement en application des dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme.



**RCA Architectes**  
Rabat Chardonnet Associés



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL2024-1107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÈS DE LA DYSE - MONTPEYROUX (MI) // RAPPORT DE PRÉSENTATION - 29

## 8- Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain. Le projet de ZAC

8-1 Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

> Le SCot

Par délibération du 13 juillet 2023 rendue exécutoire le 19 septembre 2023, le comité syndical du Syndicat du Pays Cœur d'Hérault a approuvé le Schéma de cohérence territoriale, au sein duquel est comprise la Commune de Montpeyroux.

Il résulte de l'examen de la compatibilité entre le PLU de Montpeyroux et le SCot Pays Cœur d'Hérault que l'OAP « de la coulée verte du village » permet de mettre en œuvre les orientations du SCot à la fois en terme de mobilisation des espaces libres stratégiques mais également en termes de prise en compte des enjeux paysagers et de biodiversité, que l'OAP « barreau agricole » permet de répondre aux enjeux de protection des espaces agricoles et aux besoins de constructions et de logement des agriculteurs. Il apparaît également que le PLU prend bien en compte les enjeux liés à la trame verte et bleue ainsi qu'au patrimoine bâti et paysager.

En revanche, le PLU prévoit, à l'horizon 2030, une consommation de 9 hectares pour l'habitat, alors qu'il s'agit de l'enveloppe attribuée par le SCot pour la période 2018-2040, pour les trois pôles de proximité de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault soit Montpeyroux, Saint-Jean-de-Fos et Saint-Paul-et-Vainville. Il est relevé aussi que le SCot préconise une part de 69 % de logements en densification alors que le PLU approuvé en 2019 prévoit environ 70 logements en extension ce qui représente 54 % de logements en densification. Les OAP prévoient des densités de 10 à 13 logements par hectare alors que le SCot préconise des densités de l'ordre de 20 logements par hectare pour les pôles de proximité. Les orientations du SCot visent à favoriser prioritairement le développement des commerces dans les centralités des communes.

Le SCot du Pays Cœur d'Hérault a été approuvé postérieurement à la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le déséquilibre climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et Résilience du 22 août 2021. Ce texte vise à atteindre le zéro artificialisation des sols à l'horizon 2050, en prévoyant une réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace durant la période 2021-2051.

Le SCot Pays Cœur d'Hérault s'inscrit dans l'obligation de réduction de la consommation d'espace au titre de la première tranche décennale, en attribuant une enveloppe de consommation d'espace de 9 ha pour l'habitat pour la période 2018-2040, pour les trois pôles de proximité de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault soit Montpeyroux, Saint-Jean-de-Fos et Saint-Paul-et-Vainville.

Dans ce contexte de réduction de la consommation d'espace qu'il faut articuler avec les besoins de logements identifiés sur le territoire communal, il est apparu nécessaire de réduire le périmètre de la ZAC « Pôles de la Dyse » et de prévoir une densité de logements compatible avec les orientations du SCot.

Plus précisément, il est proposé de modifier le dossier de création de la ZAC en prévoyant un périmètre de 3,03 ha, avec une densité de 20 logements par ha, de telle sorte que le secteur pourrait accueillir environ 60 logements et serait ainsi compatible avec le SCot.

Il est précisé que par délibération 20240625-001 du 25 juin 2024, le conseil municipal a décidé de mettre en compatibilité le PLU communal avec le SCot Pays Cœur d'Hérault, par le biais d'une procédure de révision de son PLU. Dans le cadre de cette procédure, l'OAP de la Dyse sera mise en compatibilité avec les orientations du SCot, notamment en matière de densité de logements et de consommation d'espace.



**RCA Architectes**  
Rabat Chardonnet Associés



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL2024-1107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÈS DE LA DYSE - MONTPEYROUX (MI) // RAPPORT DE PRÉSENTATION - 25

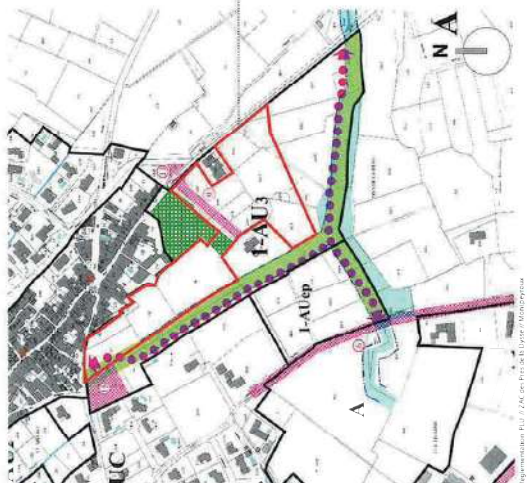
Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025





## 8-1 Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

### > Le PLU



Le PLU a été approuvé le 18 juin 2019.

Le périmètre ZAC est classé en zone 1-AU3 (zone à urbaniser «La Dyse» ou un minimum de 20% de logements seront des logements sociaux)

La zone est couverte par l'OAP «secteur de la Dyse».

Le 25 juin 2024, par délibération du Conseil municipal, la Commune a lancé la révision de son PLU visant la mise en compatibilité avec le SCOT

L'ambition communale est de s'inscrire dans une trajectoire vertueuse et d'intégrer les objectifs de protection des sols fixés par la loi Climat et résilience.

Ainsi, le projet s'inscrit sur un périmètre réduit par rapport à l'emprise initiale de 7,8 ha fixée par l'OAP pour arriver à un périmètre de 3ha

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

## 8-1 Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

### > OAP «Secteur de la Dyse»

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024



Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

## Réglementation OAP

L'emprise du projet se situe dans le «secteur de la Dyse» couvert par une OAP qui en fixe les principes d'aménagement.

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

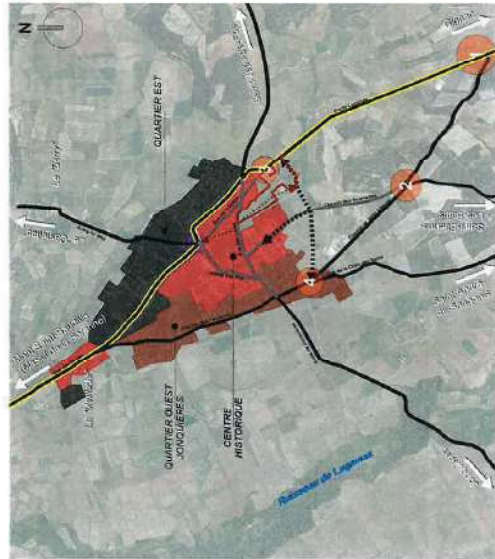
Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

Document de référence pour le projet de ZAC : 1/2024

## 8.2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

- > Organisation spatiale de la ZAC (relier le quartier existant, créer un maillage en fonction des besoins, aménagements qualitatifs)



Organisation spatiale : ZAC des Prés de la Dysse - Montpeyrroux



RCA Architectes  
Rue de Charbonnier Associés



DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSÉ - MONTPEYRROUX (14) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 29

**Accusé de réception en préfecture**  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception en préfecture : 29/10/2025

Le projet sera relié par un axe principal Nord-Sud et des axes secondaires permettant l'accès aux différents logements. L'axe principal se raccorde à la route départementale 107 (D107) au Nord et se raccorde à la route départementale 102 (D102) au Sud. L'axe principal sera une rue de type « rue de village » et sera le vecteur d'une urbanité typique de village avec un espace public dédié au piéton.

Une grande qualité sera recherchée dans l'aménagement de l'espace public : bassins de rétention paysagés et d'eau au public, matériaux de revêtement de sol perméables, palette végétale proposant différentes strates, adaptation au climat et peu consommatrice d'eau, du mobilier urbain adapté aux besoins (éclairage respectueux de la tranche nocturne, assises, corbeilles de tri).

### Organisation générale

La composition du plan d'aménagement vise à assurer la connexion entre le centre ancien et le futur projet par une grille urbaine de qualité.

Cette grille urbaine sera réussie en respectant les grands principes de préservation des espaces naturels ouverts boisés, les co-visibilités avec le tissu existant, le recul par rapport à l'axe d'entrée de ville, une variété de typologies d'habitat en réponse au tissu bâti existant et le principe de mettre l'humain au cœur du projet.

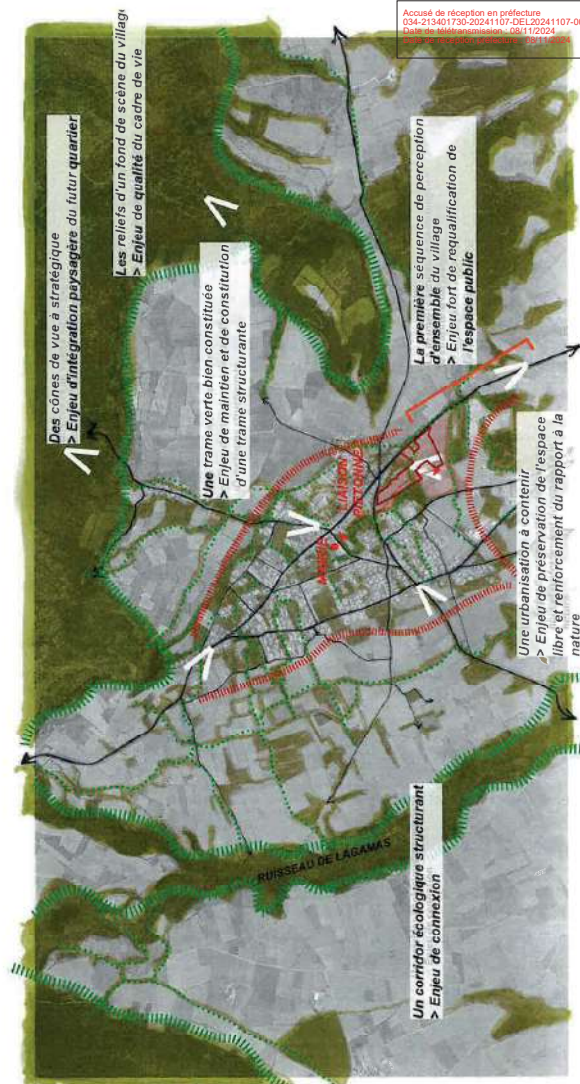
La préservation des espaces naturels remarquables assurera l'intégration du projet dans le paysage et garantira la qualité de vie de village aux futurs habitants et respectera la tranquillité des habitants actuels.

Le projet sera relié par un axe principal Nord-Sud et des axes secondaires permettant l'accès aux différents logements. L'axe principal se raccorde à la route départementale 107 (D107) au Nord et se raccorde à la route départementale 102 (D102) au Sud. L'axe principal sera une rue de type « rue de village » et sera le vecteur d'une urbanité typique de village avec un espace public dédié au piéton.

Une grande qualité sera recherchée dans l'aménagement de l'espace public : bassins de rétention paysagés et d'eau au public, matériaux de revêtement de sol perméables, palette végétale proposant différentes strates, adaptation au climat et peu consommatrice d'eau, du mobilier urbain adapté aux besoins (éclairage respectueux de la tranche nocturne, assises, corbeilles de tri).

## 8.2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

- > Organisation spatiale de la ZAC (relier le quartier existant, créer un maillage en fonction des besoins, aménagements qualitatifs)



Organisation spatiale : ZAC des Prés de la Dysse - Montpeyrroux



RCA Architectes  
Rue de Charbonnier Associés



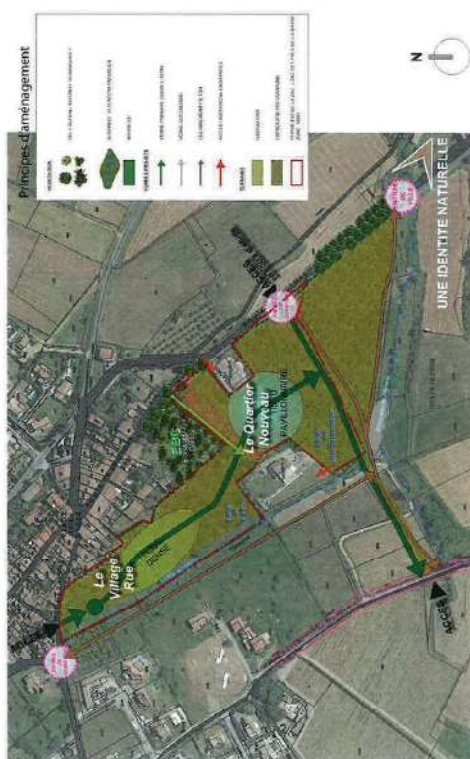
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSÉ - MONTPEYRROUX (14) / RAPPORT DE PRÉSENTATION 30

**Accusé de réception en préfecture**  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception en préfecture : 29/10/2025



8.2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

- > La trame urbaine et les grands axes : paysage, circulation, promenade, hydraulique



**Principes d'aménagement**

- Le Village Rue
- Le Quartier Nouveau
- UNE IDENTITE NATURELLE

**La trame urbaine**

L'accès à la ZAC se fera à partir de la RD9 - Route de Lagamas qui sera réaménagée au niveau de sa jonction avec la voie interne principale de la future ZAC.

Les plantations contribuent à l'implantation du nouveau quartier dans le respect de son environnement.

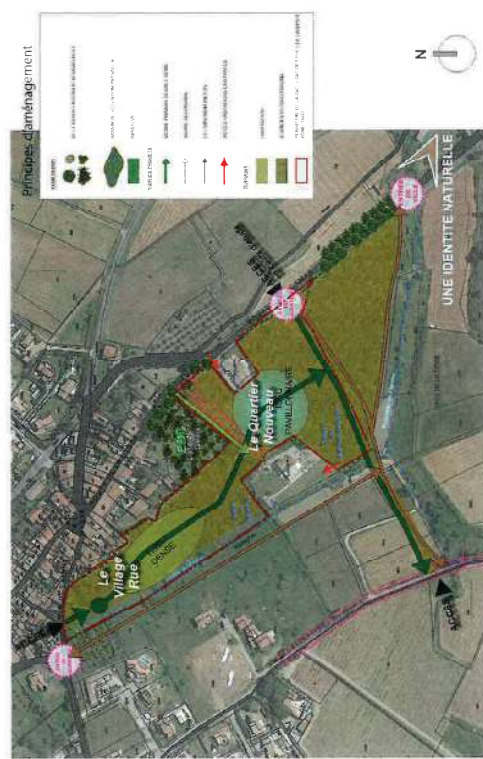
La voirie principale de la ZAC traverse d'Est en Ouest le nouveau quartier, recroisant une nouvelle dynamique viaire en utilisant le Chemin de Saumailles, et se raccorde à la voirie Nord-Sud. L'emprise et la qualité paysagère de cet axe est primordial, car il est arboré et en bordure des bassins de rétention paysagers.

Le réseau viaire secondaire sera conçu comme des allées où le piéton sera le principal acteur. Les allées piétonnes seront confortables et paysagées, et la création de voie partagée marquera la dominante piétonne.

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

8.2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

- > Organisation du bâti et densité



**Principes d'aménagement**

- Le Village Rue
- Le Quartier Nouveau
- UNE IDENTITE NATURELLE

**Le bâti**

Le secteur est couvert par une OAP qui s'étend sur 2 zones du PLU (AU1p et AU3). Son emprise est de 6,33 ha, avec une densité fixée à 13 logements/ha et un minimum de 20% de logements sociaux à créer, soit 81 logements au total.

La volonté de la municipalité est de réduire cette emprise de moitié et de proposer une intermédiation urbaine.

Le projet de ZAC occupe ainsi une emprise de 3 ha avec une densité fixée à 20 logements/ha avec un minimum de 20% de logements sociaux, soit un total de 60 logements environ.

Le projet répond aux besoins d'accueil de population de la commune.

L'intégration de typologies variées au sein de la ZAC, offre à la fois une diversité de logements et une architecture plurielle adaptée à l'environnement et au climat.

Au Nord les logements seront comme un prolongement du centre historique, logements moyens de part et d'autre et plus au Sud des logements individuels sur des parcelles généreuses pour s'intégrer au paysage agricole et naturel.

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024



## 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

### > La ripisylve : lieu préservé, création d'un maillage, distribution des espaces publics respectueux de l'environnement



#### La ripisylve

Suite à l'inventaire de l'état existant du site, des masses végétales ont été repérées et la commune a fait le choix de les préserver. Les espaces végétaux participent pleinement à la structuration du futur quartier.

La conservation de la ripisylve permet à la fois de conserver des sujets mais aussi de préserver la biodiversité animale et végétale, ainsi que l'identité visuelle du site.

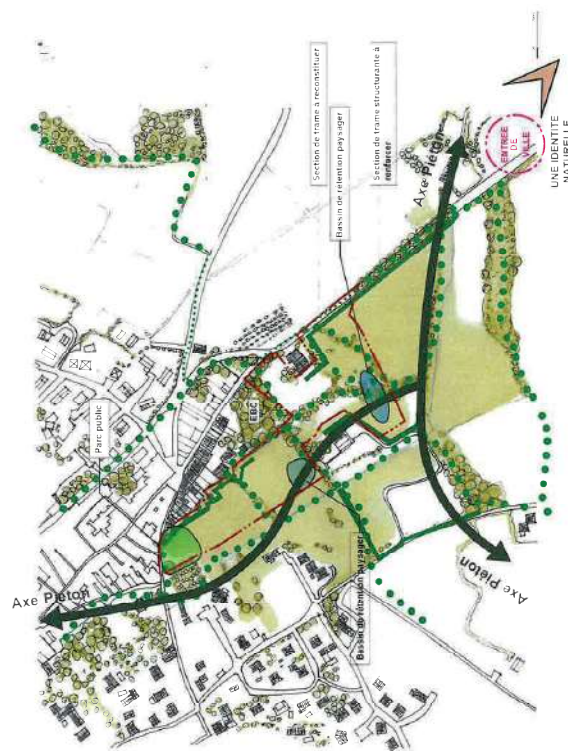
Le projet prévoit de porter une attention particulière au paysage, afin d'offrir un cadre de vie agréable aux résidents et aux usagers du site.

Des plantations seront réalisées dans le respect des espèces locales. Elles participeront à la qualité paysagère du quartier.

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

## 8-2 Insertion urbaine du projet dans son environnement

### > Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager



#### L'identité du site

La conception du projet se fera dans une approche prudente du rapport village / nature, pour assurer la meilleure qualité de vie, en intelligence avec l'environnement.

Concevoir un réseau de lieux de vie assurant des conditions attractives d'habitats.

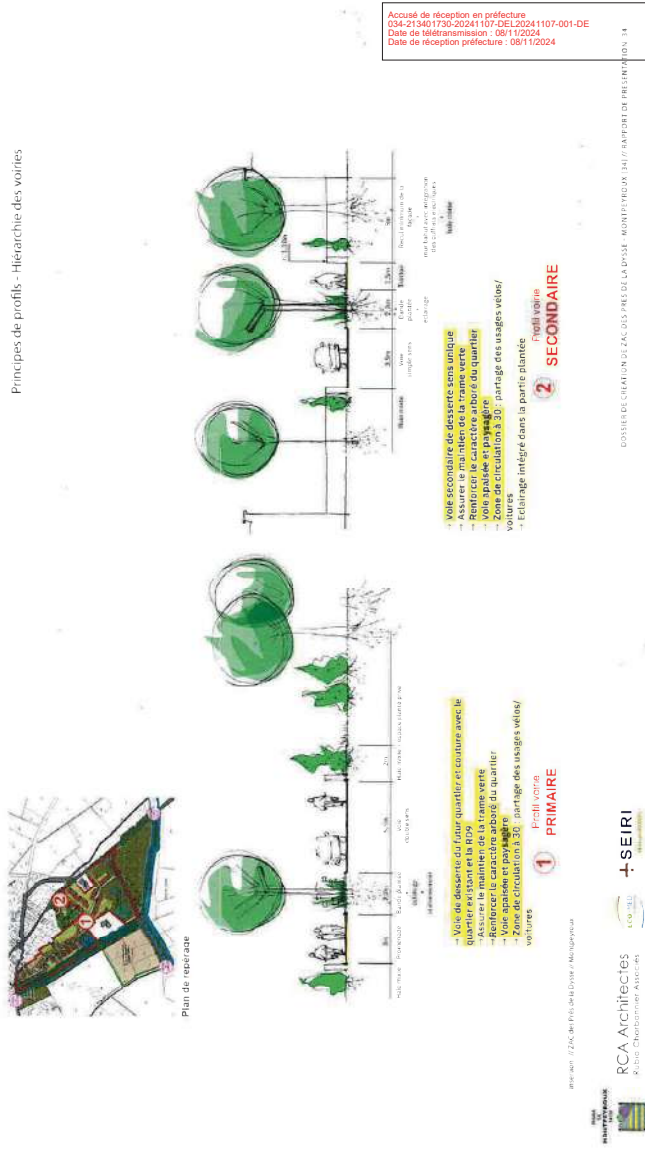
Appuyer le projet d'aménagement sur les qualités de l'ensemble des sites remarquables qui l'entourent, accorder une attention particulière aux transitions prévoir l'aménagement de l'espace intermédiaire entre la ville compacte et le grand paysage. Le paysage intermédiaire a vocation à assurer une pluralité de fonctions, notamment pour la gestion de l'eau et le maintien de la biodiversité.

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

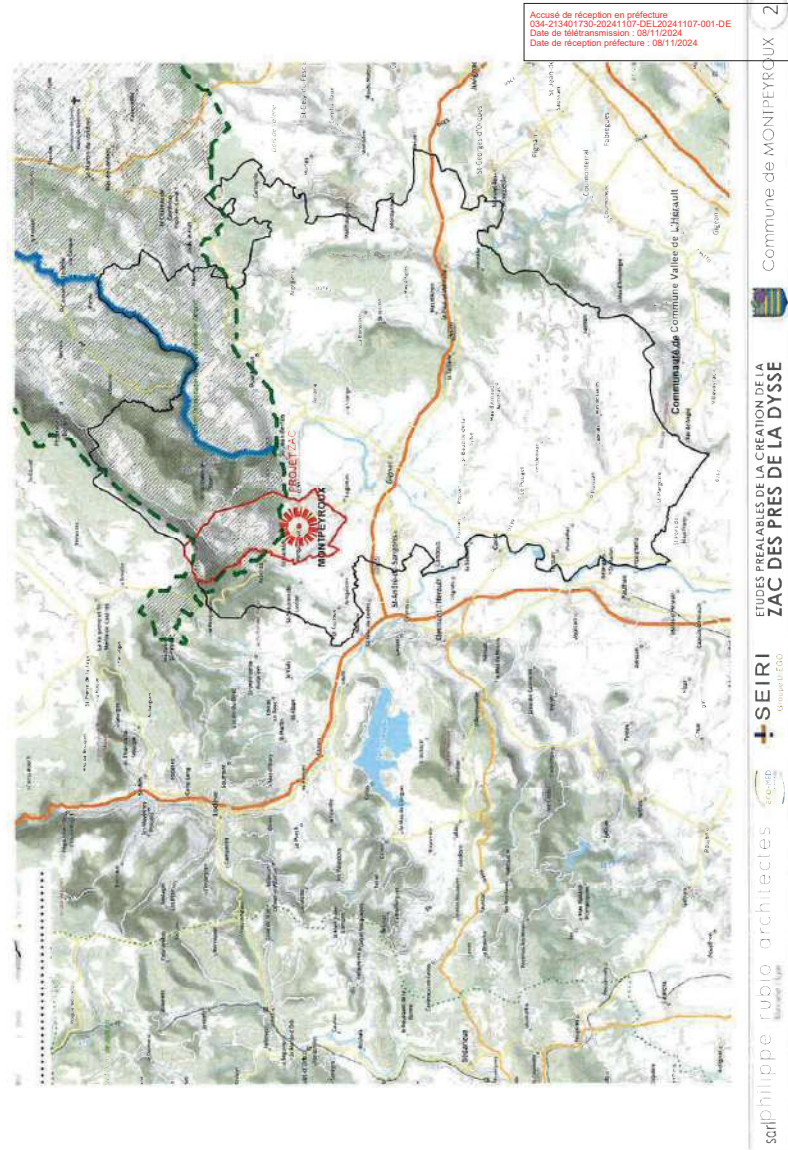




8.2 Insertion urbaine du projet dans son environnement  
 > Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager

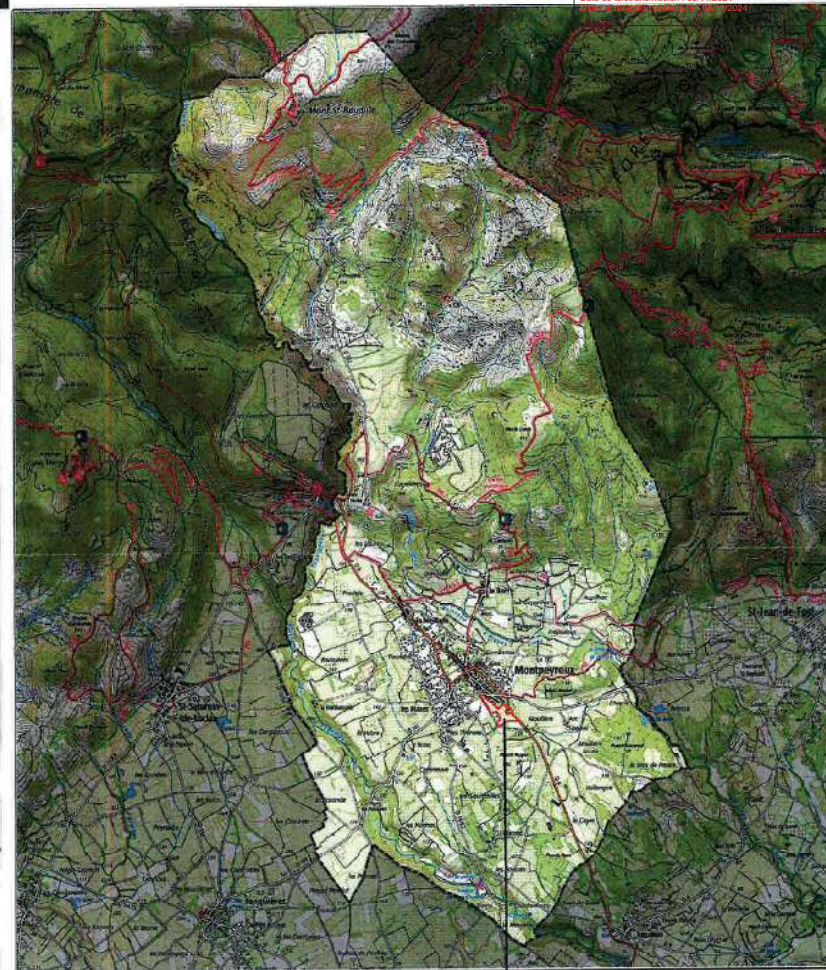


Plan de situation ZAC modifiée



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024



Plan de situation  
ZAC modifiée

Projet ZAC modifié





Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

Périmètre ZAC modifiée

Périmètre de la ZAC des Prés de la Dyssé  
Zone A UG du PLU

Plan cadastriel n° ZAC des Prés de la Dyssé / Montpeyroux

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20241107-DEL20241107-001-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2024  
Date de réception préfecture : 08/11/2024

DOSSIER DE CREATION DE ZAC DES PRÉS DE LA DYSSÉ - MONTPEYROUX (TAU) / RAPPORT DE PRESENTATION 7

RCA Architectes  
Espace Chardonnet Associés

SEIRI  
Montpeyroux

ZAC LES PRÉS DE LA DYSSÉ | 106 |  
MONTPEYROUX

**Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'Environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 30 janvier 2023, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
- **n°2024 – 013605 ;**
  - **création d'un nouveau quartier de 60 logements aux Prés de la Dysse sur la commune de Montpeyroux (Hérault) ;**
  - **déposée par la commune ;**
  - **reçue et considérée complète le 26 juillet 2024 ;**
- Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Hérault en date du 14 août 2024 ;
- Vu la décision de dispense d'étude d'impact prise le 26 juin 2021 sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Prés de la Dysse » ;

**Considérant la nature du projet :**

- qui consiste à créer un nouveau quartier d'habitat sur un secteur d'environ 3 ha de superficie, via la réalisation des opérations suivantes :
  - les travaux de libération et de viabilisation des emprises (défrichage, terrassement, installation des réseaux...) ;
  - la création de 60 logements (petits collectifs et logements intermédiaires en maisons mitoyennes de type « rue ») présentant une surface moyenne de 95 m², soit 5 700 m² de surface de plancher ;
  - l'aménagement de voiries, de liaisons douces, de places de stationnement, d'espaces verts et paysagers ;
- qui s'inscrit dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

- qui fait l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 du Code de l'environnement, les caractéristiques du projet étant situées en deçà des seuils de la rubrique n° 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du même Code ;

**Considérant la localisation du projet :**

- au lieu-dit « Les près de la Dysse », sur le territoire de la commune de Montpeyroux ;
- en extension directe de l'urbanisation et dans une zone « à urbaniser » (AU) du plan local d'urbanisme de la commune de Montpeyroux ;
- au sein d'un secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- au sein d'un périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable (Puits du Pont) ;
- au sein du périmètre de protection des abords relatif à une maison classée au titre des monuments historiques ;
- à proximité d'un ruisseau, d'une ripisylve et d'un espace boisé classé ;
- en dehors des zones inondables identifiées ;
- en dehors de zones naturelles d'intérêt écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF), de sites Natura 2000 et de sites classés au titre du Code de l'Environnement ;

**Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement** ne devraient pas être significatifs compte tenu :

- de l'absence d'impact significatif sur l'état de conservation des habitats et des espèces Natura 2000 ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 locaux ;
- de la connexion des nouveaux logements aux réseaux publics d'assainissement collectif et d'adduction d'eau potable ainsi que de l'adéquation entre les besoins supplémentaires et la ressource en eau ;
- de la prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage du Puits du Pont, avec l'interdiction de tout dépôt et stockage de matériaux et la limitation des terrassements ;
- des mesures prises pour compenser l'imperméabilisation, avec la mise en place de noues et bassins de rétention ;
- de l'intégration paysagère du projet, avec la mise en place ou le maintien de coulées vertes, la conservation de la ripisylve et de l'espace boisé classé, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagers, la réalisation de plantations adaptées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement ainsi que la limitation de la hauteur des constructions (R+1) ;
- de l'absence de co-visibilité avec un monument historique et du respect des caractéristiques urbaines du village avec une urbanisation prolongeant un aspect « village-rue » relié à l'existant puis un relâchement progressif du tissu en fin de zone côté Sud ;
- de l'adaptation des infrastructures de transport afin de gérer la hausse du trafic induit par les 120 véhicules supplémentaires ainsi que la proximité du pôle de transports en commun ;
- de nuisances lumineuses réduites notamment du fait d'un éclairage d'intensité modéré dirigé vers le bas et disposé principalement au niveau des espaces de cheminements piétons ;
- des engagements du pétitionnaire à mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs du projet sur l'environnement en phase chantier et exploitation, notamment :
  - l'adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces à enjeux ;
  - le tri et la valorisation des déchets de chantier ;

- la préservation du cours d'eau et de l'ensemble de la ripisylve ainsi que de l'espace boisé classé situé au nord-est du projet.
- l'adaptation des éclairages publics afin notamment de limiter les perturbations sur les chiroptères ;
- le suivi du chantier par un expert écologue ;
- la rédaction d'une clause (par exemple dans le traité de concession) imposant à l'aménageur la réalisation d'inventaires écologiques complémentaires sur le secteur et leur prise en compte ;

**Considérant** que le projet, objet de la présente décision, constitue une évolution du projet initialement dispensé d'étude d'impact (décision du 26 juin 2021) et que les modifications apportées induisent une réduction globale des incidences environnementales, du fait :

- d'une réduction importante de son emprise, passant de 8 ha à 3 ha ;
- d'un évitement de secteurs à enjeux présents sur la zone d'étude, notamment l'espace boisé classé et la ripisylve ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

**Décide**

**Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de création d'un nouveau quartier de 60 logements aux Près de la Dysse sur la commune de Montpeyroux (Hérault), objet de la demande n°2024 – 013605, n'est pas soumis à étude d'impact.

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3**

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Toulouse,

Pour le préfet et par délégation  
pour le directeur régional et par délégation,  
La cheffe du département autorité environnementale

Fabienne  
ATHANASE  
fabienne.athanase@herault.fr  
hanase

Signature  
numérique de  
Fabienne  
ATHANASE  
fabienne.athanase@herault.fr  
Date : 2024.08.29  
16:42:19 +02'00'

#### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

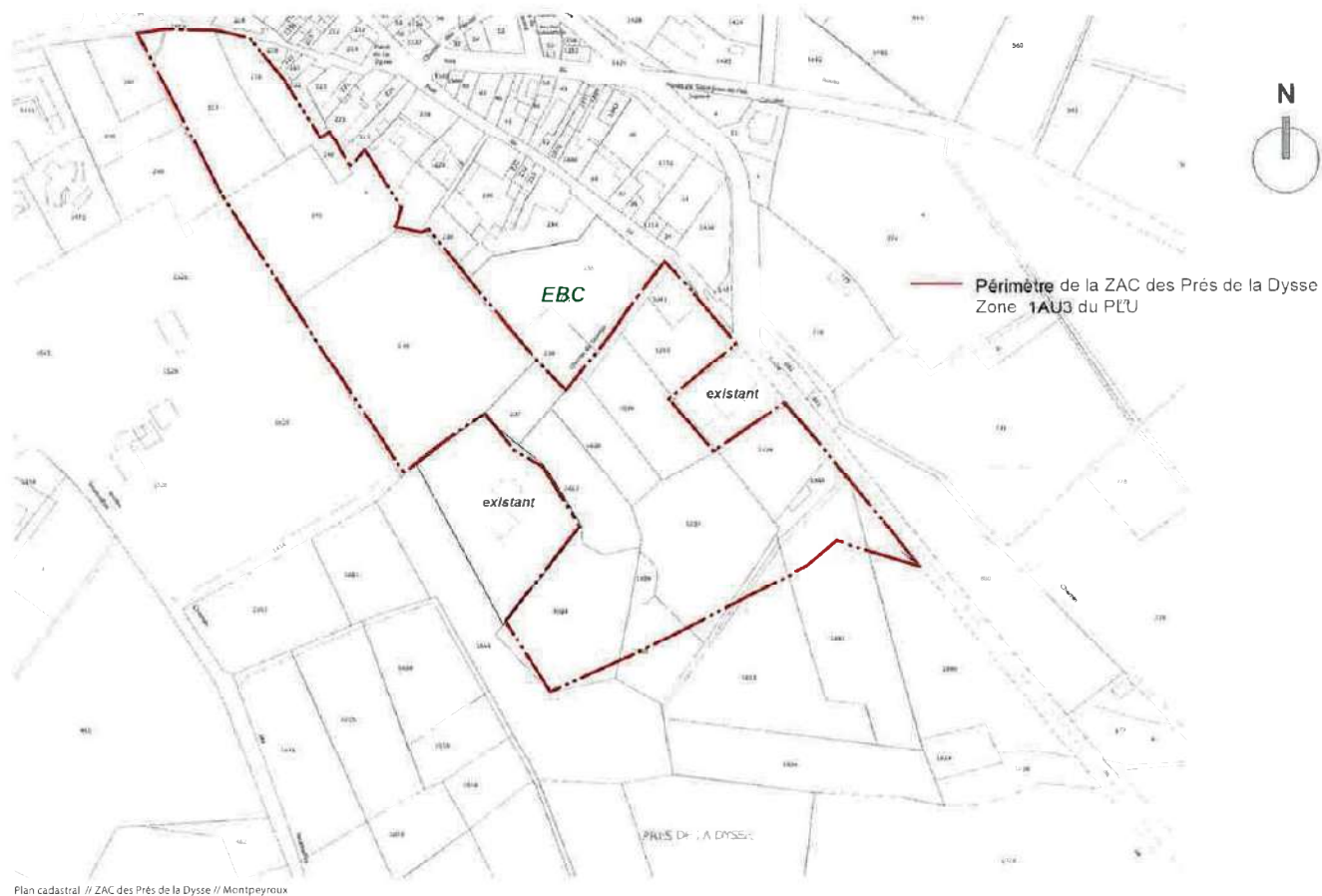
**Le recours gracieux** doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région  
DREAL Occitanie  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9



# Annexe 2

## PÉRIMÈTRE ZAC



RCA Architectes  
Rubio Charbonnier Associés



SEIRI  
aménagement D'ÉCO





# Annexe 3

## PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

TYPLOGIE DE LOGEMENT	PART EN %	NOMBRE	SURFACE CESSIBLE m <sup>2</sup>	SDP m <sup>2</sup>
Habitat individuel – Terrain à bâtir en accession libre	40	24	7200*	3600*
Habitat individuel dense (dont lots en primo-accession)	40	24	5460*	2940*
Habitat collectif social (LLS / PSLA)	20	12	2040*	860*
<b>TOTAL</b>	100	60	14700*	7400*

\*surfaces indicatives

L'emprise du projet de la ZAC Les Prés de la Dysse est de 3,03 hectares.

La densité est de 20 logements à l'hectare, dont 20% de logements sociaux, soit 60 logements dont 12 logements à vocation sociale (location et/ou accession).

Les éléments graphiques du dossier de création nous ont permis de déduire les **surfaces cessibles** suivantes :

- Logements individuels et groupés : 12.700m<sup>2</sup> environ
- Logements collectifs sociaux : 2.000m<sup>2</sup> environ

Soit un total compris dans la fourchette indicative du dossier de création (entre 12.500 et 21.200m<sup>2</sup>).

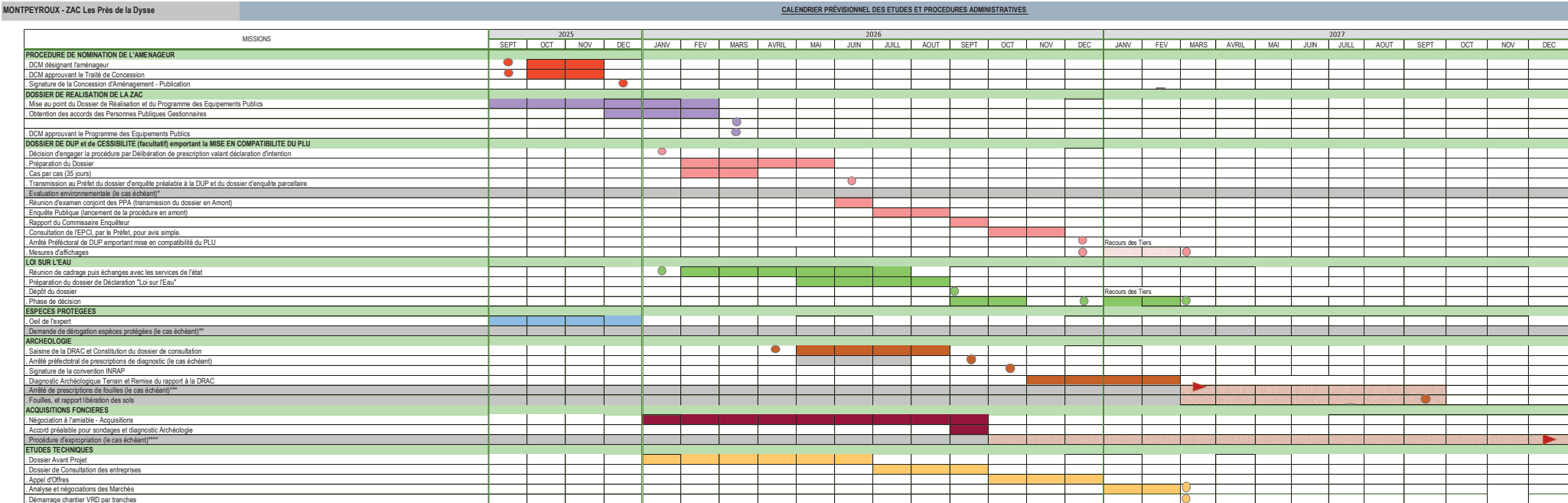
Et les **surfaces de plancher** sont les suivantes :

- Logements individuels et groupés : 6.540m<sup>2</sup> environ
- Logements collectifs sociaux : 860m<sup>2</sup> environ

Soit un total compris dans la fourchette indicative du dossier de création (entre 7.000 et 7500m<sup>2</sup>).



# Annexe 4



NOTA : Le planning ci-dessus a été élaboré dans l'hypothèse où il n'y aurait ni étude d'impact, ni prescription de fouilles archéologiques, ni découverte d'espèce protégée sur le site. Ce planning pourrait être allongé de 6 à 12 mois si un de ces éléments de procédure venait à être mis en oeuvre

- A/ Variables du planning non maîtrisable à ce stade**

  - \* Etude d'impact prescrite à l'issue du prochain cas par cas
  - \*\* Demande de dérogation espèces protégées
  - \*\*\* Prescription de fouilles archéologiques
  - \*\*\*\* Difficultés d'acquisition des sols à l'amiable
- B) Temps de validation par le concédant**

  - . Ce planning tient compte à chaque étape d'un temps habituel de validation par le concédant.
  - . Ces temps habituels pourront être adaptés à la demande du concédant

Et le cas échéant :

- . Recours contentieux, droit d'initiative
- . Délai d'instruction supplémentaire de l'administration



# Annexe 5



# 5.

## Nos références







# BEAULIEU ZAC Le Bois du Renard

## MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Concédant : Commune de Beaulieu  
Concessionnaire : GGL / ANGELOTTI

## LE NOM, L'OBJET ET LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

Le Bois du Renard  
Emprise foncière 17 ha

### Programme de 245 logements :

- 92 terrains à bâtir libres
- 73 terrains pour maison de ville
- 51 logements collectifs/primo/social/sénior
- 29 logements collectifs libres

### Equipements publics :

- Gymnase
- Amphithéâtre naturel extérieur dans un bassin paysager
- Extension groupe scolaire et cantine (hors ZAC)

## ENJEUX DE L'OPÉRATION

Créer une entrée de ville  
Valoriser un bois de chêne à l'abandon  
Créer de larges coulées vertes entre l'opération et les constructions existantes  
Création de larges bassins paysagers afin d'assainir le bassin versant sud de la commune

## DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

### Donnier faune/flore ayant abouti à :

- La création d'un corridor écologique à l'est de l'opération en liaison avec une zone boisée existante
- La reconstruction de murets en pierre sèche du site pour clôtures sur rues des lots
- La mise en valeur du bois de chêne

## CALENDRIER OPÉRATION

2015-2018  
Opération achevée

## BUDGET OPÉRATION

Investissement global : 17,3 M€ HT  
Montant des travaux : 5,3 M€ HT

## MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Maitrise foncière, études opérationnelles, dossiers réglementaires, réalisation des travaux et équipements, commercialisation, conduite et gestion de l'opération

## EQUIPE PROJET

Urbaniste, paysagiste : Jean Luc Martineau  
Bureau d'Etudes Technique (BET) : BBASS  
Géomètre : BBASS



# NISSAN-LES -ENSÉRUNES ZAC La Glacière

## MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Concédant : Commune de Nissan lez Enserune  
Concessionnaire : GGL Aménagement

## LE NOM, L'OBJET ET LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

ZAC de la Glacière

Emprise foncière 13,5 ha

### Programme de 260 logements :

- 160 terrains à bâtir
- 50 logements sociaux
- 50 logements abordables

### Equipements publics

- Voie de transit interquartier
- Maison de quartier
- Esplanade ludo sportive

## ENJEUX DE L'OPÉRATION

Ambition environnementale  
Voies de circulation dédiées aux mobilités douces  
Parc paysager  
40% d'espaces libres

## DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

### Donnier faune/flore ayant abouti à :

- La création d'un corridor écologique à l'est de l'opération en liaison avec une zone boisée existante
- La reconstruction de murets en pierre sèche du site pour clôtures sur rues des lots
- La mise en valeur du bois de chêne

## CALENDRIER OPÉRATION

2011-2026  
Opération en cours

## BUDGET OPÉRATION

Investissement global : 10 M€ HT  
Montant des travaux : 4,7 M€ HT

## MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Maitrise foncière, études opérationnelles, dossiers réglementaires, réalisation des travaux et équipements, commercialisation, conduite et gestion de l'opération

## EQUIPE PROJET

Urbaniste, paysagiste : Philippe RUBIO  
Bureau d'Etudes Technique (BET) : BETU  
Géomètre : Cabinet Lisinchi

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-BE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025



# La Fabrique



## MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Concédant : Commune de Fabrègues  
Concessionnaire : GGL Aménagement

## LE NOM, L'OBJET ET LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

La Fabrique  
Emprise foncière 5,1 ha

### Programme de 252 logements :

- 188 logements collectifs libres
- 70 lits EHPAD
- 64 terrains à bâtir

### Equipements publics :

- Aires de jeux
- Bassin paysager accessible

## ENJEUX DE L'OPÉRATION

- Requalification de l'entrée de ville
- Liaisons douces
- Equipements novateurs et vertueux : éclairages publics à LED, fibre optique, horloge énergétique

## CALENDRIER OPÉRATION

2015-2023  
Opération achevée

## BUDGET OPÉRATION

Investissement global : 10,7 M€ HT  
Montant des travaux : 3,8 M€ HT

## MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Études opérationnelles, réalisation des travaux et équipements, commercialisation, conduite et gestion de l'opération

## EQUIPE PROJET

Urbaniste, paysagiste : Agence GAU  
Bureau d'Études Technique (BET) : SEIRI  
Géomètre : BENOIT FREDERIC

# L'Eden

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025



## MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Concédant : Commune de Vendargues  
Concessionnaire : GGL Aménagement

## LE NOM, L'OBJET ET LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

L'EDEN

Emprise foncière 8 ha

### Programme de 321 logements :

- 94 terrains à bâtir
- 70 logements collectifs libre
- 103 logements collectifs sociaux
- 54 logements abordables

### Equipements publics :

- Mail central
- Aire de jeux
- Restauration de l'entrée de ville

## ENJEUX DE L'OPÉRATION

- Parking avec ombrière photovoltaïque
- Espace paysager comestible

## CALENDRIER OPÉRATION

2020  
Opération achevée

## BUDGET OPÉRATION

Investissement global : 15 M€ HT  
Montant des travaux : 6 M€ HT

## MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Études opérationnelles, réalisation des travaux et équipements, commercialisation, conduite et gestion de l'opération

## EQUIPE PROJET

Urbaniste, paysagiste : Tourre et Sanchis  
Bureau d'Études Technique (BET) : TECTA  
Géomètre : Bilicki



# PIGNAN ZAC Saint Estève



## MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Concédant : Commune de Pignan

Concessionnaire : GGL Aménagement / Terres du Soleil

## LE NOM, L'OBJET ET LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

ZAC S<sup>t</sup> Estève

Emprise foncière 30 ha

### Programme de 690 logements :

- Logements collectifs sociaux: 210
- Logements collectifs libres: 210
- Terrains à bâtir : 270

### Equipements publics :

- 14 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités artisanales et agricoles
- 4.3 ha complexe sportif (terrains de foot, tribunes, vestiaires)

## ENJEUX DE L'OPÉRATION

- Quartier exemplaire type Eco-quartier par sa qualité environnementale
- Mutualisation des usages pour économiser le foncier : accès, stationnement, bassins de rétention, espaces verts généreux
- Doubles orientations des constructions : protection vent, bruit, ensoleillement, vue plongeante
- Association des scolaires pour la création d'une mascotte
- Concertation et information trimestrielle de la population par une lettre d'information
- Partenariat avec l'Association « Maison de qualité » pour l'accompagnement des futurs acquéreurs
- Mise en place d'un comité de pilotage : réunions mensuelles avec les élus, l'équipe projet, les représentants des habitants

## EQUIPE PROJET

Architecte-Urbaniste : Agence GAU  
Bureau d'Etudes Technique (BET) : TECTA  
Géomètre : Epsilon GE

# PORTIRAGNES ZAC Saint Anne



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025



## MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Concédant : Commune de Portiragnes

Concessionnaire : GGL Aménagement

## LE NOM, L'OBJET ET LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

Saint Anne

Emprise foncière 24 ha

### Programme de 390 logements :

- 265 terrains à bâtir
- 25 logements abordables
- 100 logements collectifs sociaux

### Equipements publics :

- Complexe sportif
- Boulodrome
- Mail principal aménagé en coulée verte

## ENJEUX DE L'OPÉRATION

- Garantir le front bâti de la frange sud de la commune
- Assurer la transition du projet urbain en limite de zone remarquable naturelle
- Favoriser le bien vivre ensemble par la création de mini hameaux de vie et de lieu de partage

## CALENDRIER OPÉRATION

2014-2030

Opération en cours

## BUDGET OPÉRATION

Investissement global : 21 M€ HT

Montant des travaux : 8 M€ HT

## MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Maîtrise foncière, études opérationnelles, dossiers réglementaires, réalisation des travaux et équipements, commercialisation, conduite et gestion de l'opération

## EQUIPE PROJET

Urbaniste, paysagiste : Agence GAU  
Bureau d'Etudes Technique (BET) : TECTA  
Géomètre : Cabinet Lusinchi

# CASTELNAU -LE-LEZ Domaine de Caylus

## MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Concédant : Commune de Castelnau-le-Lez  
Concessionnaire : GGL Aménagement

## LE NOM, L'OBJET ET LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

Domaine de Caylus  
Emprise foncière 24,5 ha  
**Programme de 640 logements,**  
dont 30% de logements sociaux et 20% de logements abordables :

- 400 logements collectifs
- 240 logements individuels dont 100 groupés
- Macrologement public (gendarmérie)

## ENJEUX DE L'OPÉRATION

Labellisation EcoQuartier  
Organisation et développement du Territoire (mixité du programme et des équipements publics structurants)  
60 % d'espaces verts naturels ou aménagés  
Déplacements multimodaux (Tram + piétons + cycles)  
Liaisons douces dans l'ensemble du quartier  
Intégration harmonieuse de la frange Sud de la ville  
Assurer la liaison inter-quartiers  
Structurer et maîtriser l'entrée de ville  
Créer un espace propice aux rencontres et échanges  
Petits hameaux de vie et de lieux de partage

## CALENDRIER OPÉRATION

2013-2023  
Opération en cours

## BUDGET OPÉRATION

Investissement global : 32 M€ HT  
Montant des travaux : 13 M€ HT

## MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Maîtrise foncière, études opérationnelles, dossiers réglementaires, réalisation des travaux et équipements, commercialisation, conduite et gestion de l'opération

## EQUIPE PROJET

Urbaniste, paysagiste : Agence GARCIA-DIAZ  
Bureau d'Etudes Technique (BET) : SEIRI  
Géomètre : DGEMA



# BEAULIEU ZAC Le Bois du Renard

## MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Concédant : Commune de Beaulieu  
Concessionnaire : GGL Aménagement / ANGELOTTI

## LE NOM, L'OBJET ET LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPÉRATION

ZAC Le Bois du Renard  
Emprise foncière 17 ha  
**Programme de 245 logements :**

- Terrains à bâtir : 92
- Terrains pour maison de ville : 73
- Logements collectifs/primos/social/sénior : 51
- Logements collectifs libres : 29

## Equipements publics :

- Gymnase
- Amphithéâtre naturel extérieur dans un bassin paysager
- Extension groupe scolaire et cantine (hors ZAC)

## ENJEUX DE L'OPÉRATION

- Créer une entrée de ville
- Valoriser un bois de chêne à l'abandon
- Créer de larges coulées vertes entre l'opération et les constructions existantes
- Création de larges bassins paysagers afin d'assainir le bassin versant sud de la commune

## CALENDRIER OPÉRATION

2015 - 2018  
Opération achevée

## BUDGET OPÉRATION

Investissement global : 17,3 M€ HT  
Montant des travaux : 5,3 M€ HT

## DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

- // Création d'un corridor écologique à l'est de l'opération en liaison avec une zone boisée existante
- // Reconstruction de murets en pierre sèche du site pour clôtures sur rues des lots
- // Mise en valeur du bois de chêne

## EQUIPE PROJET

Architecte, Urbaniste : Jean-Luc MARTINEAU  
Bureau d'Etudes Technique (BET) : BBASS  
Géomètre : BBASS

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025





# engagements de l'aménageur



## Engagements de l'aménageur

GGL Aménagement confirme par la présente son engagement total pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC « Les Près de la Dysse », dans le respect des attendus de la Commune et des objectifs définis dans le cadre de la consultation.

Nous mobiliserons les moyens humains, organisationnels et financiers nécessaires à la bonne conduite de l'opération, dans une logique de dialogue étroit avec la collectivité, de maîtrise des délais, et de qualité et pérennité des aménagements.

### Nos principaux atouts dans ce projet :

- Une **expérience solide** dans l'aménagement en milieu rural comme périurbain, avec des références concrètes en Occitanie, garantes de notre connaissance du territoire ;
- Une **présence locale forte**, grâce à notre agence de Gignac, permettant une grande réactivité et un accueil de proximité pour les futurs habitants comme pour les partenaires du projet ;
- Une **équipe pluridisciplinaire expérimentée**, capable d'anticiper les enjeux et de sécuriser chaque étape du projet ;
- Un **savoir-faire reconnu en matière de quartiers durables**, intégrant les enjeux paysagers, hydrauliques et environnementaux dès la conception ;

En partenariat avec la Commune, nous avons l'ambition de faire des « Près de la Dysse » un quartier à taille humaine, bien intégré à Montpeyroux, et porteur d'un cadre de vie durable et harmonieux.

GGL\_



Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20251028-27\_2025\_10\_28-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2025  
Date de réception préfecture : 29/10/2025

**GGL\_**

Les Centuries III  
111, place Pierre Duhem - BP 84  
34935 Montpellier Cedex 9  
+33(0)4 99 614 514  
[www.ggl-groupe.com](http://www.ggl-groupe.com)

**ZAC**  
Les Prés  
**DYSSE**  
de la