



## REVISION SIMPLIFIEE PLU

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration du POS	13/03/1972	20/02/1980
1 <sup>ère</sup> révision	20/02/1980	04/09/1985
1 <sup>ère</sup> modification	04/11/1987	04/02/1988
2 <sup>ème</sup> révision	10/03/1986	25/06/1990
3 <sup>ème</sup> révision	23/03/1992	08/12/1993
4 <sup>ème</sup> révision	21/12/1993	20/11/1995
1 <sup>ère</sup> modification	01/01/1997	07/08/1997
2 <sup>ème</sup> modification	01/01/2000	14/08/2004
1 <sup>ère</sup> mise en compatibilité	01/01/2004	13/04/2004
1 <sup>ère</sup> mise à jour	12/09/2000	15/03/2005
Mise à jour (extension ZAD Saint-Anne)	13/02/2009	25/02/2009
5 <sup>ème</sup> révision du POS valant PLU	02/07/2002	23/10/2009
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	08/03/2010	13/04/2010
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée	01/07/2010	07/09/2010
3 <sup>ème</sup> modification simplifiée	07/10/2010	12/04/2011
4 <sup>ème</sup> modification simplifiée	19/12/2012	25/02/2013
5 <sup>ème</sup> modification simplifiée	17/04/2013	13/06/2013
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	12/04/2012	

### 1- PIECES ADMINISTRATIVES



## MAITRE D'OUVRAGE



■ MAIRIE DE PORTIRAGNES  
Hôtel de ville – 1 avenue Jean Moulin  
34420 Portiragnes  
Tel : 04 67 90 94 44  
[urbanisme@ville-portiragnes.fr](mailto:urbanisme@ville-portiragnes.fr)

## MAITRISE D'ŒUVRE



■ 5, Place du 8 mai 1945  
34070 Montpellier  
T : 04 67 27 13 13  
[atelier@garcia-diaz.fr](mailto:atelier@garcia-diaz.fr)

1/ DCM lancement de la révision simplifiée du PLU, 12 avril 2012

2/ Avis de la CDCEA du 06 décembre 2012

3/ Avis de la DREAL Languedoc-Roussillon sur l'étude d'impact du dossier de création de ZAC Sainte-Anne, 02 juillet 2013

4/ DCM Approbation du dossier de création de ZAC sur le secteur Sainte-Anne, 18 juillet 2013

5/ DCM désignation du concessionnaire de la ZAC Sainte-Anne, 18 décembre 2013

## 1/ DCM lancement de la révision simplifiée du PLU, 12 avril 2012

PORTIRAGNES, le 13 avril 2012

**COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL****Séance du 12 avril 2012**

L'an deux mille douze, le 12 avril, à 21 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Gwendoline CHAUDOIR, Maire.

\*\*\*\*\*

**Etaient présents** : ARNAU Lyliane – BISQUERT Jean-Louis – BOYER Denis – BUIL Alexandre – CALAS Philippe – DE LA RUA Michel – FAURE Philippe – JOURNET Michel – MARTIN Laure – MINGUET Céline – PEREZ Gérard – PIONCHON Frédéric – ROUCAYROL Roch – TOULOUZE Philippe – VAYRETTE Frédéric.

**Etaient absents avec procuration** : FERNANDEZ Sandrine – LAMOUREUX Marlène.

**Etaient absents** : COURADIN Francis – EXPOSITO Claude – GOMEZ Tom – MAUREL Bruno – SOLERE Daniel.

\*\*\*\*\*

**20 - Révision simplifiée du PLU - Modalités de la concertation**

Madame le Maire,

RAPPELLE la délibération du 23 octobre 2009 approuvant le Plan Local d'Urbanisme dont le projet urbain traduisait une volonté de permettre un développement urbain maîtrisé et cohérent, avec une urbanisation contenue dans l'enveloppe urbaine.

PRECISE que le PLU ainsi approuvé, localise dans son rapport de présentation et son PADD, le développement urbain futur de la Commune dans la « dent creuse » située lieu dit « Sainte Anne ». Le choix a cependant été fait de classer ce secteur en zone A (agricole) pour prévenir tout risque de spéculation foncière.

RAPPELLE l'arrêté préfectoral du 13 février 2009 portant création sur ce même site, d'une Zone d'Aménagement Différé sur une superficie de 24 ha.

RAPPELLE enfin, la délibération du 3 février 2012 ayant défini les principes de création d'une Zone d'Aménagement Concerté et organisé les modalités de concertation qui s'y rapportent en vue du projet d'aménagement lieu dit « Sainte Anne ».

DIT que compte tenu de l'avancement du projet, il est opportun de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme en utilisant la procédure de révision simplifiée, prévue par l'article L 123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L 123-1 et suivants et les articles R 123-1 et suivants,

Vu les articles L 123-13 et L 123-19 dudit Code de l'Urbanisme,

Considérant que la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Sainte Anne », actuellement en zone A (Agricole).

Qu'elle est rendue possible par le PADD qui localise le développement urbain de la commune sur ce secteur et par le rapport de présentation qui expose l'intérêt pour la commune d'urbaniser en priorité cette « dent creuse » dans un souci d'aménagement cohérent et qualitatif.

Le Conseil Municipal,

Après avoir délibéré,

#### **DÉCIDE**

- De prescrire la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L 123-13 et L 123-19, aux articles R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- De lancer la concertation prévue à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, sur le projet et sur ses incidences sur le Plan Local d'Urbanisme,

Cette concertation revêtira la forme suivante :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- Article spécial dans la presse locale,
- Articles dans le bulletin municipal,
- Dossier disponible en Mairie,

Moyens offerts au public pour s'exprimer en engager le débat

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire à Madame le Maire

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

- Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de révision simplifiée du PLU,
- A l'issue de cette concertation, Madame le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera.

#### **AUTORISE**

Madame le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de cette procédure.

La présente délibération sera transmise au Préfet et notifiée :

- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- Au Président de l'Etablissement Public de Gestion du Schéma de Cohérence Territoriale
- Aux Maires des Communes limitrophes,
- Aux Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés.

Conformément à l'article R 123-24 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal.

## 2/ Avis de la CDCEA du 06 décembre 2012



PRÉFET DE L'HERAULT

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
DDTM 34

Service CEP  
Connaissance Etude et Prospective

Copie : SAT Ouest de la DDTM



Montpellier, le 22 novembre 2012

La Directrice départementale,

à

Madame le Maire  
Hôtel de ville  
34420 PORTIRAGNES

**Objet : Avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)**

Monsieur le Maire,

Conformément aux termes de l'article L123-6 (PLU) ou L124-2 (CC) du code de l'urbanisme, vous avez bien voulu saisir la commission départementale de la consommation des espaces agricoles en date du 28 août 2012 afin d'obtenir un avis de cette instance sur votre nouveau projet en amont de la phase d'enquête publique.

Votre dossier d'élaboration de PLU a donc fait l'objet d'un examen par cette commission départementale en date du 13 novembre 2012.

Cette dernière, réunie en séance plénière et sous condition de quorum, a émis un avis défavorable pour les motifs suivants:

- la consommation de terres agricoles est jugée excessive (21,5 ha) d'autant plus qu'il s'agit de terres agricoles ayant bénéficié de la mise en place de l'irrigation.
- absence de diagnostic agricole et de réelle animation foncière pour ce projet.
- le prix de rachat des terres et les mesures de compensation sont jugées insuffisantes par les propriétaires.
- le projet n'est pas phasé (pas de zones bloquées) et va contribuer à une importante extension urbaine de cette commune ; la réflexion autour du foncier disponible de la commune n'a pas été menée à son terme.
- l'aspect quantitatif de la ressource en eau (nappe astienne et ZRE) n'a pas été suffisamment pris en compte au regard de l'accueil des nouvelles populations.

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Directrice Départementale  
des Territoires et de la Mer

Mireille JOURGET

Horaires d'ouverture : 8h30-12h30 / 13h30-17h30  
Tél. : 04 34 46 60 00 – fax : 04 34 46 61 00  
520, allée Henri II de Montmorency – CS 60 556  
34 064 Montpellier cedex 02

### 3/ Avis de la DREAL Languedoc-Roussillon sur l'étude d'impact du dossier de création de ZAC Sainte-Anne, 02 juillet 2013



#### PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Languedoc-Roussillon

Montpellier, le **2 JUIL. 2013**

Service Aménagement

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,

Division Évaluation Environnementale

à

Réf. Chr : **EP/NL 348/13**

Nos réf. : 2013 - 000568

Affaire suivie par : Emmanuelle BARETJE  
emmanuelle.baretje@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. 04 34 46 66 90

Monsieur le Maire  
Mairie de Portiragnes  
1 Avenue Jean Moulin  
34420 PORTIRAGNES

#### Information relative à l'absence d'observations de l'autorité environnementale

**Dossier de création ZAC Sainte-Anne - Commune de Portiragnes (34),  
déposé par la Mairie de Portiragnes**

Par courrier reçu le **26/04/2013**, vous m'avez transmis pour avis de l'autorité environnementale, le dossier de création de la ZAC Sainte-Anne, située sur la commune de Portiragnes.

En application de l'article R.122-7 II du code de l'environnement, je vous informe de l'absence d'observations émises dans le délai de 2 mois à compter de la réception du dossier.

La présente information devra figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou toute autre forme de consultation du public. Elle devra être rendue publique sur le site Internet de l'autorité qui prend la décision d'autorisation du projet et fait l'objet d'une publication sur le site Internet de la DREAL.

Pour le Préfet et par délégation,

L'Adjoint au Chef du Service Aménagement

**Frédéric DENTAND**

[www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr](http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr)

Horaires d'ouverture : 8h30-12h30 / 13h30-17h30  
Tél. : 33 (0) 4 34 46 64 00 – fax : 33 (0) 4 87 15 88 00  
520 allées Henri II de Montmorency  
34054 Montpellier cedex 02

## 4/ DCM Approbation du dossier de création de ZAC sur le secteur Sainte-Anne, 18 juillet 2013

PORTIRAGNES, le 30 juillet 2013

### **COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL**

#### **Séance du 18 juillet 2013**

L'an deux mille treize, le 18 juillet à 21 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Gwendoline CHAUDOIR, Maire.

\*\*\*\*\*

**Etaient présents** : ARNAU Lyliane - BISQUERT Jean-Louis – BOYER Denis – BUIL Alexandre - CALAS Philippe - FAURE Philippe – FERNANDEZ Sandrine -GOMEZ Tom – JOURNET Michel –MARTIN Laure – MINGUET Céline – PEREZ Gérard - PIONCHON Frédéric –TOULOUZE Philippe – VAYRETTE Frédéric.

**Etaient Absents** : DE LA RUA Michel - LAMOUREUX Marlène – MAUREL Bruno.

**Etaient Absents avec procuration** : ROUCAIROL Roch.

\*\*\*\*\*

#### **1 - Bilan de la concertation**

##### **Rappel de contexte :**

Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 03 février 2012 fixant les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de Z.A.C. dans le secteur Sainte-Anne et les modalités de la concertation préalable, une concertation avec les habitants et les autres personnes concernées a eu lieu en parallèle des études préparatoires à l'élaboration du dossier de création de la Z.A.C. Elle a permis aux habitants d'avoir l'opportunité de s'informer et de commenter les enjeux et les orientations du projet.

##### **Les objectifs du projet urbain soumis à la concertation préalable :**

Les objectifs du projet urbain de Sainte-Anne s'inscrivent dans le cadre des objectifs généraux définis par la commune de Portiragnes et visent plus précisément à :

- Organiser, autour d'espaces publics de qualité et d'équipements publics contribuant à un cadre de vie harmonieux et équilibré, un programme de logements assurant une mixité urbaine et sociale.
- Assurer une bonne insertion dans le site, en assurant une hauteur du bâti en cohérence avec la topographie du site et ouvrant sur la plaine de l'Ardaillou et le domaine de Roque-Haute.
- Respecter les principes d'un développement durable.

##### **La concertation préalable : principes et modalités :**

L'élaboration du projet urbain s'est appuyée sur un dispositif de concertation inscrit dans une démarche durable et qui visait à installer une relation de travail et de confiance avec les habitants et les acteurs de la société civile et à mettre en place une démarche interactive entre habitants, experts et élus avant même la finalisation du projet urbain.

La concertation a débuté suite à la délibération du 03 février 2012, elle s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier comportant les plans, études et documents relatifs au projet.
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public.
- Organisation d'une réunion publique le 04 Juillet 2012.
- Articles diffusés dans les trois bulletins municipaux.
- Articles parus dans la presse locale.

Le dossier mis à la disposition du public a compris successivement :



- La délibération du 03 février 2012 avec le plan de situation
- Un dossier d'étude préalable
- Le dossier de création au sens de l'article R 311-2 du code de l'urbanisme.
- L'avis formulé par l'Autorité environnementale représentée par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du Languedoc-Roussillon.

#### Recueil des avis du public : moyens et résultats

Dans le registre d'information, on relève :

- Une demande de communication sur le dossier.
- Deux demandes d'intérêt personnel.
- Deux propositions concernant le dossier futur de la réalisation.
- Des demandes de précisions sur les accès, les espaces verts et les cheminements doux.

La réunion publique a réuni environ quatre-vingt cinq personnes notamment des propriétaires du secteur.

#### Les principales attentes et préoccupations des habitants, associations locales et autres personnes concernées

- Le prix auquel va être acheté le foncier,
- le coût de l'opération,
- Les accès.

#### Les réponses apportées aux attentes formulées

Des réponses aux attentes formulées par le public ont d'ores et déjà été intégrées aux principes d'aménagement présentés pendant la concertation, et notamment au travers des propositions suivantes :

- Les accès au quartier seront sécurisés, notamment depuis la RD 37 avec la création d'un nouveau giratoire sur la départementale
- L'opération, via la procédure de ZAC permettra de faire payer les équipements du secteur à l'aménageur et de mettre à sa charge la fraction du coût proportionnelle du complexe sportif qui correspond aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.
- En ce qui concerne le prix du foncier, l'EPF était jusqu'à présent chargée de mener les discussions avec les propriétaires, cette mission reviendra désormais à l'aménageur désigné pour mener à bien la concession. Les propriétaires ont notamment été rencontrés le 27 juin 2013 afin de leur expliquer les avantages financiers et la valorisation de leur terrain grâce au processus de ZAC.

Il ressort de la concertation préalable qu'aucune observation majeure remettant en cause l'essence même du projet n'a été exprimée. Le projet est, au contraire, très attendu par la population.

Il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur le bilan de concertation publique préalable à la création de ZAC. Sainte-Anne, tel qu'il est présenté dans la présente délibération et dans la pièce annexe.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 300-2,

Vu la délibération du 03 février 2012 fixant les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de ZAC et les modalités de la concertation préalable,

Vu l'annexe « Création de la ZAC Sainte-Anne ».

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé :

- Approuve le bilan de concertation,
- Décide de poursuivre la mise en œuvre de la ZAC Sainte-Anne.

En annexe à la délibération tirant le bilan de la concertation publique, on trouvera :

- Un dossier comportant les plans, études et documents relatifs au projet.
- Un registre destiné à recueillir les observations du public.
- Organisation d'une réunion publique en date du 04 Juillet 2012.
- Synthèse de la réunion publique de la réunion du 04 Juillet 2012.
- Articles diffusés dans trois bulletins municipaux qui ont suivi cette date (avril 2012 et janvier et avril 2013).
- Articles parus dans la presse locale :

- a) Sur les principes de la création de la ZAC et les modalités de la concertation (Hérault du Jour du 16 février 2012 et Midi Libre du 17 février 2012).
- b) Sur la mise à la disposition du public du dossier de création de la ZAC (Midi Libre et Hérault du Jour du 27 juin 2013).
- Articles diffusés sur le site internet de la Mairie et sur les panneaux lumineux de la commune.

Il est permis de rajouter que, dans le cadre des permanences de Madame le Maire et de son Adjoint, Délégué à l'urbanisme, ou sur rendez-vous, plusieurs propriétaires fonciers et habitants de la commune ont été reçus pour de plus amples informations sur le dossier de création de la ZAC.

De même, Madame le Maire et son Adjoint, Délégué à l'Urbanisme, ont rencontré la majorité des propriétaires fonciers de la zone lors d'une réunion en Mairie, le 27 juin 2013.

## **2 - Approbation dossier de création et création de la ZAC Sainte-Anne.**

### **Rappel du contexte :**

Le projet de ZAC Sainte-Anne poursuit les trois objectifs essentiels suivants :

- Organiser, autour d'espaces publics de qualité et d'équipements publics contribuant à un cadre de vie harmonieux et équilibré, un programme de logements assurant une mixité urbaine et sociale.
- Assurer une bonne insertion dans le site, en assurant une hauteur du bâti en cohérence avec la topographie du site et ouvrant sur la plaine de l'Ardaillou et le domaine de Roque-Haute.
- Respecter les principes d'un développement durable.

Par délibération du 03 février 2012, le conseil Municipal a défini les objectifs et les modalités de concertation et a autorisé Madame le Maire à ouvrir la concertation préalable de l'opération d'aménagement de Sainte-Anne.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Languedoc-Roussillon, en application de l'article R 122-7 II du code de l'environnement, n'a pas émis d'observations à l'issue du délai de deux mois après réception du dossier complet le 26/04/2013.

Par délibération séparée en date du 18 juillet 2013, le conseil Municipal a approuvé le bilan de concertation et décidé la poursuite du développement de l'opération d'aménagement du secteur Sainte-Anne.

### **Objectifs du projet et principes d'aménagement :**

La Commune de Portiragnes est aujourd'hui confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, notamment pour répondre aux demandes des ménages en matière de logements, privilégier leur implantation en continuité de Portiragnes-village, contribuer à la vitalité de ce dernier et permettre une meilleure optimisation de l'espace.

Il s'agit en particulier d'orienter l'avenir de la commune en affirmant une qualité environnementale préservant et mettant en valeur une des unités paysagères majeures du territoire communal, à savoir la plaine de l'Ardaillou et sa réserve naturelle de Roque Haute.

Le projet se développe à l'est de Portiragnes-Village sur un secteur agricole qui forme une cavité urbaine.

Pour répondre aux objectifs retenus par la collectivité, et après concertation, le projet urbain s'organise autour des éléments constitutifs suivants :

#### **Enjeu 1 : Répondre à la demande croissante en matière de logement à l'échelle de l'aire urbaine de Béziers.**

L'objectif principal étant de répondre à la demande croissante et à venir en matière de logement, il s'agit d'assurer une bonne mixité en terme de types de population et de classes d'âge, l'ensemble constituant la véritable mixité urbaine. Cette diversité s'inscrit dans le cadre du développement durable.

Dans le même sens, cette mixité doit être traduite par une diversité architecturale, par la réalisation de constructions à typologies variées conjuguant notamment des logements collectifs et semi-collectifs complétant un habitat traditionnel de type individuel.

Cette offre de logements devra être programmée en cohérence avec les documents d'orientations et d'actions issus de l'analyse des besoins élaborée à l'échelle supra communale à savoir le SCOT du Biterrois et le PLHi 2011-2016 Hérault Méditerranée.

#### **Enjeu 2 : Réaliser les équipements publics propres au nouveau quartier.**

L'ensemble des équipements destinés aux futurs usagers de la zone, tels que les voiries et réseaux divers, les stationnements publics, les places publiques, liaisons douces, espaces verts et bassins de rétention paysagers, devront être réalisés par l'opérateur désigné par la commune.

### Enjeu 3 : Réaliser une ouverture à l'urbanisation intégrée et cohérente.

L'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent dans sa conception doit également permettre une parfaite intégration du projet dans un site caractérisé par sa forte qualité paysagère.

Au-delà du patrimoine végétal, le plan devra permettre de préserver l'identité propre de Portiragnes-Village.

Dans ce cadre, une des priorités consistera à respecter la hiérarchie des voies de circulation définies dans le dossier de création. Le réseau de liaisons douces devra être développé et valorisé dans une perception dépassant l'échelle stricte du périmètre de ZAC.

### Enjeu 4 : développer une approche transversale dans la conception d'un projet urbain durable.

Envisager un développement durable ne se fait pas seulement dans le prisme de l'environnement. Pour être durable, un quartier et, au-delà, une ville voire un territoire, doivent développer une approche transversale concernant à la fois la démarche de projet, la gouvernance et les objectifs poursuivis. Ainsi le projet urbain de Sainte-Anne doit s'opérer à travers le cadre de références développé par l'Union européenne qui regroupe quatre dimensions :

- Démarche et processus ;
- Cadre de vie et usages ;
- Développement territorial ;
- Performances écologiques.

### La création de la ZAC Sainte-Anne :

Compte tenu de l'ampleur du projet, il est proposé de mettre en œuvre cet aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC. La présente délibération concerne la création de la ZAC Sainte-Anne en application de l'article R 311-2 du code de l'urbanisme.

Le périmètre de l'opération, ci-après annexé, concerne une superficie d'environ 24 hectares.

Le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC Sainte-Anne donne la capacité de réaliser une surface de plancher (SdP) de l'ordre de 40 000 m<sup>2</sup>; hors équipement public, répartis de la manière suivante:

- environ 6 000m<sup>2</sup> de SdP pour l'habitat collectif
- environ 6 000m<sup>2</sup> de SdP pour l'habitat groupé
- environ 28 000m<sup>2</sup> de SdP pour l'habitat individuel dont environ 5 000m<sup>2</sup> de SdP pour développer un village seniors

Ce programme de construction pourrait permettre la création d'environ 350 logements dont 25 à 30 % à vocation social.

Le développement de cette zone sera également l'occasion d'accueillir la création d'un complexe sportif.

Un ensemble d'équipements publics viendra également garantir l'aménité des lieux: bassins de compensation à l'imperméabilisation/espaces verts, voies douces, voies de circulation.

Le dossier de création comprend, conformément aux articles R 311-2 et L 128-4 du code de l'urbanisme, les pièces suivantes :

- le rapport de présentation de l'opération,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- l'étude d'impact accompagnée de l'avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Languedoc-Roussillon (DREAL).
- l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone

Madame le Maire explique que les constructions sises dans la ZAC Sainte-Anne seront exonérées de la Taxe d'aménagement, au regard de l'article L.331-7-5° du Code de l'urbanisme.

Seront mis à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics de l'opération à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants, conformément à l'article L311-1 et L311-4 du code de l'Urbanisme.

### Sur le mode de réalisation de la ZAC Sainte-Anne :

A cette étape de la procédure, la Commune doit s'interroger sur le mode de réalisation de la ZAC pour savoir si elle reste Maître d'œuvre ou si elle délègue cette compétence à un aménageur.

Madame le Maire rappelle qu'il existe deux grands modes de réalisation de l'opération d'aménagement, la réalisation directe par la Commune à l'initiative de la ZAC (Régie), ou la réalisation déléguée à une personne publique ou privée via la concession d'aménagement.

Au regard de la technicité, des montants prévisionnels de l'opération et du savoir faire nécessaires à la mise en œuvre de la Z.A.C. Sainte-Anne, la commune de Portiragnes externalisera la réalisation de l'opération.

L'aménagement et l'équipement de la zone seront donc concédés à un aménageur. Cette attribution fera l'objet d'un appel à candidature après délibération du Conseil Municipal conformément aux articles L300-4 à L300-5-2 du Code de l'Urbanisme

#### **Sur le lancement de la consultation :**

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Madame le Maire rappelle ainsi que la procédure d'attribution de la concession d'aménagement est soumise au droit communautaire des concessions conformément aux articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'Urbanisme. Cette procédure comprend quatre étapes :

- Un appel à candidature
- Une étape de remise d'offres
- La consultation de la commission d'aménagement
- Le choix du concessionnaire

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.300-2, L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois

Vu le PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2012 définissant les modalités de la concertation

Vu l'avis favorable de l'autorité environnementale en date du 2 juillet 2013 émis sur le fondement de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement

Vu ledit dossier de création de ZAC ;

Vu la délibération distincte en date du 18 juillet 2013 approuvant le bilan de la concertation préalable ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

#### **Le Conseil Municipal où l'expose de Madame le maire et après en avoir délibéré :**

**1° - APPROUVE** le bilan de la concertation engagée conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme ;

PRECISE que le présent bilan sera tenu à la disposition du public et que la concertation sera poursuivie pendant toute la durée d'élaboration du projet ;

**2° Approuve** le dossier de création de la ZAC Sainte-Anne, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme.

**3° - Décide** la création de la ZAC dénommée ZAC Sainte-Anne sur le périmètre

ci-après annexé et approuve le programme global prévisionnel des constructions : une surface de plancher (SdP) de l'ordre de 40 000 m², hors équipement public, répartis de la manière suivante :

- environ 6 000 m² dédié à l'habitat collectif
- environ 6 000 m² dédié à l'habitat individuel groupé ou intermédiaire
- environ 28 000 m² dédié à l'habitat individuel libre

Soit environ 350 logements dont 25 à 30 % à vocation sociale

**4° - Exclut** les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la taxe d'aménagement communale (TA).

**5° - DESIGNNE** Madame le Maire pour mettre en œuvre la procédure de consultation d'aménageurs destinée à la réalisation de la zone en application des articles R.300-4 à R.300-11 du Code de l'urbanisme ;

#### **3 – Procédure de publicité et de mise en concurrence**

Madame le Maire expose ce qui suit :

La commune de Portiragnes est aujourd'hui confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, notamment pour répondre aux demandes des ménages en matière de logements et privilégier leur implantation en continuité de Portiragnes-village et ainsi contribuer à la vitalité de ce dernier dans le respect des principes d'un développement durable.

Par délibérations séparées du 18 juillet 2013, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création et décidé de la création de la ZAC Sainte-Anne, selon les principes visés dans lesdites délibérations.

Cette opération qui concerne un site d'environ 24 hectares en continuité de l'urbanisation existante, présente une vocation principalement d'habitats et accueillant également des équipements publics.

Le programme global prévisionnel des constructions se compose d'un programme de logements assorti d'une partie destinée aux équipements publics, correspondant à une Surface de Plancher prévisionnelle de l'ordre de 40 000m<sup>2</sup>, hors équipements publics.

Elle doit s'accompagner de la réalisation d'un maillage de voiries, et d'un ensemble d'espaces publics piétonniers et cyclables, d'espaces verts dont certains incluant la fonction de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Il convient donc d'engager la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un aménageur concessionnaire de la ZAC Sainte-Anne afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies dans le cadre du dossier de création approuvé par le conseil municipal.

Dans la mesure où le montant total des produits de cette opération d'aménagement est prévu pour être supérieur au seuil de 5000 000 € HT et que le concessionnaire doit, pour cette opération, assumer une part significative du risque économique de l'opération, il convient de mettre en œuvre la procédure relative aux concessions d'aménagement soumise au droit communautaire des concessions. Conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme issues de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, l'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

Le cadre de cette procédure est défini par les articles R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, tels qu'issus du décret n° 2009-889 du 22 Juillet 2009 et modifiés par le décret n°2011-1000 du 25 août 2011.

Les modalités pour la procédure de consultation en vue du choix de l'aménageur de la ZAC de Sainte-Anne, sont les suivantes :

#### 1) Mesures de publicité :

La Commune publiera sur les supports suivants un avis d'appel à la concurrence (AAPC) respectant les cadres réglementaires :

- Le Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE).
- Le Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) en tant que journal d'annonces légales.
- Le Moniteur des Travaux publics et du bâtiment en tant que revue spécialisée.

L'avis d'appel public à la concurrence précisera les modalités de présentation des candidatures et la date limite de réception de celles-ci qui devra être au moins de 52 jours à compter de l'envoi de la publication au JOUE, sans pouvoir être inférieur à 1 mois à compter de la dernière date de parution d'avis.

#### 2) Organisation de la consultation :

Pour choisir le concessionnaire, il sera pris en compte notamment les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, selon les conditions définies ci-après.

La consultation se déroulera en trois temps : un premier temps de réception des candidatures et un deuxième temps d'analyse des candidatures et des offres et enfin un troisième temps de négociation du contrat.

##### *- a / déclarations des candidatures :*

Les candidats seront invités à remettre une liste de document concernant leur situation juridique (lettre de candidature, attestations fiscales et sociales, déclaration sur l'honneur...), leur capacité économique et financière (déclaration du chiffre d'affaires, assurances professionnelles...) et leur capacité technique (certification, démarche qualité, organisation, références et expériences de la société notamment en matière d'aménagement, composition du personnel,...).

A ce stade de la procédure il n'est pas prévu une sélection des candidats.

Les candidatures parvenues après la date limite de dépôt seront irrecevables.

##### *- b / : Analyse des candidatures et des propositions et négociations du contrat :*

La Commune adressera à l'ensemble des candidats déclarés un « document programme », respectant le cadre réglementaire et contenant notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et du programme de l'opération, ainsi que ses conditions de mises en œuvre, techniques, foncières et financières.

Les candidats seront invités à remettre leur proposition dûment complétée et signée, comprenant notamment :

- une lettre d'engagement sur les modalités du traité de concession et ses annexes
- une note méthodologique concernant l'intervention proposée notamment au plan de la conduite du projet, et des moyens techniques envisagés spécifiquement pour l'accomplissement de la mission.

Les dossiers incomplets ou parvenus après la date limite de dépôt seront irrecevables.

La Commission d'aménagement visée à l'article R. 300-9 du Code de l'Urbanisme et qui devra être désignée pour la mise en œuvre de la procédure, émettra un avis sur les candidatures et les offres remises.

*-c / Négociation :*

Au vu de l'avis de la Commission, la personne habilitée engagera librement toute discussion utile avec les candidats dont la candidature remplit les conditions du présent règlement.

Madame le Maire établira un classement des offres proposées et proposera un choix de candidat au regard des critères d'attribution de la concession ci-après.

Le Conseil Municipal sera saisi en vue de l'attribution de la concession sur la base d'un rapport relatant l'ensemble de la procédure et précisant les motifs du choix du candidat proposé au regard des critères d'attribution ainsi que le contenu du traité de concession à approuver, accompagné des avis de la « Commission Aménagement ».

3) Attribution :

Le Conseil Municipal se prononcera sur l'attribution de la concession d'aménagement, sur proposition de Madame le Maire et au vu des avis émis par la Commission d'aménagement.

La concession d'aménagement sera attribuée sur la base de l'offre la plus avantageuse selon les critères pondérés suivants notés sur 100points :

L'offre la plus avantageuse sera celle qui aura obtenu la note la plus haute sur la totalité des notations.

Qualité technique de l'offre 60%

Appréhension du projet appréciée au travers de la note méthodologique : prise en compte du parti d'aménagement défini dans les études réalisées par la Commune, modalités de mise en œuvre de ce parti pris d'aménagement, perspectives de développement durable, qualité architecturale et paysagère (note / 20),

Compétence et motivation de l'équipe dédiée qui prendra en charge la réalisation de l'opération d'aménagement (CV détaillé, qualifications, références adaptées à l'opération) (note /10),

Qualité des partenariats envisagés pour assurer la réalisation de l'opération (note / 15),

Opportunité du planning prévisionnel général du déroulement de l'opération, (note / 15).

Offre financière 40%

Pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération (note /15)

Prix prévisionnel de cession des charges foncières (note /10)

Rémunération du concessionnaire et maîtrise des coûts (note/5)

Capacité à assurer le risque financier de la mission d'aménagement jusqu'à la fin de l'opération (note /10).

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 03 février 2012 approuvant le principe d'élaboration d'un projet de ZAC, les objectifs et les modalités de concertation,

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 18 juillet 2013, tirant le bilan de la concertation de la ZAC et, approuvant le dossier de création de la ZAC de Sainte-Anne,

Vu le dossier de création de la ZAC de Sainte-Anne,

Le Conseil Municipal après avoir délibéré,

**DECIDE**

. D'approuver en vue de l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC de Sainte-Anne :

. les modalités de publicité et de mise en concurrence définies précédemment.

. le lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence visant à la désignation de l'aménageur de la ZAC Sainte Anne.

- D'autoriser Madame le Maire à prendre toute décision en ce sens.

## 5/ DCM désignation du concessionnaire de la ZAC Sainte-Anne, 18 décembre 2013

PORTIRAGNES, le 31 décembre 2013

### **COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL**

#### **Séance du 18 décembre 2013**

L'an deux mille treize, le 18 décembre à 21 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Gwendoline CHAUDOIR, Maire.

\*\*\*\*\*

**Etaient présents :** ARNAU Lyliane – BISQUERT Jean-Louis - BUIL Alexandre – CALAS Philippe - DE LA RUA Michel – FAURE Philippe – FERNANDEZ Sandrine – GOMEZ Tom – JOURNET Michel – LAMOUREUX Marlène - MAUREL Bruno - PEREZ Gérard - PIONCHON Frédéric – ROUCAIROL Roch - TOULOUZE Philippe – VAYRETTE Frédéric.

**Etaient Absents :** BOYER Denis.

**Etaient absents avec procuration :** MARTIN Laure – MINGUET Céline.

**Approbation du compte-rendu à l'unanimité** (présents : 17, votants : 18)

\*\*\*\*\*

Madame le Maire demande à ce que le point inscrit en n°4 à l'ordre du jour, soit abordé en premier, car elle a demandé à Maître CRÉTIN, avocat de la commune, d'être présent pour répondre aux questions du conseil sur le dossier de la ZAC Sainte Anne.

#### **Point n°4- urbanisme: Choix d'un aménageur pour la ZAC Sainte Anne.**

Madame le Maire présente le projet et procède à la lecture de la délibération.

Arrivée de Monsieur VAYRETTE à 21h10.

En complément de l'exposé de Madame le Maire, une présentation du projet de l'aménageur retenu est faite en quelques photos. Madame le Maire, après avoir sollicité l'accord du conseil, propose à Maître CRÉTIN d'apporter quelques précisions complémentaires sur la procédure qui a été suivie par la commune.

Maître CRÉTIN rappelle que Madame le Maire a souhaité être accompagnée jusqu'au bout par la commission ad hoc, ce qu'elle n'était pas obligée de faire, ayant seule le pouvoir de décision sur le choix de l'aménageur. En tant qu'experts, son cabinet ainsi que ce lui de Monsieur GARCIA-DIAZ ont estimé que les groupes Rambier et Hectare ne sont pas au même niveau qu'Angelotti et GGL sur les aménagements de la ZAC. Il précise également que sur les 2 aménageurs qui ont été retenus pour la phase de négociations, les 2 dossiers étaient de grande qualité.

Maître CRÉTIN apporte des informations complémentaires sur la question des participations: les équipements qui sont réalisés par l'aménageur ne peuvent l'être que dans une certaine proportionnalité relativement au poids démographique de la ZAC. Dans le dossier de consultation, le montant de la participation était l'assise foncière du terrain. GGL a ensuite proposé la réalisation des infrastructures. Madame le Maire a fait le choix de redemander aux aménageurs de préciser leur offre sur le montant des participations envisagées, et quels étaient les travaux compris.

Monsieur DE LA RUA demande ce que deviendra le traité de concession après les élections s'il y avait un changement de municipalité. Maître CRÉTIN répond qu'en prenant la délibération présentée, le Conseil habilite Madame le Maire à signer le traité de concession, qui donne des droits au futur aménageur. Si la nouvelle municipalité élue ne souhaite pas poursuivre le projet, elle pourra résilier le contrat pour un motif d'intérêt général, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Mesdames ARNAU et FERNANDEZ sortent de la salle. La délibération est présentée au vote.

Madame le Maire remercie Maître CRÉTIN pour sa présence et celui-ci quitte la séance.

Madame le Maire reprend l'ordre du jour, indiquant que le point n°1-1 est ajourné. Madame le Maire attend des compléments d'information.

#### **4 - ZAC Sainte-Anne, choix d'un aménageur et approbation du traité de concession.**

Madame le maire expose ce qui suit :

Par délibération en date du 18 juillet 2013 le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création et décidé de la création de la ZAC Sainte Anne, selon les principes visés dans lesdites délibérations.

La commune a ainsi délimité un périmètre de 24 hectares environ permettant d'accueillir un projet urbain pouvant répondre aux objectifs de la commune et de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Le programme prévisionnel de construction, de 350 logements environ, dont 25% à vocation sociale et 20% de logements abordables, prévoit une diversité de constructions: maisons pavillonnaires, maisons groupées, logement social, village seniors afin de répondre à la demande des ménages en matière de logements.

Le quartier créé s'organisera autour d'une noue centrale aménagée en trame verte.

Enfin le projet prévoit la création d'un complexe sportif avec stationnements et stade de sport équipé.

Le Conseil Municipal, par délibération du 18 juillet 2013 a décidé de déléguer la réalisation de cette opération à un aménageur et, a, pour ce faire, lancé une procédure d'appel à candidature de seuil européen le 23 juillet 2013.

Un avis d'Appel Public à Candidatures a été publié dans Le MONITEUR (le 26/07/2013), le BOAMP (le 23/07/13), le JOUE (le 23/07/2013).

La date limite de dépôt des candidatures était fixée au 23 septembre 2013 à 17 heures.

Six candidatures ont été réceptionnées :

- Groupe Rambier
- Groupe Hectares
- Groupe Angelotti (SAS Portiragnes Aménagement)
- Groupe GGL
- SEBLI
- Groupe GPM

Le dossier de la consultation a été adressé aux 6 candidats.

4 offres ont été remises :

- Groupe Rambier
- Groupe Hectares
- Groupe Angelotti (SAS Portiragnes Aménagement)
- Groupe GGL

La « Commission Aménagement » réunie le 06 novembre 2013 a ouvert les plis réceptionnés et demandé au cabinet d'urbaniste Garcia Diaz et au cabinet d'avocats CGCB d'analyser ces offres.

Ces derniers ont remis et commenté leur analyse à la Commission lors de sa réunion du 13 novembre 2013.

Cette dernière, après avoir examiné l'ensemble des documents et pièces et plus particulièrement les capacités techniques et financières et les références en matière de concession d'aménagement des quatre candidats a proposé à Madame le maire d'engager des négociations avec les deux candidats ayant présenté les offres jugées les plus pertinentes, cf rapport d'analyse et Procès verbal de la commission ad hoc :

- Groupe Angelotti (SAS Portiragnes Aménagement)
- Groupe GGL

Madame le Maire, assistée par Messieurs Calas, Bisquert, Perez, Roucairol, Journet, membres de la commission spécialisée, a entendu le Groupe Angelotti (SAS Portiragnes Aménagement) et le Groupe GGL le 20 novembre 2013.

A l'issue de cette audition, Madame le maire a adressé, le 25 novembre 2013, à chacun des deux candidats un courrier visant à leur faire préciser leur offre :

- . en présentant un bilan sur la base de 370 logements,
- . en précisant la typologie des lots à bâtir créés ;
- . en précisant le montant de la participation qui pourrait être réclamée aux propriétaires/constructeurs sur le fondement de l'article L 311-4 CU ;
- . en précisant si les travaux pris en charge comprenaient le stade de football et les stationnements associés.

Ces réponses devaient être fournies avant le 03 décembre 2013, 15 heures.



Madame le maire a organisé le samedi 23 novembre une visite, commentée par chacun des deux candidats, de leurs réalisations.

Les deux candidats ont, chacun, adressé leur complément d'informations dans le délai prescrit.

Ces compléments ont été analysés par le cabinet d'urbaniste Garcia Diaz et le cabinet d'avocats CGCB.

□ La phase de négociation de la procédure de concession d'aménagement a permis de préciser les conditions techniques et financières de l'opération et a porté plus précisément sur les éléments suivants :

- le nombre de logements à construire par catégories,
- la superficie moyenne des lots à bâtir pour chaque catégorie ;
- la consistance du programme de travaux, notamment s'agissant de l'intégration des stationnements et de la pelouse du stade.
- le montant de la participation qui sera réclamée aux propriétaires fonciers/constructeurs sur le fondement de l'article L 311-4 CU.
- d'optimiser le bilan financier : les discussions, en éayant les attentes de la collectivité, ont permis de clarifier la masse des travaux devant être réalisés et, partant, d'optimiser le bilan de l'opération pour la Commune.
- enfin le projet de traité de concession a fait l'objet d'adaptations mineures.

□ Suite aux négociations, Madame le maire a souhaité consulter la commission spécialisée. Lors de sa séance du 11 décembre 2013, après avoir entendu l'analyse du cabinet d'urbaniste Garcia Diaz et du cabinet d'avocats CGCB, ces derniers s'étant retirés, elle a interrogé tous les membres qui ont exprimé leur avis et les raisons de leur choix. Le groupe GGL a recueilli 4 voix (dont celle du président), le groupe Angelotti 2 voix.

□ Madame le maire propose de retenir le groupe GGL pour la réalisation de la concession d'aménagement de la Z.A.C. Sainte Anne, notamment pour les motifs suivants :

- Capacité financière, (plus élevée que le groupe Angelotti)
- Références en matière de réalisation de concessions d'aménagement. Qualité de la composition et de l'architecture des opérations visitées.
- Approche technique du dossier, Ambitions architecturale et environnementale,
- Prix d'acquisition du foncier et prix de vente des terrains à bâtir proposés ; (les prix de vente proposés sont inférieurs à ceux proposés par le groupe Angelotti)
- Montant des participations imposées aux propriétaires / constructeurs ; (le montant de la participation proposée par le groupe GGL est inférieur à celui proposé par le groupe Angelotti)
- Compétence et ambition en matière de développement durable ;
- Cohérence de l'approche financière. L'offre financière du groupe GGL, hormis la prise en compte des demandes de la Commune, n'a pas profondément évolué en cours de discussion. Le SAS Portiragnes Aménagement, en revanche, après avoir jugé la proposition initiale de la Commune économiquement non viable a tout d'abord présenté une variante prévoyant la création d'un nombre de logements sensiblement supérieur à celui envisagé par la Commune (375 au lieu de 350) puis, lors des négociations, proposé d'intégrer dans l'enveloppe des travaux de nouveaux équipements (stade, stationnement) et une participation pour les vestiaires/gradins de 340 000 € tout en limitant, conformément aux demandes de la Commune, le nombre de logements à 370.

□ Conformément aux avis exprimés par les membres de la commission et sur la base des critères précisés dans l'avis d'appel d'offres, les notes obtenues par les offres des quatre candidats sont les suivantes :

#### Qualité technique de l'offre 60%

Appréhension du projet appréciée au travers de la note méthodologique : prise en compte du parti d'aménagement défini dans les études réalisées par la Commune, modalités de mise en œuvre de ce parti pris d'aménagement, perspectives de développement durable, qualité architecturale et paysagère (note / 20),

GGL : 19 ; SAS Portiragnes Aménagement : 18 ; Hectares : 16 ;  
Rambier : 15

Compétence et motivation de l'équipe dédiée qui prendra en charge la réalisation de l'opération d'aménagement (CV détaillé, qualifications, références adaptées à l'opération) (note /10),

GGL : 9 ; SAS Portiragnes Aménagement : 9 ; Hectares : 6 ; Rambier : 6

Qualité des partenariats envisagés pour assurer la réalisation de l'opération (note / 15),

GGL : 13 ; SAS Portiragnes Aménagement : 13 ; Hectares : 12 ;  
Rambier : 12

Opportunité du planning prévisionnel général du déroulement de l'opération, (note / 15).

GGL : 12 ; SAS Portiragnes Aménagement : 11 ; Hectares : 9 ; Rambier : 9

#### Qualité financière de l'offre 40%

Pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération (note /15)

GGL : 13 ; SAS Portiragnes Aménagement : 11 ; Hectares : 10 ;  
Rambier : 9

.Prix prévisionnel de cession des charges foncières (note /10)

GGL : 9 ; SAS Portiragnes Aménagement : 8 ; Hectares : 7 ; Rambier : 7

.Rémunération du concessionnaire et maîtrise des coûts (note/5)

GGL : 4 ; SAS Portiragnes Aménagement : 3 ; Hectares : 3 ; Rambier : 3

.Capacité à assurer le risque financier de la mission d'aménagement jusqu'à la fin de l'opération (note /10).

GGL : 9 ; SAS Portiragnes Aménagement : 9 ; Hectares : 8 ; Rambier : 7

#### Soit :

1<sup>er</sup> : GGL : 88/100

2<sup>ème</sup> : SAS Portiragnes Aménagement : 82/100

3<sup>ème</sup> : Hectares : 71/100

4<sup>ème</sup> : Rambier : 68/100

□ Points essentiels de l'offre GGL :

#### Programme de constructions :

- 370 logements répartis en :
  - . 186 lots à bâtir ;
  - . 54 lots pour l'habitat groupé,
  - . 90 logements sociaux,
  - . 40 logements pour seniors

- superficie moyenne des lots à bâtir :
  - . 136 lots de 350 à 500 m<sup>2</sup>
  - . 50 lots de 500 à 800 m<sup>2</sup>,
  - . 54 lots de 175 m<sup>2</sup>

#### Calendrier prévisionnel de l'opération :

Les travaux et constructions s'établiront sur une durée prévisionnelle de huit ans.

L'opération est programmée selon le planning prévisionnel suivant :

- janvier 2014 : notification de la convention de concession à l'aménageur désigné ;
- février à novembre 2014 : définition détaillée du projet d'aménagement et études complémentaires (sols, mobilité, étude d'impact,...) ;
- novembre 2014: approbation de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et du dossier de réalisation de la ZAC ;
- avril 2015 : démarrage des travaux de viabilisation ;
- novembre 2015 : démarrage des premières constructions.

### Le bilan financier prévisionnel de l'opération :

Le bilan de la concession d'aménagement en dépenses et en recette se décompose comme suit :

#### Dépenses :

- Acquisitions foncières	7 046 940 €
- Participations et taxes	476 000 €
- Honoraires techniques	865 871 €
- Travaux	9 573 390 €
- Frais aménageur	2 703 074 €
<b>Total des dépenses</b>	<b>20 665 275 €</b>

#### Recettes :

- Terrains à bâtir	18 656 400 €
- Terrains à bâtir pour l'habitat groupé	3 234 600 €
- Collectif social	1 080 000 €
- Résidence seniors	1 530 000 €
<b>Total des recettes (1)</b>	<b>21 784 876 €</b>

La marge de l'aménageur est arrêtée à 5,14 %.

Conformément aux articles R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme la rémunération du concessionnaire est substantiellement assurée par les résultats de l'opération. La présente concession d'aménagement sera conclue au risque économique du concessionnaire dans les conditions de la convention ci-jointe.

Il est à noter que 2 membres du Conseil Municipal, ayant des intérêts directs ou indirects avec des propriétaires fonciers de la ZAC Sainte-Anne, ne participent pas au vote. Il s'agit de :

- Lyliane ARNAU
- Sandrine FERNANDEZ

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 03/02/2012 approuvant le principe d'élaboration d'un projet de ZAC, les objectifs et les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18/07/2013 tirant le bilan de la concertation de la ZAC et, approuvant le dossier de création de la ZAC Sainte Anne,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18/07/2013 approuvant les modalités de publicité et de mise en concurrence en vue de la dévolution de la concession d'aménagement de la ZAC Sainte Anne ;

Vu les analyses des offres par le cabinet d'urbaniste Garcia Diaz et le cabinet d'avocats CGCB

Vu les avis émis, à la suite de ces analyses, par la « Commission Aménagement » régulièrement composée lors de ses réunions en date du 13 novembre 2013 et du 6 décembre 2013 ;

Vu les dossiers présentés par les quatre candidats ayant remis une offre,

Vu le projet de traité de concession,

Le Conseil Municipal après avoir délibéré, **DECIDE :**

A la majorité : *14 voix pour,*  
*2 voix contre*

- de désigner la société GGL en qualité de concessionnaire de la ZAC Sainte Anne,
- d'approuver le projet de traité de concession d'aménagement ci-annexé par lequel la commune de PORTIRAGNES concède l'opération de la ZAC Sainte Anne à la société GGL.
- d'autoriser Madame le Maire à signer ledit traité et tous documents afférents à cette affaire.