



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## CONCESSION D'AMENAGEMENT

Mairie  
Hôtel de Ville  
1, Place Jean Jaurès  
34790 Grabels  
Tél: 04.67.10.41.00

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZONE  
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ECO QUARTIER GIMEL A GRABELS  
(34)**

## CAHIER DES CHARGES

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| I. OBJET DE LA CONSULTATION .....   | 4  |
| II. CONTEXTE ACTUEL .....   | 6  |
| A - Présentation de la commune.....   | 6  |
| B - Contexte règlementaire .....  | 8  |
| 1°/ Le SCOT.....  | 8  |
| 2°/ le PLH.....   | 9  |
| 3°/ Le PLU .....  | 9  |
| C - Contexte naturel et physique du site.....   | 12 |
| 1°/ les contraintes sur le site de Gimel .....  | 12 |
| 2°/ les atouts présentés par la localisation du site de Gimel.....  | 15 |
| III - PERIMETRE, ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPERATION .....   | 19 |
| A – Périmètres de l’opération .....   | 19 |
| B – Objectifs de l’opération.....   | 20 |
| C – Enjeux et préconisations .....  | 22 |
| D - Création de la ZAC.....   | 23 |
| IV. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER et PROGRAMME<br>DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....    | 25 |
| A - PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER.....   | 25 |
| B - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :.....  | 25 |
| V. PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....   | 27 |
| A - Principes généraux.....   | 28 |
| 1°/ Traitement qualitatif de l’entrée de la ZAC et des aménagements connexes.....                               | 28 |
| 2°/ Accessibilité et profils de voirie.....   | 28 |
| 3°/ Organisation des espaces publics.....   | 29 |
| 4°/ Maîtrise de l'énergie.....  | 29 |
| 5°/ Gestion du chantier .....   | 29 |
| B - Principes pour l'aménagement et l'équipement des espaces publics y compris les<br>bassins de rétention..... | 30 |
| 1°/ Matériaux .....   | 30 |
| 2°/ Bassins de rétention .....  | 30 |

|   |    |
|---|----|
| 3°/ Plantations.....  | 31 |
| 4°/ Mobilier urbain et éclairage public .....   | 32 |
| 5°/ Traitement et destination de la Tuilerie de Massane intégrée au périmètre de la ZAC ..... | 32 |
| 6°/ Traitement des clôtures en limite d'espaces publics .....                                 | 32 |
| C - . Principes pour la réalisation des réseaux .....   | 32 |
| 1°/ Electricité, téléphone et fibre internet.....   | 32 |
| 2°/ Eau potable - défense incendie.....   | 33 |
| 3° / Eaux usées .....   | 33 |
| 4° / Eaux pluviales .....   | 33 |
| 5°/ Eclairage public.....   | 33 |
| D. Principes pour la construction des logements .....   | 34 |
| 1°/ Flexibilité du logement.....  | 34 |
| 2°/ Typologies architecturales et Performance énergétique des constructions .....             | 34 |
| 3°/ Stationnement.....  | 34 |
| 4°/ Organisation de la gestion des déchets .....  | 34 |
| 5°/ Clôtures .....  | 35 |
| E. Principes d'aménagement invariants pour la commune .....                                   | 35 |
| VI – CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE.....  | 36 |
| A. Maîtrise foncière.....   | 36 |
| B. Réalisation des études opérationnelles et des missions nécessaires à leur exécution...     | 36 |
| C. Relations avec la commune ou l'équipe d'assistance au maître d'ouvrage de la commune. .... | 40 |
| D. Publicité et mise en concurrence des cocontractants.....                                   | 40 |
| E. Financement des travaux et équipements.....  | 40 |
| F. Commercialisation des terrains.....  | 40 |

## I. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet l'attribution d'un contrat de concession d'aménagement en vue de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) d'environ 19 hectares à vocation d'habitat sur le territoire De GRABELS (34).

Cette concession d'aménagement, prévue par les articles L300-4 et L300-5 du code de l'urbanisme, s'inscrit, compte tenu de ses caractéristiques, dans le cadre juridique fixé par l'article R. 300-4 du Code de l'urbanisme lequel dispose :

*« Les dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession et les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux concessions d'aménagement lorsque le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération d'aménagement ».*

Concrètement, la valeur estimée hors taxe de la concession étant égale ou supérieure au seuil européen publié au Journal officiel de la République française, les règles applicables sont notamment celles applicables aux contrats de concession qui relèvent du 1° de l'article 9 du décret n° 2016-86 du 01.02.2016 relatifs aux contrats de concession.

Il est précisé que cette procédure intervient à la suite des délibérations suivantes :

- délibération n° 046/12-07-2016 du 12.07.2016 par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a décidé d'engager une réflexion, des études préalables et une concertation avec le public sur la réalisation d'un Eco-quartier sous forme de Zone d'aménagement concerté dans le secteur dit de « GIMEL ». Concrètement, le conseil municipal a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération de ZAC et lancé la concertation
- délibération n°28 du 28.05.2018 par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a modifié le périmètre d'intervention de la ZAC.
- délibération n°29 du 28.05.2018 par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a lancé la procédure de désignation du concessionnaire de la ZAC et désigné les membres de la commission d'aménagement
- délibération n° 51 du 02.07.2018 par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a procédé à un bilan d'étape de la procédure en cours et rappelé les éléments de cadrage des invariants ;
- Les délibérations à intervenir par lesquelles le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS procédera à :
  - L'arrêt du le bilan de la concertation
  - L'arrêt du programme des constructions et des équipements publics de la ZAC
  - L'approbation du bilan financier prévisionnel de la ZAC

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme *l'attribution de la concession d'aménagement interviendra avant la création de la zone, dès lors qu'aux termes des délibérations susvisés, le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a :*

- arrêté le bilan de la concertation
- délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération de ZAC
- arrêté le périmètre d'intervention de la ZAC
- arrêté le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC
- approuvé le bilan financier prévisionnel de la ZAC

Il est précisé que le concessionnaire sera rémunéré par les résultats de l'opération d'aménagement et assumera pleinement le risque économique de celle-ci selon les termes de la délibération N°28 du 28 mai 2018.

Il assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Il sera chargé par le concédant d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant par voie d'expropriation ou de préemption. Il procèdera à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession dont il tirera sa rémunération.

**L'aménagement et l'équipement de la zone pourront être exécutés en plusieurs tranches fonctionnelles, chacune d'elles comprenant les équipements de toute nature nécessaires aux constructions. La durée de la concession est fixée à 10 ans à compter de la notification à l'aménageur désigné du traité de concession.**

## II. CONTEXTE ACTUEL

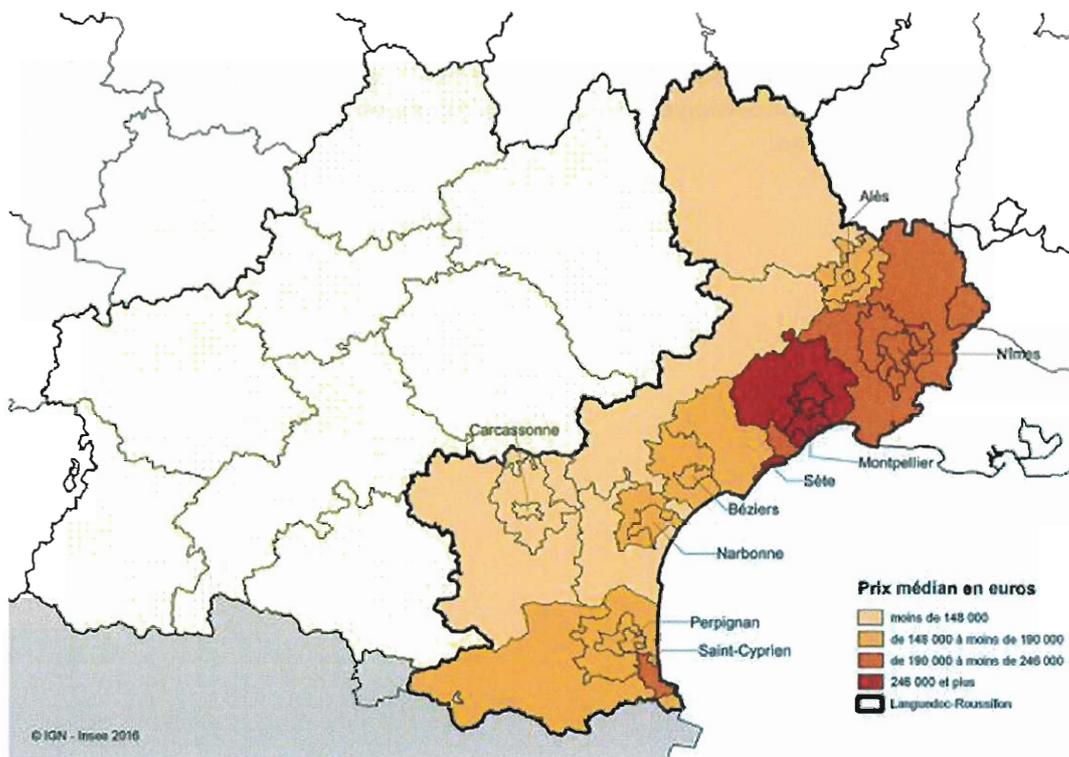
### A - Présentation de la commune

La population totale de la commune de Grabels s'élève en 2015 à 7 939 habitants et a connu entre 2010 et 202015 un taux annuel moyen de **4.4 %**.

Cette variation est due pour 1 % au solde naturel et 3.4 % au solde apparent des entrées sorties. (Sources : Insee, RP2010 et RP2015 exploitations principales en géographie au 01/01/2017). Sur la période précédente 2008-2013- ce taux s'élevait à 3.6 % ce qui confirme l'essor démographique de la commune. En effet, le taux moyen annuel a été multiplié par 3 sur la période 2008-2015 passant de 1.3 % à 4.4 %.

Sa proximité avec l'aire urbaine métropolitaine de Montpellier génère un marché immobilier actif dont le niveau de prix médian des transactions des appartements comme des maisons figure parmi les plus élevés du département.

Ce dynamisme s'explique par la croissance démographique soutenue et l'attractivité économique du bassin d'emploi. Ainsi, en 2015 sur 3 565 actifs occupés, 2928 travaillent hors de la commune soit 82 % confirmant la forte attractivité du bassin d'emploi métropolitain (Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

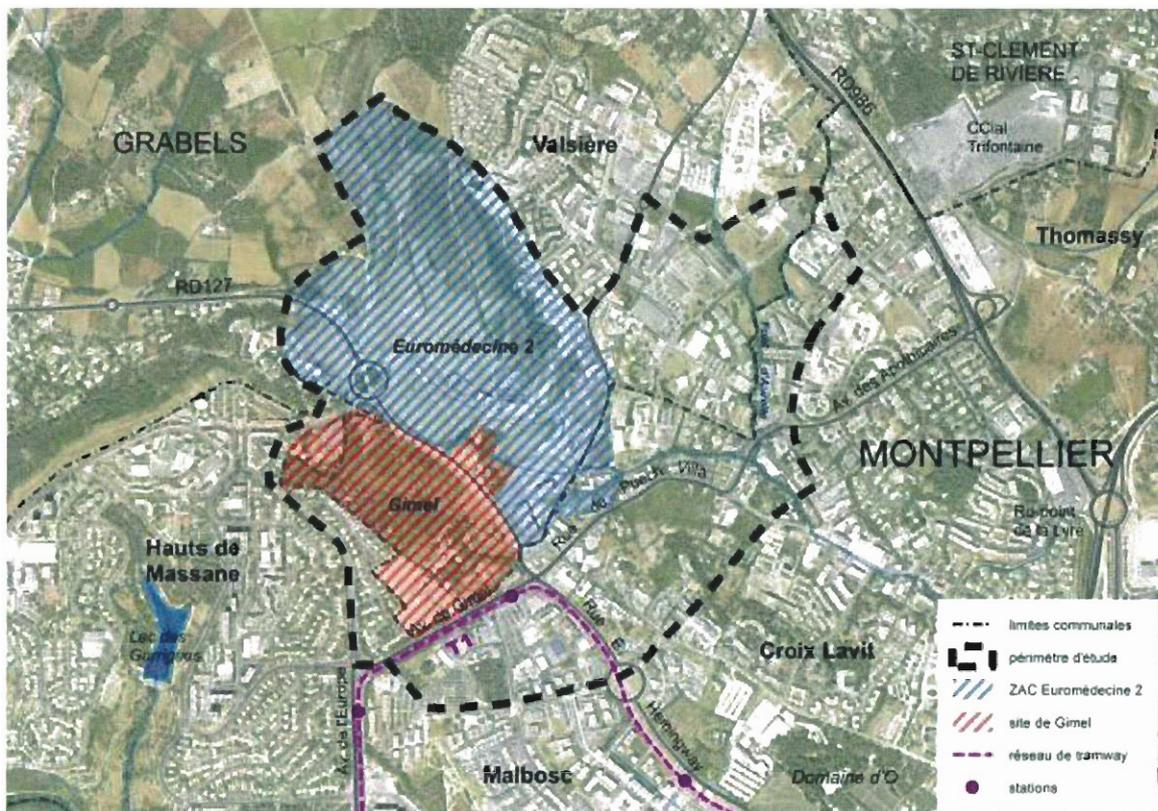


Source : DGFIP, Demandes de valeurs foncières (traitement Insee)

**Prix médian des maisons en Languedoc-Roussillon en 2013 (en euros)**

Le secteur de Gimel est localisé sur la commune de Grabels, en limite de la commune de Montpellier.  
Récemment urbanisés ou en cours d'urbanisation, les quartiers environnants sont :

- la ZAC Euromédecine (vocation principale d'activité économique spécialisée dans le domaine du médical, du para médical, des biotechnologies,...) qui se développe à la fois au Nord, à l'Est mais aussi au Sud de Gimel;
- à l'Est, le quartier résidentiel dense des Hauts de Massane;
- au-delà d'Euromédecine, les quartiers d'habitat de la Valsière (au Nord, sur la commune de Grabels), de Malbosc (au Sud, sur la commune de Montpellier) et de Croix Lavit à l'Est (mixité habitat activité économique).



Le secteur a connu une forte production de logements au cours des dix dernières années. Euromédecine accueille quant à elle plus de 300 entreprises représentant près de 6 000 emplois.

Par ailleurs, les équipements publics de proximité, créateurs d'animation sont peu nombreux. Après avoir longtemps pâti d'une absence d'équipements, le quartier de la Valsière a été récemment pourvu d'une maison de quartier et d'une crèche municipale, un groupe scolaire verra le jour à la rentrée de 2018.

Le quartier de Gimel qui constituera une nouvelle polarité sur la commune de Grabels devra s'intégrer dans le tissu existant.

Ainsi, la logique d'enclaves opérationnelles qui avait présidé jusqu'ici devra être abandonnée pour privilégier la mise en place de continuités et connexions entre les différents sites urbains et les équipements existants.

## B - Contexte règlementaire

### 1°/ Le SCOT

Montpellier Méditerranée Métropole est constituée de 31 communes représentant 450 000 habitants, située dans une aire urbaine plus large de plus de 500 000 habitants.

Ce territoire est caractérisé par une forte croissance de la population due en grande partie à un solde migratoire largement excédentaire.

En effet, le taux annuel de croissance démographique moyen constaté entre 2008 et 2013 s'est élevé à 1.55 % (source INSEE).

Si les prévisions tablent sur une inflexion de cette courbe, la croissance devrait néanmoins rester très soutenue avec un taux annuel moyen de 0.8% attendu sur la période 2013 –2040. Ce taux de croissance (l'un des plus forts de France) engendre une demande en logement conséquente créant des besoins importants en foncier et en particulier sur la première couronne de la ville centre, d'ailleurs Grabels, au même titre que Montpellier est située dans une zone de tension en matière d'habitat forte (zone A du financement de l'investissement locatif).

Cette tendance lourde conduit à la vigilance quant à l'urbanisation non maîtrisée des territoires et à privilégier la production de logement dans les secteurs d'extension urbaine du SCOT, à proximité des stations de transports en commun.

Dans ce sens, l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, devenue Montpellier Méditerranée Métropole par décret en date du 23 décembre 2014, a approuvé à l'unanimité par délibération du 17 février 2006 le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Agglomération de Montpellier.

Le secteur de Gimel, sur la commune de Grabels, est identifié comme secteur prioritaire de développement par le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT qui le classe en secteur d'extension urbaine à haute valeur paysagère et desservi par le tramway.

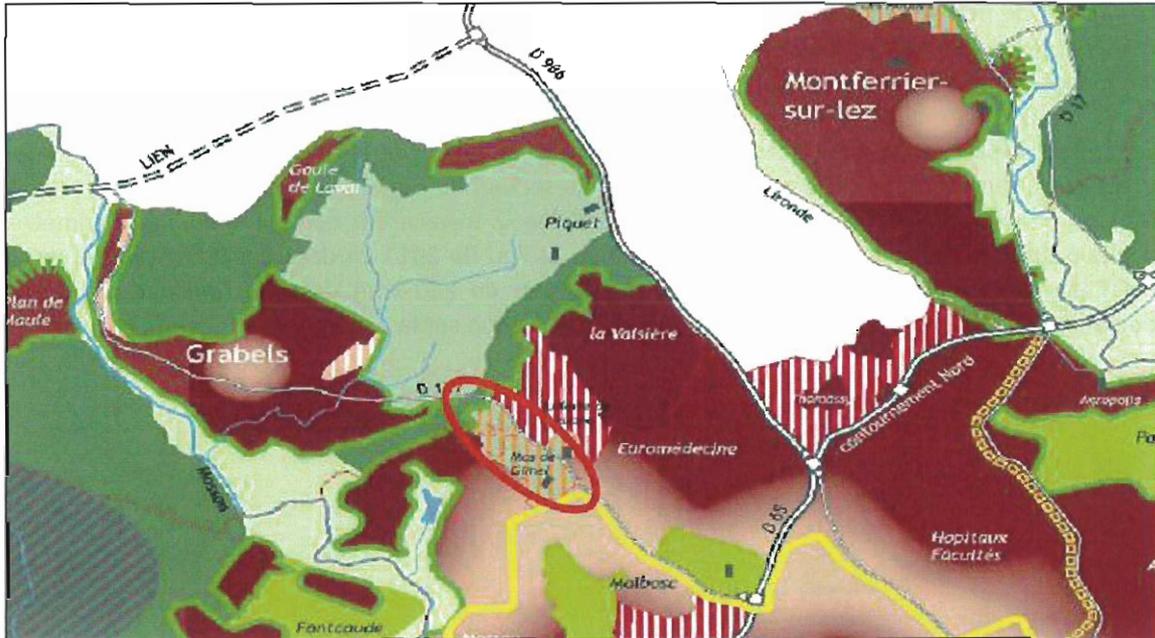
L'aménagement à terme de ce secteur devra avoir une approche particulièrement sensible dans la conception d'urbanisations nouvelles respectueuses des vues et perspectives vers et depuis le paysage.

Il convient de préciser que le SCOT est en cours de révision.

L'ensemble des documents relatifs à la révision est disponible sur le site de la Métropole à l'adresse suivante :

<http://www.montpellier3m.fr/connaître-compétences-aménagement-du-territoire/le-schema-de-cohérence-territoriale-scot>

Aux termes des documents en ligne le secteur de GIMEL est recensé dans les zones d'extensions urbaine - Mixte niveau d'intensité intermédiaire.



## 2°/ le PLH

Sur la période 2013-2018 le plan local de l'habitat de la métropole, retient pour la commune de Grabels un potentiel global de construction de logements identifiés de 783 logements. Au sein de la production de logements neufs à partir de la création de 800 m<sup>2</sup> de SDP, une part de 30 % de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion (hors PLS foyer) et une part de 20 % de logements en accession abordable doivent être prévues.

Ainsi l'objectif pour la période triennale 2014-2016 du PLH est de 120 logements sociaux pour la commune de Grabels, soit 240 logements sur la période du PLH.

Le secteur de Gimel a été identifié dans le PLH comme secteur potentiel de production de logements. Parmi les secteurs recensés sur la Commune, c'est le plus important.

## 3°/ Le PLU

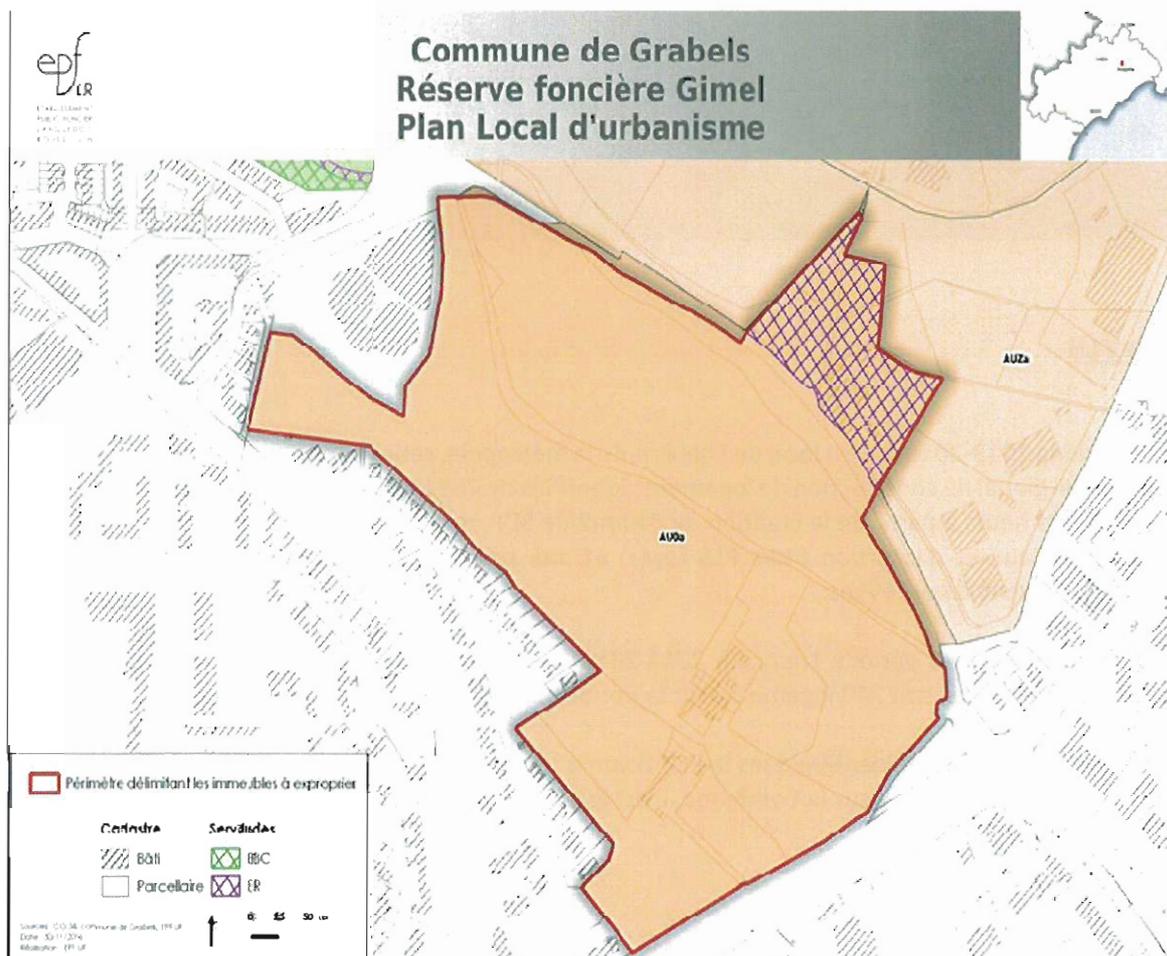
La révision du PLU de Grabels a été approuvée le 7 octobre 2013.

Les terrains concernés par la présente notice sont classés actuellement en zone d'urbanisation future fermée AU0 pour une surface d'environ 19 ha correspondant aux sites de Gimel et la Tuilerie de Massane.

Le PLU de la commune de Grabels entré en vigueur en 2013 identifie, dans son PADD conformément au PLH le secteur de Gimel comme un des principaux secteurs de développement urbain.

Le rapport de présentation en référence à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée à ce secteur prévoit une capacité de 800 logements à terme avec une densité globale du site de 45 logements à l'hectare environ.

Le rapport de présentation du PLU n'identifie que trois secteurs ouverts à l'urbanisation (zones AU non urbanisées) représentant 860 logements. Il s'agit du secteur de Gimel ; du secteur des terrasses de la Mosson / le Pradas et du secteur d'Euro médecine 2 à vocation économique. Les périmètres d'extension urbaine sont largement contenus dans le PLU de 2013 en deçà des limites fixées par le SCOT et même au-delà. Les zones AU non urbanisées du PLU sont en réduction par rapport au document précédent, cristallisant le potentiel d'urbanisation sur les 3 secteurs sus évoqués.



L'orientation d'aménagement et de programmation de Gimel, détermine comme objectifs du futur quartier :

- La structuration de la porte urbaine Sud que constitue le site de Gimel, par l'implantation d'un quartier mixte exemplaire en termes d'équilibre ville/nature et de prise en compte des enjeux environnementaux;
- L'articulation du futur quartier au grand paysage en valorisant les éléments paysagés existants (talweg, oliveraie, ....) ;
- La production de construction à proximité de l'arrêt de tramway afin de réduire les places de stationnement et l'utilisation de la voiture.

Sur ce secteur également un emplacement réservé N°65 de 14 000 m<sup>2</sup> pour un équipement à caractère culturel. Il s'agit plus précisément de la dernière demeure de l'écrivain Joseph Delteil, ensemble bâti dit " Tuilerie de Massane". Ce parcellaire fait partie de la DUP réserve foncière acquise au bénéfice de l'EPF Occitanie depuis le 19 septembre 2017.

Autour et dans cette unité foncière constituant la Tuilerie de Massane, les parcelles AA 15,17 et 20 ont fait l'objet d'un classement partiel en espaces boisés classés identifiés sur la carte ci- après.



CADASTRE DGFIP - 2016PLU - Données MMM  
BD ADRESSE © IGN / BD ADRESSE © Ville de Montpellier

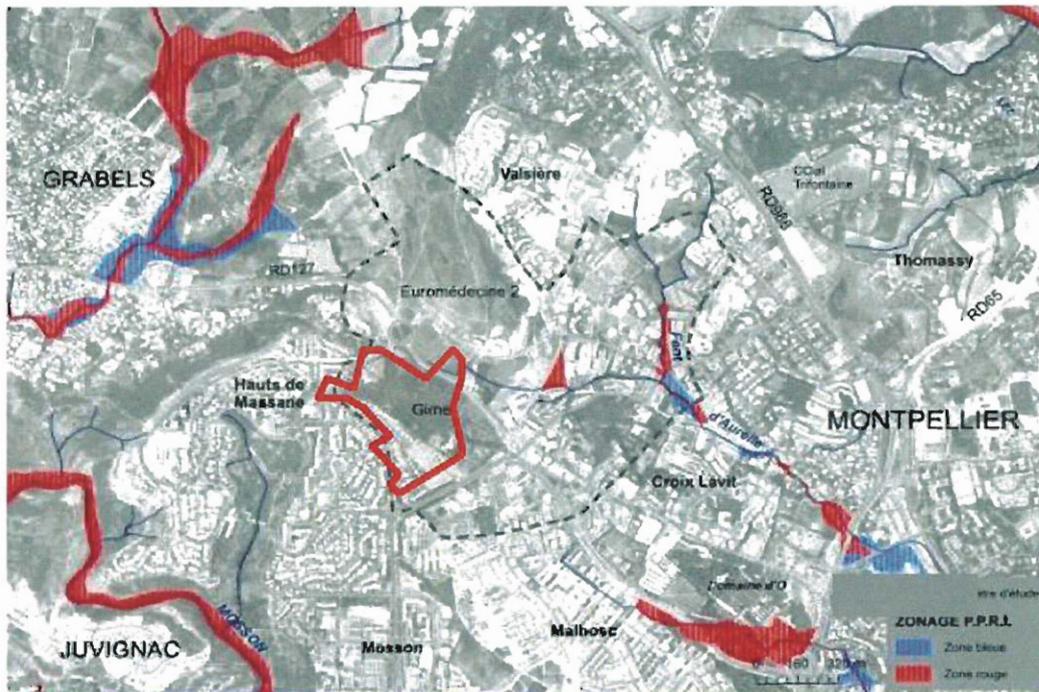
Espaces boisés classés

## C - Contexte naturel et physique du site

### 1° / les contraintes sur le site de Gimel

#### -Risque inondation

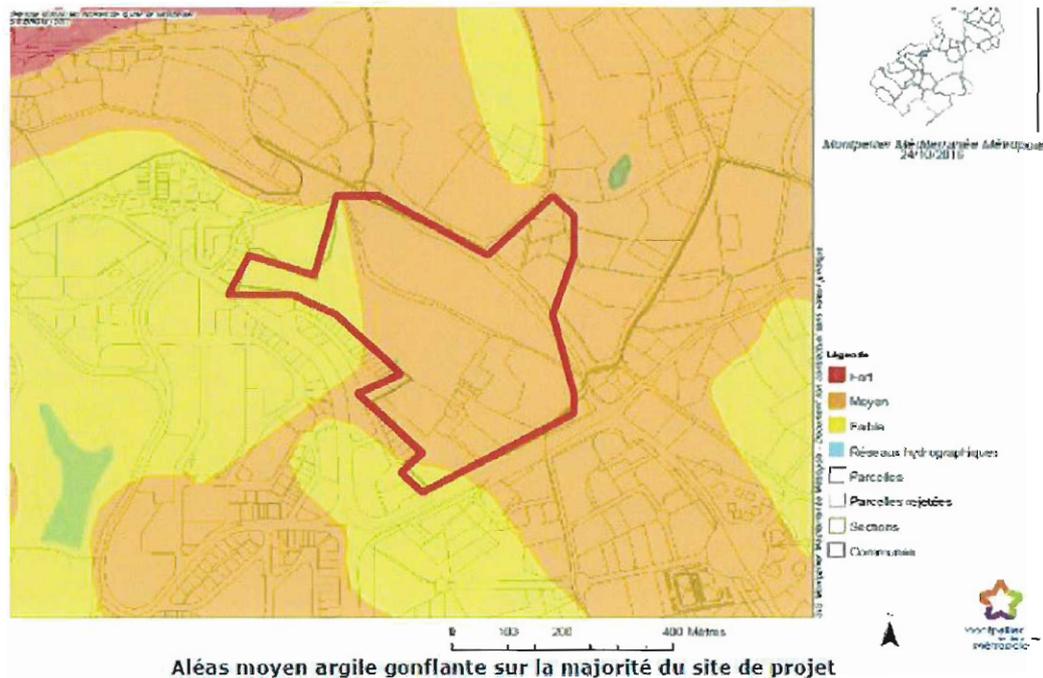
Concernant le risque inondation, le secteur de Gimel situé globalement en point haut n'est actuellement pas concerné par le risque inondation et demeure hors PPRI qui se limite au cours d'eau de la Mosson. Toutefois, le projet d'aménagement devra limiter au mieux l'imperméabilisation du site et prendre en compte la présence d'une source alimentant en aval, côté Malbosc, le ru du Verdanson et la source du Verdanson côté Tuilerie de Massane. Par ailleurs, lors des récentes inondations, il a été observé le débordement de la nappe, créant un ruissellement continu au carrefour de Gimel. La question hydraulique devra donc faire l'objet d'une vigilance accrue lors de la conception du projet urbain, la référence aux dernières inondations de 2014 devra être intégrée.



Le risque inondation

**-Risque argiles gonflantes**

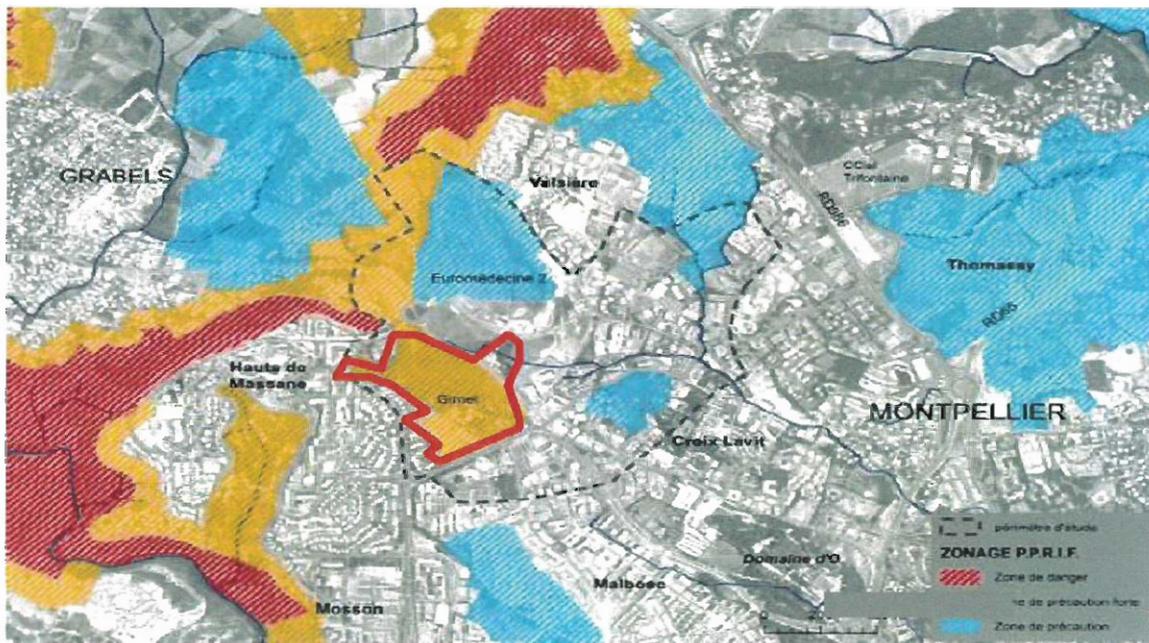
Le secteur de Gimel est couvert par un aléa argiles gonflantes de niveau moyen sur 80 % du site. Cela sera à prendre en compte lors des études de sols préalables aux futurs aménagements et constructions.



  
BF

**Risque incendie forêt**

Le secteur de Gimel est concerné par un niveau de risque incendie de forêt puisqu'il est identifié comme étant une zone de précaution forte au titre du PPRIF et nécessite une prise en compte particulière dans les études menées sur ce site.



Le risque incendie de forêt

**-Topographie**

Gimel se situe sur une colline avec une déclivité importante allant du Nord-Ouest (NGF 105 m) jusqu'à Est (NGF 80). Cette déclivité n'est pas de nature à remettre en question une opération à vocation d'habitat.



En conclusion, au regard des contraintes identifiées, il est démontré que le secteur de Gimel est un secteur peu impacté, même s'il est nécessaire de tenir compte des contraintes précédemment citées. Le site est globalement concerné par un niveau modéré de contraintes et constitue donc une disponibilité foncière mobilisable pour répondre aux besoins de logements.

## 2°/ les atouts présentés par la localisation du site de Gimel

Parc paysager de haute valeur environnementale, le site a un caractère patrimonial par son cadre mais aussi par la présence du Mas de la Tuilerie de Massane et celui de Gimel. Son emplacement est situé en bordure de Montpellier et constitue une porte d'entrée de Grabels.

À proximité du tram, à 3 stations du CHU et de la faculté de médecine, jouxtant la zone d'activité d'Euromédecine, le site de Gimel bénéficie d'un accès facile à la ville-centre de la Métropole.

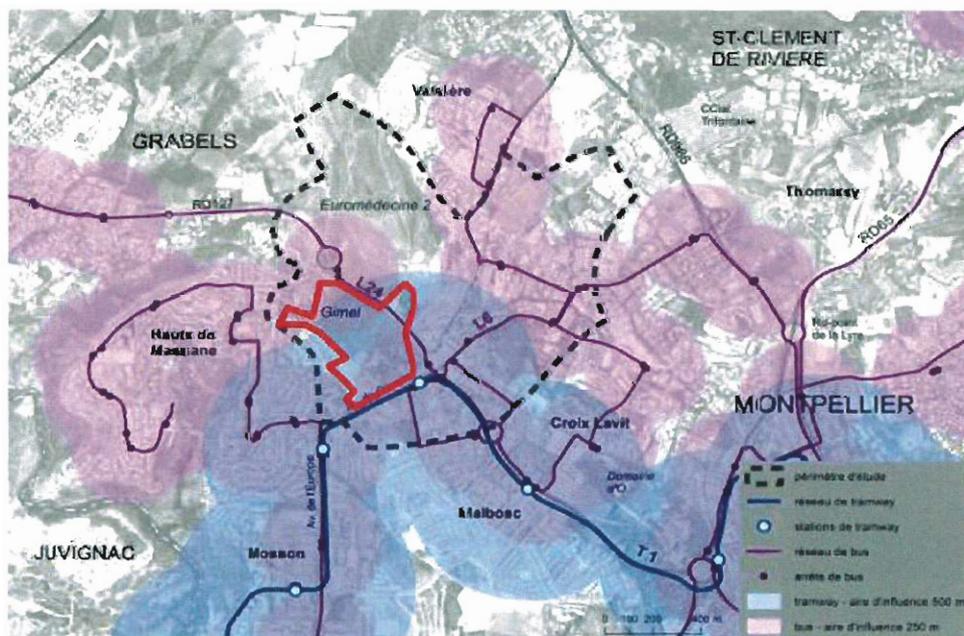
### -Mobilité et déplacements

Le secteur est desservi par la ligne 1 de tramway (arrêt Euromédecine avec un parc de stationnement de délestage automobile situé au Sud-Ouest de Gimel).

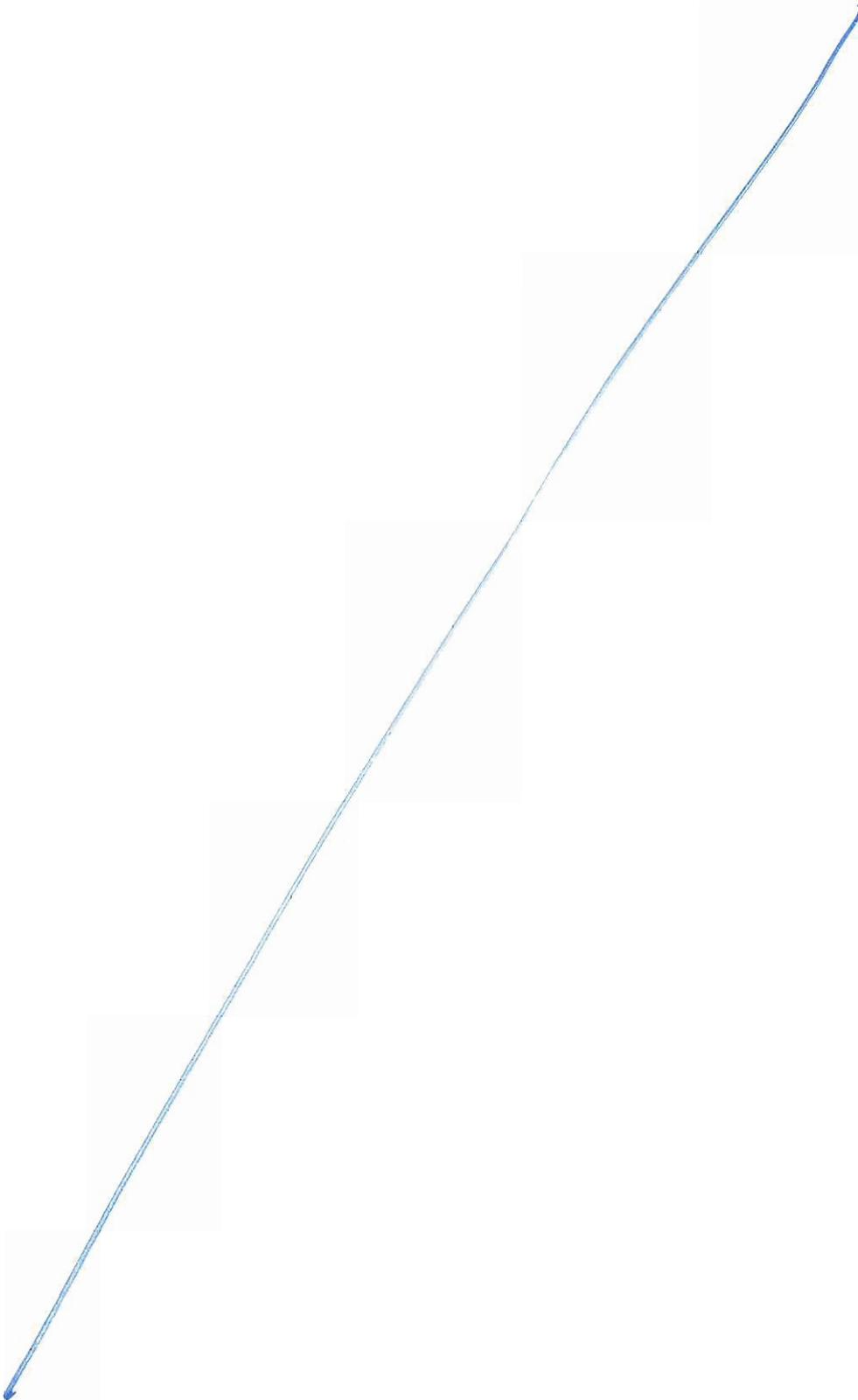
Ainsi que par deux lignes de bus qui desservent Gimel:

- la ligne 6 qui relie Euromédecine au quartier Pas du Loup au Sud-Ouest de Montpellier ;
- la ligne 24 qui emprunte la RD 127 qui longe Gimel. Cette ligne relie Grabels Centre à la Valsière, via Croix Lavit, et dessert notamment les stations de tramway Euromédecine et Malbosc.

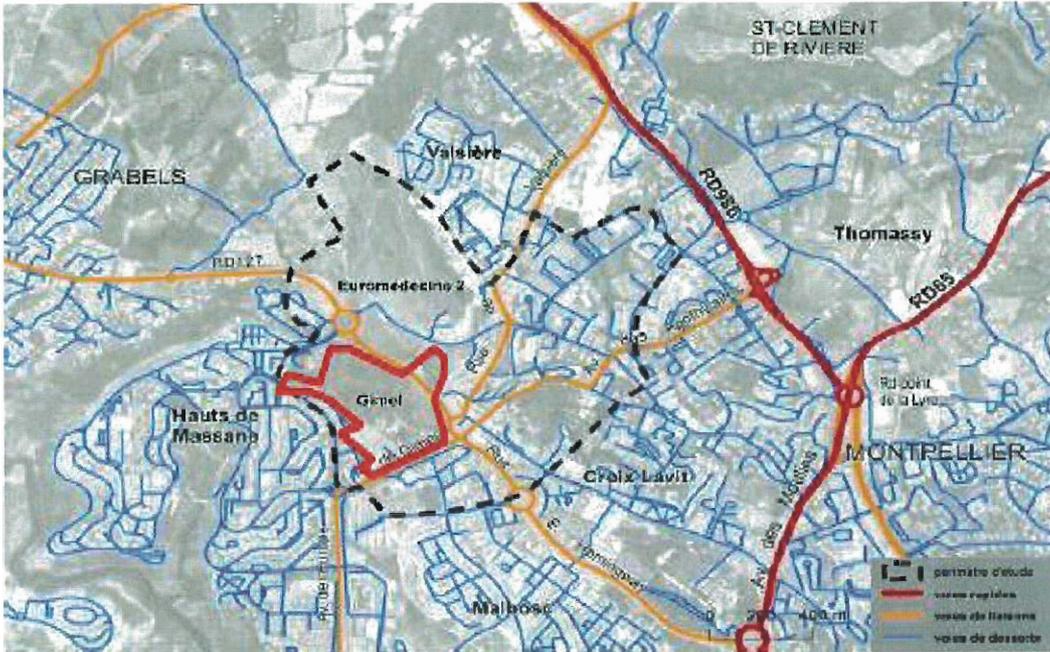
La ligne 6 offre actuellement un bon niveau de service, avec en moyenne un bus toutes les 7 minutes aux heures de pointe et un bus toutes les 10 minutes en heures creuses.



Plusieurs voies desservent le secteur de Gimel. Une amélioration attendue à terme pour le trafic du secteur nord de Montpellier celui-ci devrait bénéficier de la réalisation projetée des des infrastructures que sont le Contournement Ouest de Montpellier (COM), de Liaison Intercantonale d'Évitement Nord (LIEN) et de Liaison Intercantonale à l'Ouest de Montpellier (LICOM).



Plan des grands projets d'infrastructure situés à proximité de Gimel



Plan des grands projets d'infrastructure situés à proximité de Gimel



### - Patrimoine paysager et biodiversité

L'activité agricole ayant périclité sur Gimel, la végétation ligneuse s'y est développée et le milieu s'est refermé. Gimel possède une forte identité paysagère avec des massifs boisés denses. La prise en compte de ce patrimoine paysager pourrait permettre de constituer un maillage sur un territoire plus large. Bien qu'en mauvais état, la Tuilerie de Massane constitue un élément paysager bâti marquant du site.

Sur le plan de la biodiversité Gimel ne fait l'objet d'aucun classement au titre de ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, zone humide, réserve naturelle ou arrêté de protection de biotope.

Trois types de végétations sont présents sur le site :

- la garrigue présente sous forme d'une strate sous arbustive;
- une pinède anthropique et des arbres de caractère
- une oliveraie



L'absence de classement du site de Gimel, n'empêche pas qu'une attention particulière soit portée sur la question des enjeux écologiques du milieu. Son aménagement est soumis en tout état de cause à étude d'impact.

L'analyse de l'état initial a été réalisée par le bureau d'études EGIS missionné par la commune de Grabels pour procéder au recensement flore, faune et habitats sur 2017/2018. Le projet de Gimel devra s'inscrire dans le cadre de préservation des entités recensées.

Aujourd'hui, le site de Gimel compte tenu de sa situation proche des transports en commun et de sa qualité paysagère apparaît comme le site privilégié sur Grabels pour développer un projet urbain qui

permette la prise en compte des besoins en en logement sociaux et intermédiaires à l'échelle communale tout en répondant aux exigences d'un éco quartier.

A l'échelle de la Métropole, le secteur de Gimel, initialement signalé dans la première couronne de Montpellier est désormais dans le projet du SCOT intégré au cœur de Métropole. , Il est situé à proximité immédiate du tram, pour répondre à court et moyen termes aux besoins de production de logement dont le logement abordable et logements sociaux, étant donné la croissance démographique et à la situation de tension du marché immobilier.

### III - PERIMETRE, ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

#### A – Périmètres de l'opération

Les terrains concernés par me projet de ZAC sont ceux concernés par la Réserve Foncière déclarée d'utilité publique par M le Préfet aux termes de son arrêté n° 2017-I-1114 en date du 19.09.2017.

Concrètement, les terrains concernés par le projet de ZAC couvrent une superficie de 19 ha principalement au nord/ouest de l'avenue de Gimel et à l'Est de celle-ci pour la Tuilerie de Massane.

Ce périmètre comprend 30 parcelles cadastrées en section AA, portées au compte de 15 propriétaires dont une grande indivision correspondant à la Tuilerie de Massane.

Ces parcelles sont classées au cadastre soit en landes, terre, vigne ou terrain à bâtir ou bâti. Selon délibération N°28 du 28 mai 2018 le périmètre de la ZAC comprend les parcelles suivantes :

| Parcelles incluses dans le périmètre corrigé du projet de ZAC |        |            |
|---|--------|------------|
| Références cadastrales  |        | superficie |
| Section   | numéro |            |
| AA  | 59     | 59 222     |
| AA  | 40     | 4 289      |
| AA  | 42     | 42 395     |
| AA  | 8      | 292        |
| AA  | 50     | 14 309     |
| AA  | 49     | 8 264      |
| AA  | 28     | 2 247      |
| AA  | 2      | 3 868      |
| AA  | 1      | 10 900     |
| AA  | 5      | 6 979      |
| AA  | 4      | 386        |
| AA  | 3      | 2 266      |
| AA  | 31     | 417        |
| AA  | 45     | 33         |
| AA  | 57     | 43         |
| AA  | 58     | 42         |
| AA  | 44     | 96         |
| AA  | 43     | 97         |

|    |                |       |
|----|----------------|-------|
| AA | 32             | 351   |
| AA | 34             | 47    |
| AA | 35             | 40    |
| AA | 36             | 77    |
| AA | 56             | 98    |
| AA | 20             | 6 198 |
| AA | 12             | 3 286 |
| AA | 13             | 1 330 |
| AA | 15 pour partie | 1 438 |
| AA | 16 pour partie | 157   |
| AA | 17             | 1 356 |
| AA | 23             | 75    |



## B – Objectifs de l’opération

La Commune a déterminé lors de la délibération du 12 juillet 2016, les objectifs principaux du futur projet d'aménagement de Gimel, compte tenu des enjeux qu'elle avait préalablement identifiés.

Ces objectifs sont les suivants :

- réaliser un projet d'aménagement d'ensemble rendant possible la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme de zone d'aménagement concerté ; compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires ;
- privilégier un parti d'urbanisme comportant des formes permettant de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes.
- réinterroger les caractéristiques des intentions de projet établi en 2009 sur la base des principes suivants :
  - préserver et valoriser tout ou partie de l'espace boisé ;
  - mettre en place des continuités et des connexions entre les différents sites urbains (suppression de la logique d'enclave) ;
  - limiter la présence de l'automobile et mutualiser les capacités de stationnement ;
  - définir une affectation valorisante pour le Mas de GIMEL et la Tuilerie de Massane ; compléter le maillage d'équipements publics de proximité.
- organiser le réaménagement du carrefour de Gimel et de ses abords ;
- constituer une armature paysagère préservant les vues sur l'arrière-pays et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles ;
- compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers une autonomie de traitement du point de vue hydraulique.

En effet, au titre du PLH en cours, la commune de Grabels doit produire 780 logements dont 240 logements sociaux. Or, à ce jour, le bilan de la période triennale 2014-2016 fait état d'une réalisation de 38 logements sur les 120 attendus.

Ce faible taux de réalisation est notamment le fait d'une disponibilité foncière particulièrement réduite sur le territoire de la commune en raison des contraintes naturelles sus évoquées mais également du nombre limité de zones ouvertes à urbanisation lors du dernier PLU.

Suite aux inondations de 2014, la mise en œuvre d'un porter à connaissance dès juin 2015 actualisant la contrainte du risque inondation au-delà des zones PPRI a également ralenti et contraint la production globale de logements sur la commune notamment sur le plan du renouvellement urbain.

Face à la faiblesse de l'offre foncière, il apparaît nécessaire et urgent de privilégier l'ouverture à l'urbanisation des sites les plus proches de l'aire métropolitaine qui concentre la plus forte attractivité (emploi, formation, équipements structurants,.....).

Aujourd'hui, le site de Gimel compte tenu de sa situation proche des transports en commun et de sa qualité paysagère apparaît comme le site privilégié pour développer un projet urbain permettant de répondre aux besoins en logement sociaux et intermédiaires tout en répondant aux exigences d'un éco quartier.

Toutefois, la sensibilité de cette zone au plan environnemental, paysager, hydraulique et urbanistique impose un contrôle accentué de la collectivité sur le futur projet et des études particulièrement poussées.

### C – Enjeux et préconisations

En effet, et sans être exhaustif, il convient de souligner la nécessaire prise en compte par le parti d'aménagement :

- **des enjeux environnementaux et hydrauliques** : qualité des boisements, présence de la source du Verdanson, volonté de mise en œuvre d'une gestion innovante des énergies et des circulations automobiles ;
- **des enjeux paysagers et urbains** : entrée de ville de Grabels ; gestion pertinente de la densité ; la ZAC de Gimel donnera la cohérence à l'urbanisation future périphérique et notamment de la ZAC Euromédecine ;
- **des enjeux patrimoniaux et en termes d'équipements publics** : prise en compte du cas de la Tuilerie de Massane - Deltheillerie Grabelloise ; définition d'un programme d'équipements publics (éducation, culture, loisirs,...) cohérent au regard de l'intensité du programme de construction.

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, en sus de la définition des objectifs poursuivis listés ci-avant, une concertation avec le public a été organisée.

Elle a été menée selon les modalités définies dans la délibération n° 046/12-07-2016 du 12.07.2016 :

- organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information et d'une promenade urbaine,
- groupes de réflexion sur les enjeux pour la mise en place d'un éco quartier,
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, du dossier des études disponibles,
- publication d'au moins un article dans le journal municipal d'information.

#### Les préconisations à l'issue de la concertation

Doivent être indiquées comment peuvent être pris en compte les enjeux environnementaux et hydrauliques.

Devront être préservés les arbres remarquables du parc, conservée la zone très riche de diversité biologique située au Nord-Ouest, conservée et valorisée la source du Verdanson (à la fois ressource et élément du patrimoine).

Il importe d'étudier les bons usages possibles des ressources hydrauliques (refroidissement des habitations, apport à l'arrosage d'espaces verts et de jardins...). L'aménagement d'un futur écoquartier doit conduire à privilégier le recours à des énergies renouvelables, à encourager la démarche Zéro Waste (zéro déchet, zéro gaspillage), l'utilisation des circulations douces.

*Aussi le recours aux service(s) de conciergerie doit-il être envisagé pour, d'une part renseigner habitants et visiteurs, d'autre part les guider au besoin dans l'appropriation des bonnes pratiques ; éventuellement couplée avec une "maison du développement durable" espace d'information et de partage de ces pratiques.*

*Dans la définition du schéma d'urbanisation, l'importance des enjeux paysagers et urbains implique de tenir compte du cadre naturel, de préserver au mieux les vues, de réaliser une intégration valorisante du futur quartier dans son environnement dont font partie la zone Euromédecine qui lui est contigüe et les quartiers montpelliérains proches. Une attention sera portée au cadre de vie des habitants de la rue Bertrand de Born et seront examinées avec soin les attentes des personnes habitant le site de Gimel.*

*Les enjeux humains, ceux d'un quartier du bien vivre doivent conduire à faire se rencontrer les exigences d'une mixité sociale et intergénérationnelle (incluant des logements pour jeunes actifs et étudiants), avec des lieux de partage, de convivialité et d'échanges. Des espaces en RDC seront réservés dans différents îlots, répartis dans le quartier, pour devenir des espaces de services et d'activités sociales et associatives. Un espace doit être disponible pour des jardins partagés.*

*Doit être laissée ouverte la possibilité de projets d'habitat participatif.*

*Un quartier sans voiture est souhaité, privilégiant des voies piétonnes et cyclables. Une flotte de véhicules légers, non polluant à destination des ménages pourrait être expérimentée pour acheminer leur approvisionnement ; la présence de conciergerie(s) serait un atout dans la réussite de cette formule innovante.*

*La bonne intégration recherchée des habitants au niveau du futur quartier a comme corollaire celle de ce quartier au niveau de la commune (Gimel constituera le troisième pôle d'importance avec le centre village et la Valsière), et plus largement au niveau de l'aire métropolitaine, singulièrement pour la partie nord-ouest de Montpellier. D'où l'importance tant de la qualité des liaisons entre quartiers que du soin apporté au bâti de la future entrée de ville des deux côtés de la rue de Rome (RD127), impliquant la recherche d'un aménagement cohérent avec Euromédecine.*

*Outre l'enjeu environnemental du parc de Gimel, le principal enjeu patrimonial qui fait historiquement sens est celui de la Tuilerie de Massane où a vécu durant quatre décennies l'écrivain et poète Joseph Delteil. Ce lieu comme l'emplacement réservé du PLU l'indique doit être dédié à un établissement à vocation culturelle. Participe du patrimoine de ce site la source du Verdanson.*

*Quant à la zone Ouest, elle dispose de bâti habité dont le Mas de Gimel.*

*Si le futur quartier de Gimel doit disposer en propre de certains équipements, d'une place de quartier avec commerces et services de proximité, d'une école et des lieux de rencontre, sont attendus aussi d'autres équipements ou espaces à visée culturelle, de détente et de loisirs à vocation communale, voire d'une portée plus large pour la Deltheillerie*

*Le second engagement de la charte écoquartier (de mettre œuvre " un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne") rejoint le souhait des habitants de poursuivre la concertation initiée au printemps 2017.*

## D - Création de la ZAC

*Parallèlement et conformément à la délibération n° 046/12-07-2016 du 12.07.2016 qui a donné autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou marchés de prestations*

intellectuelles, ou de services, nécessaires à l'élaboration du projet, Monsieur le Maire a conclu avec l'EURL PRATS, un contrat de prestations intellectuelles aux fins d'aider la Commune notamment sur les 2 points suivants :

- définir le programme global de construction et le programme des équipements publics
- établir un bilan financier prévisionnel

Afin de poursuivre l'opération sans impacter les finances locales, par délibération n° 29 du 28.05.2018, le conseil municipal de GRABELS a décidé de concéder la réalisation de l'opération dans sa globalité à un professionnel de l'aménagement, **lequel assumera l'intégralité des risques liés à l'opération** et aura principalement pour missions de remplir les tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme arrêté par la commune. (pour la liste de ces mission cf IV et projet de traité de concession).

L'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme dispose :

« [...] 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'Etat. **Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel [...]** ».

Aux termes des dispositions précitées, la concession d'aménagement peut être attribuée avant la création de la ZAC, si et seulement si, les 5 conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Le conseil municipal doit avoir arrêté le bilan de la concertation
- Le conseil municipal a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération
- Le conseil municipal a arrêté le périmètre d'intervention
- Le conseil municipal a arrêté le programme
- Le conseil municipal a approuvé le bilan financier prévisionnel

Les 5 conditions permettant d'actionner régulièrement les dispositions précitées de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme sont remplies.

La commune met en œuvre la procédure de désignation de l'aménageur.

Pour ce faire, la commune se place dans le cadre juridique fixé par l'article R. 300-4 du Code de l'urbanisme lequel dispose :

« Les dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession et les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux concessions d'aménagement lorsque le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération d'aménagement ».

Concrètement, la valeur estimée hors taxe de la concession étant égale ou supérieure au seuil européen publié au Journal officiel de la République française, les règles applicables sont notamment celles applicables aux contrats de concession qui relèvent du 1° de l'article 9 du décret n° 2016-86 du 01.02.2016 relatifs aux contrats de concession.

A l'issue de cette procédure, sera officiellement désigné le concessionnaire de l'opération d'aménagement en question, sur le fondement des critères de choix fixés dans le règlement de consultation.

## IV. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER et PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

### A - PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

Le programme global prévisionnel prévoit la construction au maximum d'environ 800 logements pour une surface de plancher d'environ **61 000 m<sup>2</sup>**.

Les constructions seront réparties comme suit :

- environ 30 % de logements sociaux qui seront à réaliser en maisons individuelles ou groupées,
- environ 20 % de logements destinés à accueillir des primo-accédants sur des lots aménagés individuellement ou sur des macro lots,
- environ 50 % de logements libres.

Enfin sont souhaités environ 6 500 m<sup>2</sup> de commerces, services et bureaux.

Les lots auront des surfaces différentes afin de répondre aux différentes attentes pour un parcours résidentiel de qualité.

Afin de maîtriser l'arrivée des nouveaux habitants et réguler la fréquentation de l'école à édifier, la réalisation de la ZAC pourra se faire en plusieurs phases.

**L'aménageur exposera ainsi les moyens qu'il propose pour :**

- **limiter le nombre de logements à une valeur maximale de 800 ;**
- **réaliser, dans un délai de 10 ans maximum, les travaux, le cas échéant plusieurs tranches autonomes et fonctionnelles correspondant à des phases de réalisation distinctes à identifier par l'aménageur.**

### B - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

Le programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC de GIMEL comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, d'installations diverses, d'équipements d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage aménageur à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Si l'aménagement et l'équipement de la zone sont exécutés en plusieurs tranches fonctionnelles, chacune d'elles devra comprendre les équipements de toute nature nécessaires aux constructions.

**Ces travaux d'équipements, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, pourront être exécutés dès l'entrée en vigueur du traité de concession (sous réserve d'approbation du dossier de création et du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC) et devront être achevés dans un délai de 10 ans à compter de cette même date.**

Ces équipements comprennent notamment

**1°) L'ensemble des voies et réseaux** nécessaires à la desserte des constructions (pluvial, eau potable, assainissement, fluides divers, etc.) et en particulier, pour ce qui est de la voirie : La création des voies internes à l'opération.

**2°) L'aménagement des espaces publics** : places, espaces verts, cheminements piétonniers et plantations, stationnement.

- L'aménagement d'ouvrages pluviaux ou hydrauliques nécessaires à l'opération, y compris ceux devant être réalisés hors du périmètre de la ZAC.

- L'aménagement des espaces paysagers, dans le périmètre de la ZAC

**3°) L'ensemble des extensions de réseaux** rendu nécessaires par l'opération, y compris les ouvrages et travaux connexes situés hors périmètre.

**4°) Un groupe scolaire maternelle et élémentaire, investissement prioritaire** afin de satisfaire les besoins en la matière des habitants de la ZAC et du secteur.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par le concessionnaire, la commune sera associée à chaque phase du projet et validera les termes de mise en œuvre de celui-ci.

**5°) Un équipement public culturel sur la Tuilerie de Massane.**

## V. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La municipalité entend concourir pour le label ECOQUARTIER pour ce projet. Il convient en conséquence que soient mises en œuvre des solutions innovantes et efficaces prise en compte les 20 engagements exigés dans la charte éco quartier en particulier **en matière d'une part** :

- de bilan énergétique et d'usage d'énergies renouvelables les plus appropriées sur le site. Une conception vertueuse de l'urbanisme, l'application label BEPOS EFFINERGIE qui sera généralisé en 2020.
- d'une conception écologique des constructions dans le choix des matériaux, la recherche de solutions alternatives à la climatisation électrique ;
- de la gestion des eaux pluviales et recyclage des eaux usées, de la réduction des déchets au niveau de la collecte, du recyclage, compostage et traitement;
- de l'usage privilégié des transports collectifs et de modes doux de déplacements ;

### D'autre part :

- de mixité sociale et générationnelle ;
- de réalisation d'équipements en faveur de la vie sociale et collective;
- De l'offre de services et commerces de proximité.

L'ambition de la ville de Grabels est également de faire un projet visant à la mise en œuvre des principes de « l'économie circulaire »

Grabels a participé, mais sans être lauréate à la procédure d'Appel à Manifestations d'Intérêt « Economie Circulaire et Urbanisme », lancée par l'ADEME en novembre 2017, visant à favoriser l'expérimentation de l'économie circulaire dans le champ de l'urbanisme. (Cf la plateforme <http://experimentationsurbaines.ademe.fr/index.php/economie-circulaire-et-urbanisme/lexperimentation-saison-2/>). Le label EcoQuartier intègre l'économie circulaire dans sa démarche.

L'intégration des principes de l'économie circulaire au projet urbain du secteur de Gimel constitue une chance pour infléchir des « manières de faire » la ville, pour concourir à la diminution des impacts économiques, sociaux et environnementaux.

Cela se traduit par plusieurs exigences :

- Le projet urbain doit permettre de valoriser la situation paysagère et écologique en associant urbanisation et renforcement de la trame verte.
- La transition des modes constructifs » vise à construire le projet autrement, avec moins d'impacts sur les émissions de carbone et la consommation de ressources non renouvelables, et ce en s'appuyant sur les savoir-faire et l'innovation des filières locales. L'implication des habitants dans la fabrication et l'entretien durable de leur cadre de vie doit aussi permettre de faire évoluer le projet vers un quartier « recyclable », au niveau de ses usages et de ses matériaux.
- L'organisation des services en tant que ressources collectives » vise à repenser et optimiser les offres de service du quartier : l'offre de stationnement, les circuits courts alimentaires, etc.
- Enfin, le projet doit également prendre en compte le potentiel local de gisement énergétique » et chercher à réaliser un quartier à énergie positive.

D'autres considérations complémentaires sont déclinées ci-dessous.

Les candidats devront développer **précisément** ces aspects dans leur note méthodologique.

## A - Principes généraux

### 1°/ Traitement qualitatif de l'entrée de la ZAC et des aménagements connexes.

- La note méthodologique des candidats illustrera les moyens qui seront mis en œuvre pour réaliser cet aménagement d'entrée principale de la ZAC de manière très qualitative tout en assurant sa fonctionnalité en termes d'accès.
- Une attention à l'établissement d'une forme urbaine et d'une architecture cohérente, exigeant une concertation, s'impose pour l'entrée de ville entre les deux côtés de la rue de Rome.

### 2°/ Accessibilité et profils de voirie

- L'accessibilité pour tous, notamment pour les personnes à mobilité réduite, devra être assurée et prise en compte dans l'aménagement des espaces publics ainsi que dans la conception des interfaces vers les logements.
- Les voies principales devront se connecter aux voies existantes, par la réalisation de carrefours routiers urbains sécurisés. L'objectif pour le déplacement au sein du quartier est l'évitement des véhicules des particuliers avec recherche de solutions alternatives, comme signalées plus haut. Les voies douces seront privilégiées.
- Le gabarit et le caractère des voies s'ajusteront à leur fonction et s'appuieront sur des profils existants. Devra être étudiée la création d'une voie dédiée à la circulation des bus dans le sens rond-point du Salinier / carrefour de Gimel.
- Des dispositifs spécifiques d'aménagements des voies devront être étudiés pour éviter des parcours trop linéaires et pour réduire la vitesse.
- Les profils de voies seront étudiés afin de sécuriser les accès directs aux stationnements individuels.
- Les candidats devront au stade de la consultation et dans leur note méthodologique proposer des solutions pertinentes notamment s'agissant du stationnement. Les zones automobiles internes seront nécessairement très réduites. Un parking collectif à l'entrée pourra être envisagé.
- La mutualisation des stationnements (habitants, usagers du tramway/ salariés d'euromédecine et de la pépinière d'entreprises (Delta Gamma Sigma)) doit être recherchée. Elle est conditionnée à une négociation entre la Commune, la Ville de Montpellier, la Métropole et la SERM pour établir les compensations financières et foncières. Cette mutualisation pourrait conduire à déplacer le parking relais de la station Euromédecine au nord de l'avenue de Gimel d'une part et à partager selon des temporalités différentes l'occupation du parking de la pépinière d'entreprises avec le futur équipement culturel contiguë d'autre part.

### **3°/ Organisation des espaces publics**

Le candidat devra définir comment restituer l'ambiance de village recherchée par :

- un traitement végétal approprié des espaces publics,
- une attention particulière portée aux contacts entre domaine privé et public (clôtures, haies, pieds de clôtures...),
- une réflexion sur l'implantation du bâti autour des voies et espaces publics,
- une réflexion sur l'aspect architectural et le choix de matériaux et du traitement des façades,
- une réflexion sur le traitement des espaces hydrauliques, afin de leur donner un usage varié
- tous moyens jugés adéquats et nécessaires.

### **4°/ Maîtrise de l'énergie**

Le recours aux dispositifs économes en énergie sera recherché dans l'aménagement des espaces publics (matériaux respectueux de l'environnement, recherches de solutions pour réduire les effets des ruissellements pluviaux, optimisation de l'éclairage public) ainsi que dans les futures constructions.

Les constructions devront entrer dans le référentiel bâtiment énergie positive :

- Emploi de matériaux de construction isolants et écologiques (dont le bois...) ; évitement de climatiseurs et prescription de méthodes alternatives (refroidissement par eau, circulation d'air, présence de végétaux pour éviter les îlots de chaleur...)
- Production locale d'énergie en application des prescriptions de l'ADEME (zone favorable à l'usage de la géothermie et énergie solaire).

Le candidat pourra se baser sur l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables phase 1 réalisée dans le cadre de la mission d'étude d'impact EGIS.

### **5°/ Gestion du chantier**

En s'inspirant de la charte de chantier HQE et dans la recherche d'une économie générale du projet, les travaux d'aménagement prendront particulièrement en compte en compte les points suivants que l'aménageur détaillera dans sa proposition.

- minimisation des apports extérieurs et des évacuations.

Par exemple :

L'étude de la voirie prendra en compte l'éventualité du traitement des sols en place pour servir de fondation,

- exploitation des sols en place, mis de côté pendant les travaux, seront réutilisés pour les semis et plantations.
- minimisation des modelés de terrains. Ils seront réalisés dans un esprit rural, polyvalent et discret avec un entretien facile avec le matériel de fauche et de tonte adapté. Ils ne seront nécessités que pour garantir l'écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.

- réalisation des voiries de manière la plus économe sur le terrain naturel, implantation des constructions en respectant les niveaux naturels et en évitant les remblais.

Les travaux devront se dérouler opportunément et dans de bonnes conditions météorologiques et hygrométriques en particulier, notamment pour respecter les sols et éviter ainsi les risques de tassement, de colmatage et pour respecter les calendriers de plantations.

Le chantier sera conçu de manière progressive, le cas échéant par tranches, afin d'optimiser la maintenance. Les premiers équipements mis en place ne serviront pas de nouveau à l'avancée des travaux. Ainsi, les voiries ou espaces publics, une fois réalisés, ne seront plus utilisés comme stockage ou voirie pour les engins de chantier.

Les implantations des installations nécessaires aux chantiers (voiries, stockage de matériaux, matériel et déchets de chantier) seront choisies dans un souci d'efficacité, de respect des parties déjà construites mais aussi des quartiers voisins. De même, les engins de chantier seront adaptés à la proximité des quartiers habités. Les riverains seront préservés des nuisances sonores et des pollutions aériennes.

## B - Principes pour l'aménagement et l'équipement des espaces publics y compris les bassins de rétention.

### 1°/ Matériaux

L'aménageur définira dans son offre la diversité des matériaux envisagés, pour la voirie et les espaces publics et privilégiera des alternatives aux revêtements imperméables.

### 2°/ Bassins de rétention

Les bassins de rétention seront intégralement traités en espaces paysagers accessibles, ils auront tous des caractéristiques permettant un non-usage de clôtures périphériques.

Ils viendront en complément des mesures de rétention : espace perméable, diverses méthodes de rétention et de stockage des eaux pluviales pour des usages de refroidissement et d'arrosage.

Les ouvrages hydrauliques seront "noyés" et "insérés" dans le paysage par une insertion réussie des panneaux d'informations seront mis en place pour spécifier le caractère submersible de certains secteurs.

L'aménageur exposera dans sa note méthodologique les grands principes qui seront retenus pour atteindre ces objectifs.

### 3°/ Plantations

Les sols en place seront réutilisés ; les apports extérieurs seront d'éventuels amendements dont la nature, la tenue dans le temps sera à préciser par l'aménageur.

Les précautions élémentaires viseront en particulier le maintien et le développement d'une structure aérée et vivante, en particulier :

- en protégeant les sols du passage des véhicules lors du chantier ou à la suite de l'ouverture des voiries à la circulation automobile,
- avec un travail après ressuyage, par temps sec,
- en accompagnant les plantations d'arbres, isolés et d'alignements. Ces sujets seront mis en place dans un sol vivant, accompagnés à leur pied d'autres plantations et de paillage qui assureront une perméabilité et une vie biologique.

Le projet devra veiller à conserver les arbres les plus précieux.

Il s'inscrira dans une charte paysagère.

Les plantations seront choisies pour leur adaptation :

- au sol existant (granulométrie, nature physico-chimique, rétention de l'eau, ...),
- à des conditions climatiques similaires,
- à leur usage dans la Z.A.C., à leur voisinage (fréquentation piétonne, passage de véhicules, etc ) et aux conditions de vie que cela engendre (risques de tassement du sol, d'éclairement important, de sécheresse accentuée, de salage hivernal des chaussées et trottoirs).

Des arbres d'alignement ponctueront les voiries principales et secondaires ainsi que les places publiques. Des arbres de plus petite taille le long des voiries secondaires seront taillés en cépées. Leur taille sera adaptée à la largeur des voiries.

Les plantes au long des noues seront adaptées à la proximité de l'eau mais aussi à la qualité du sol.

Les plantes seront également choisies en fonction de leur aspect selon les saisons (silhouette, feuillage, floraison), de leur odeur ou encore du toucher de leur écorce ou de leurs feuilles.

Pour les semis, la composition sera détaillée avec les proportions se rapportant à chaque nom.

Les conditions de mise en place selon le type, arbres, arbustes, vivaces et semis seront détaillées en précisant :

- l'époque et la nature des travaux nécessaires,
- les accompagnements nécessaires, tuteurage, attache, paillage en quantité et naturel ainsi que leur évolution. L'ensemble de ces accessoires et produits aura une présence limitée dans le temps,
- les arbres seront plantés en tenant compte de leur vitesse de croissance. Ainsi des espèces rapides peu pérennes pourront être associées à des arbres d'avenir, plus lents.

Les choix des plantes et des techniques de plantation optimiseront les interventions à venir. Un calendrier prévisionnel détaillera sur les 10 ans à venir les opérations pluriannuelles nécessaires et les fréquences d'entretien dans l'année pour les arbres, les arbustes, les vivaces et les semis.

#### **4°/ Mobilier urbain et éclairage public**

Le choix du mobilier urbain sera coordonné. L'évolution dans le temps de ce mobilier sera prise en compte.

Le mobilier urbain pourra comporter des panneaux indicateurs d'activités commerciales et de services mais exclura les panneaux publicitaires au sein de la zone.

L'éclairage de jour comme de nuit intégrera l'effet de luminance (réverbération de la surface vers l'observateur), privilégiera les systèmes économes en énergie (LED ou autres), comme la valorisation de l'énergie solaire. Ce cadre de conception devra veiller à rechercher la réduction de la pollution lumineuse.

Un éclairage différent sera prévu selon le type de voie (couleur de la lumière, hauteur du mât, ...) sur :

- les voies principales et secondaires.
- les chemins piétons.

#### **5°/ Traitement et destination de la Tuilerie de Massane intégrée au périmètre de la ZAC**

L'aménageur proposera une affectation pertinente du bâtiment TUILERIE DE MASSANE ainsi qu'un traitement qualitatif pour en faire un équipement public culturel attractif à portée régionale privilégiant le livre et la lecture en y associant une forte dimension pédagogique. Sera prévue dans le domaine de la tuilerie une maison des Illustres à la mémoire de Joseph Delteil qui y a vécu de 1937-1978. Le lieu intégrera une salle pouvant accueillir des manifestations (fêtes, spectacles, rencontres) et permettre une activité économique notamment celles à dimension culturelle et de formation.

L'aménagement de la Tuilerie devra préserver l'espace boisé du parc remarquable et de la source du Verdanson.

#### **6°/ Traitement des clôtures en limite d'espaces publics**

L'aménageur proposera les mesures prises pour créer une unité et une qualité architecturale des interfaces espaces publics-propriétés privés, et notamment il identifiera les clôtures réalisées par lui-même dans le cadre de ses travaux, ainsi que leur traitement.

### **C -. Principes pour la réalisation des réseaux**

#### **1°/ Electricité, téléphone et fibre internet**

Les études de débit et l'extension et le renforcement des réseaux publics d'électricité, téléphone et fibre, seront à la charge de l'aménageur, afin de permettre un maillage et une garantie de service conforme aux exigences de la collectivité.

Dans le périmètre de l'opération d'aménagement, les réseaux et les équipements liés devront être suffisants et proportionnés à l'importance de la ZAC.

L'aménageur prendra à sa charge, le renforcement des réseaux existants, en particulier des réseaux électriques, du fait de l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC.

Une convention sera signée entre l'aménageur et les différents concessionnaires de services publics.

Les coffrets de ces réseaux seront positionnés de manière à être les moins visibles et les moins gênants pendant le chantier. Différentes solutions d'intégration seront étudiées (murs techniques, regroupement des coffrets, etc.).

### **2° / Eau potable - défense incendie**

Les études de débit et l'extension et le renforcement des canalisations, y compris pour la défense incendie, seront à la charge de l'aménageur, afin de permettre un maillage et une garantie de service conforme aux exigences de la collectivité.

### **3° / Eaux usées**

L'aménageur vérifiera l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC sur la capacité et le fonctionnement de la station d'épuration.

Les réseaux à créer seront étanches et respectueux de l'environnement.

L'aménageur devra ouvrir la possibilité de recyclage sur site après retraitement des eaux usées.

### **4° / Eaux pluviales**

Les études de débit et l'extension et le renforcement du réseau pluvial, seront à la charge de l'aménageur, afin de permettre un maillage et une garantie de service conforme aux exigences de la collectivité.

L'aménageur devra privilégier les noues et retenues lagunaires.

### **5° / Eclairage public**

L'aménageur procédera à l'équipement en éclairage public de l'intérieur du périmètre de la ZAC, en s'employant à réduire la pollution lumineuse.

## D. Principes pour la construction des logements

### 1°/ Flexibilité du logement

L'implantation des constructions favorisera leur évolutivité en intégrant la notion de parcours résidentiel (la maison évolue au fur et à mesure de la vie de ses habitants).

### 2°/ Typologies architecturales et Performance énergétique des constructions

L'architecture sera ouverte à l'innovation et à la création, notamment avec la prise en compte d'une approche environnementale intégrant des caractéristiques de l'architecture locale en favorisant des appartements avec balcon et en privilégiant des vues sur le parc.

Habiter le parc implique une forme urbaine et architecturale qui permet aux ménages d'être en symbiose avec leur environnement en leur offrant le plus possible de vues sur celui-ci.

Un architecte-coordonateur devra être missionné par l'aménageur pour conseiller rédiger un cahier de prescriptions architecturales, et donner son visa préalablement aux dépôts des demandes d'autorisations de construire.

Le projet proposé par l'aménageur apportera des réponses sur la prise en compte des économies d'énergie pour les constructions à venir et l'évitement d'îlots de chaleur.

### 3°/ Stationnement

Le stationnement sera de préférence réalisé sous la forme d'un parking collectif en entrée de zone de manière à favoriser les déplacements doux (piétons et vélo) à l'intérieur du périmètre.

Eviter la voiture dans le quartier conduit à privilégier un stationnement collectif. Il est demandé de voir les possibilités comme signalé plus haut de parking(s) mutualisé(s) en étudiant les temporalités respectives des personnes (non résidentes) en activité sur Euromédecine ou les utilisateurs du parking relais du Tram et celles des habitants du quartiers.

Un parking silo à proximité de la rue de Gimel pourrait utilement servir de protection contre le bruit et les nuisances de la circulation de la rue et du croisement de Gimel.

Le stationnement des deux roues devra être impérativement bien intégré dans chaque îlot.

L'aménageur exposera dans sa proposition, les moyens de pérenniser ce dispositif.

### 4°/ Organisation de la gestion des déchets

La gestion des déchets qui s'inscrit dans une logique macro de forte réduction, doit trouver au niveau micro du quartier des réponses par des pratiques et des process éco responsables tant au niveau du tri, du recyclage, de la collecte, que de leur traitement.

## 5°/ Clôtures

Le traitement des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières qui seront intégrées dans le cahier des charges de cession des terrains (CCCT).

## E. Principes d'aménagement invariants pour la commune

Pour la commune l'opération doit être réalisée conformément aux principes d'aménagement invariants suivants se déclinant autour de 4 thématiques :

- ❖ **Les exigences environnementales :**
  - ❖ Un projet maîtrisé, respectueux de l'environnement au sens large (zone boisée, urbanisme, économies d'énergie, ...)
  - ❖ Un traitement hydrologique novateur
  - ❖ Une zone avec circulation fortement réduite pour les véhicules à moteur ; un parking collectif envisagé en lisière du quartier
  
- ❖ **Les exigences de mixité**
  - ❖ Une proportion de logements sociaux et de logements abordables suivant les dispositions du Plan local de l'habitat (PLH) de la Métropole et pour répondre également aux besoins de la population
  - ❖ Un quartier à vivre ensemble (espaces communs de vie, jardins partagés, habitats participatifs, services et commerces ...)
  
- ❖ **Les exigences architecturales :**
  - ❖ Favoriser un paysage urbain discontinu
  - ❖ Offrir de larges perspectives
  - ❖ Prise en compte de l'environnement naturel pour préserver des zones tampons entre les formes urbaines et l'interface des territoires
  - ❖ Préserver les espaces végétalisés par la possibilité de réaliser une part de bâtiment R+5
  
- ❖ **Les exigences en termes d'équipements publics :**
  - ❖ Les équipements classiques en termes de réseaux et desserte viaire
  - ❖ Un groupe scolaire maternel et élémentaire
  - ❖ Une coulée verte centrale
  - ❖ Un équipement à caractère culturel sur la Tuilerie de Massane.

Plus généralement, il est demandé à l'aménageur de se référer aux principes de l'économie circulaire dans la conception du projet d'aménagement.

L'aménageur exposera dans sa proposition, les moyens qu'elle mettra en œuvre pour traduire et réaliser des constructions et de équipements publics répondant aux principes d'aménagement invariants listés ci-avant.

## VI – CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

### A. Maîtrise foncière

Le concessionnaire achètera les terrains inclus dans le périmètre de la zone par voie amiable ou par voie d'expropriation ou de préemption, sur la base de la valeur vénale estimée par France domaine.

### B. Réalisation des études opérationnelles et des missions nécessaires à leur exécution

Les missions confiées au concessionnaire couvrent l'ensemble des tâches nécessaires à la création et la réalisation complète de l'opération conformément au programme arrêté par la commune. Le concessionnaire est notamment chargé :

- de réaliser le dossier de création de la ZAC
- de mettre en œuvre le programme prévisionnel de constructions de la ZAC décrit dans le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC
- d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourants à l'opération prévue dans le périmètre de la concession (notamment terrassement, voirie, réseaux divers, bassins de rétention, aménagements paysagers), ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution
- d'acquérir les biens situés dans le périmètre de l'opération par voie amiable, y compris le cas échéant, par préemption ou par expropriation pour cause d'utilité publique. Le concessionnaire se substituera à la commune en cas de mise en demeure d'acquérir notifiée par un propriétaire en application de l'article L.230-1 du code de l'urbanisme. Il procédera à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Il convient de préciser que le concessionnaire devra se coordonner avec l'établissement public foncier d'Occitanie

En effet :

- la commune de GRABELS et la métropole Montpellier Méditerranée ont conclu le 08.09.2016 avec l'Etablissement Public Foncier du Languedoc Roussillon une convention d'anticipation.

Un extrait de des stipulations contractuelles est reproduit ci-après :

*"4.5 / Cession des biens acquis :*

▪ Conditions générales de cession

*Les biens acquis par l'EPF LR ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'opérateur désigné par la collectivité pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage d'une part à*

*racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder à cette acquisition au moment de la cession.*

*Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune ou l'EPCI précisant les droits et obligations du preneur joint à l'acte de vente, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération également approuvé dans les mêmes conditions. L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les servitudes passives.*

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

▪ Cession à l'issue du délai de portage

*La commune prend l'engagement de procéder au rachat des biens acquis par l'EPF LR à l'issue des délais de portage définis à l'article 4.3 de la présente convention.*

▪ Cession anticipée

*Au cas où la collectivité ou son aménageur souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF LR durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, elle devra en faire préalablement la demande par écrit à l'EPF LR pour accord. Selon l'état d'avancement du projet, l'EPF LR se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis. "*

Par ailleurs, par arrêté préfectoral n° 2017-1114 en date du 19.09.2017 a été déclaré d'utilité publique la réserve foncière sur le secteur de GIMEL à GRABELS au profit de l'établissement public foncier d'Occitanie.

- de réaliser les différentes études complémentaires techniques, urbanistiques et paysagères nécessaires à la réalisation de l'aménagement de ZAC

Sur le plan des attentes de la commune et en rapport avec la dimension écologique du projet d'écoquartier devront être précisées :

- la **spatialisation et la déclinaison de ce projet avec comme principales thématiques** :
  - la stratégie de desserte énergétique (optimisation production locale en énergies renouvelables)
  - la conception et la gestion des eaux pluviales : circuit de l'eau, dimensionnements des ouvrages, etc.
  - la conception et la gestion écologique des espaces verts : stratégie de végétalisation, conception/gestion différenciée des espaces verts, etc.
  - la gestion des déchets (tri des OM, encombrants, déchets organiques, déchets d'activité, etc.) : espaces de stockage, type et modes de collecte, valorisation sur site et réemploi;

- la stratégie d'optimisation environnementale des matériaux (bâti et espaces extérieurs) : impact carbone, santé, cycle de vie, etc.
- la stratégie d'optimisation bioclimatique : apports solaires, lutte contre les îlots de chaleur, confort d'hiver, etc.
- le programme d'écomobilité : stationnement mutualisé, marchabilité (services de proximité), commodités et continuité des cheminements, services et équipements d'écomobilité

**La programmation immobilière** impliquant notamment l'examen :

- des faisabilités techniques par secteur ou par lot,
- de la destination et de la mixité des constructions qui pourront se traduire par une déclinaison de constructibilité par secteur ou par lot ;
- des modalités et type de promotion;
- de la typologie architecturale

**La programmation des équipements publics**

**La programmation des espaces publics :**

- Organisation viaire et schéma des déplacements tous modes à l'échelle de l'opération (VL, TC, cycles, piétons ) et par secteurs ou par lots
- Qualification et insertion de la trame verte,
- Programmation de tous les réseaux ;
- Définition des ambiances mettant en évidence la composition des espaces publics en fonction des usages;

**Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sur le périmètre de la ZAC**

**Phasage et chiffrage** prévisionnel de l'opération en coût global.

- de constituer tous les dossiers de demande d'autorisation ou de déclaration au titre des différentes législations applicables à l'opération de ZAC et de suivre l'instruction de ceux-ci auprès des administrations compétentes
- de réaliser le dossier d'incidences du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques au titre de la loi sur l'eau.
- l'aménageur sera, en tant que de besoin, associé aux études relatives à la modification ou la révision du PLU ou PLUI en fonction du calendrier fixé et qui seront menées par Montpellier Méditerranée Métropole compétente en la matière et auxquelles sera associée la commune dans le cadre de la charte de gouvernance et celles pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, devra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles dans le cadre de cette procédure
- d'établir et de rédiger le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics en concertation et sous le contrôle de la commune

- d'assumer les formalités et obligations liées aux charges de compensation de biodiversité (dossier CNPN)
- l'acquisition de terrains privés situés dans le périmètre de la ZAC
- d'assurer la commercialisation des terrains aménagés et des charges foncières (les modalités et le choix des promoteurs seront définis en commun entre la commune et le concessionnaire)
- de rédiger les cahiers des charges de cession de terrains de la ZAC, pour chaque cession, assortis des prescriptions architecturales, urbaines et environnementales, conformément à l'article L311-6 du code de l'urbanisme et soumis à l'accord préalable du Maire. Le concessionnaire doit accompagner les pétitionnaires dans l'élaboration de leur demande d'autorisation d'urbanisme et doit contrôler la qualité architecturale paysagère et environnementale des projets
- d'assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération de ZAC et de diriger l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensable pour assurer la bonne fin de l'opération
- de payer à la commune le montant des participations de l'article L311-4 du code de l'urbanisme permettant de financer les équipements publics dont la réalisation est nécessaire pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC
- de remettre à la commune l'ensemble des équipements réalisés

Les interventions de l'aménageur seront réalisées en relation permanente avec la commune.

Un détail plus précis de l'ensemble des obligations du concessionnaire est exposé dans le projet de traité de concession transmis à chaque candidat.

### C. Relations avec la commune ou l'équipe d'assistance au maître d'ouvrage de la commune.

Tout au long de sa prestation, le concessionnaire travaillera avec la commune et ses éventuelles équipes d'AMO sur :

- le suivi et la gestion des procédures
- la mise en œuvre de la concession d'aménagement
- la constitution du dossier de création, du dossier de réalisation, du dossier de DUP et d'enquête parcellaire si nécessaire, du dossier d'incidences du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques au titre de la loi sur l'eau.
- l'élaboration des Cahiers de Charges de Cessions des Terrains
- l'animation des rencontres entre concessionnaire, Mairie, promoteurs et bailleurs sociaux.

En outre, il sera mis en application le second engagement exigé par la charte des écoquartiers de mettre en œuvre "un processus de pilotage et une gouvernance élargie » afin de créer "les conditions d'une mobilisation citoyenne".

### D. Publicité et mise en concurrence des cocontractants

Le concessionnaire sera tenu d'informer le concédant, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

### E. Financement des travaux et équipements

Les honoraires et frais d'études, l'équipement et l'aménagement de la ZAC seront en totalité pris en charge par le concessionnaire.

### F. Commercialisation des terrains

Le concessionnaire assurera seul la commercialisation des terrains.

**Ville de GRABELS PROJET ECOQUARTIER GIMEL**

**PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC**

**PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER :**

Le programme global prévisionnel prévoit la construction au maximum d'environ 800 logements pour une surface de plancher d'environ **61 000 m<sup>2</sup>**.

Les constructions seront réparties comme suit :

- environ 30 % de logements sociaux qui seront à réaliser en maisons individuelles ou groupées,
- environ 20 % de logements destinés à accueillir des primo-accédant sur des lots aménagés individuellement ou sur des macro- lots,
- environ 50 % de logements libres.

Par ailleurs, 6 500 m<sup>2</sup> sont prévus pour les activités de commerces, services et bureaux.

**PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :**

Le programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC de GIMEL comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, d'installations diverses, d'équipements d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage aménageur à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Ces équipements comprennent notamment :

**1°) L'ensemble des voies et réseaux** nécessaires à la desserte des constructions (pluvial, eau potable, assainissement, fluides divers, etc.) et en particulier, pour ce qui est de la voirie : La création des voies internes à l'opération.

**2°) L'aménagement des espaces publics** : places, espaces verts, cheminements piétonniers et plantations, stationnement.

- L'aménagement d'ouvrages pluviaux ou hydrauliques nécessaires à l'opération, y compris ceux devant être réalisés hors du périmètre de la ZAC.

- L'aménagement des espaces paysagers, dans le périmètre de la ZAC

**3°) L'ensemble des extensions de réseaux** rendu nécessaires par l'opération, y compris les ouvrages et travaux connexes situés hors périmètre.

**4°) Un groupe scolaire maternelle et élémentaire, investissement prioritaire** afin de satisfaire les besoins en la matière des habitants de la ZAC et du secteur.

**5°) Un équipement public culturel sur la Tuilerie de Massane.**

Envoyé en préfecture le 16/04/2019

Reçu en préfecture le 16/04/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 034-213401169-20190415-18CAGIMEL-CC

BF 

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 08 octobre 2018

N°072/08-10-2018

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29  
Présents : 25  
Absent : 1  
Procurations : 3

Date de convocation : 1<sup>er</sup> octobre 2018  
Date d'affichage : 1<sup>er</sup> octobre 2018

L'an deux mille dix-huit, le huit octobre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle de la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Thierry AUFRANC, Christine GALANT, Jean-Pierre OLIVARES, Nicole SORRIAUX, Jean-Louis PAGES, Marie-Annick ALEXANDRE, Bruno FLACHER, Nancy CHAMUSSY, Catherine KRETZ, Bernard VOOGDT, Yannick LEMAIRE, Gérard PARLANT, Jean-Pierre DIVET, Jean-François MARINES, Mariette COUDRAY-COUDER, Claire JABADO, Sophie CHALMÉ, Zohra DIRHOUSI, Célia EHRlich, Véronique CARRERE, Monique LANOT, Jean-Paul AUBRUN, Régis MORVAN, Sandra CONNES.

Procurations :

Monsieur Christophe CELIÉ à Madame Mariette COUDRAY-COUDER ;  
Monsieur Renaud LACHENAL à Monsieur Bruno FLACHER ;  
Madame Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE à Madame Monique LANOT.

Absent :

Ayoub MZALI.

Secrétaire de séance : Monsieur Yannick LEMAIRE.

AFFAIRE N°3

URBANISME, DEVELOPPEMENT DURABLE, VOIRIE ET TRAVAUX – Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL » - Approbation et Arrêt du programme des constructions et des équipements publics de la ZAC

Sur proposition de Monsieur le Maire, Monsieur Bruno FLACHER, Adjoint délégué à l'urbanisme et à la démocratie communale, rappelle :

Il a été proposé au Conseil Municipal d'engager une réflexion, des études préalables et une concertation avec le public sur la réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL ».

En effet :

Cet espace est identifié comme secteur prioritaire de développement par le DOG du SCOT qui le classe également en en secteur à haute valeur paysagère.

Le préfet a, au demeurant, pris, le 29 janvier 2009, un arrêté portant création d'une Zone d'Aménagement Différé sur ce secteur et a, ce faisant, validé le principe de son urbanisation.

Ce principe a, enfin, été acté dans le PLU et, il convient de rappeler qu'une première étude sur les éléments d'un projet d'aménagement a déjà été conduite en 2009 (Makan Rafatdjou, architecte urbaniste).

Signature      Cachet

BF 

Toutefois, la sensibilité de cette zone au plan environnemental, paysager impose un contrôle accentué de la collectivité sur le futur projet et des études particulièrement poussées.

En effet, et sans être exhaustif, il convient de souligner la nécessaire prise en compte par le parti d'aménagement :

- **des enjeux environnementaux et hydrauliques** : qualité des boisements, présence de la source du Verdanson, volonté de mise en œuvre d'une gestion innovante des énergies et des circulations automobiles ;
- **des enjeux paysagers et urbains** : entrée de ville de Grabels ; gestion pertinente de la densité ; cohérence avec l'urbanisation périphérique et avec la ZAC préexistante sise à proximité ;
- **des enjeux patrimoniaux et en termes d'équipements publics** : prise en compte du cas de la Tuilerie de Massane - Deltheillerie Grabelloise ; définition d'un programme d'équipements publics (éducation, culture, loisirs,...) cohérent au regard de l'intensité du programme de construction.

La commune entend donc maîtriser totalement cette opération et fixer un cadre contraignant pour éviter toute atteinte à ce secteur.

Ainsi :

- Par délibération n°046/12-07-2016, le conseil municipal a défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation ;
- Par délibération n°028 du 28.05.2018, le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a modifié le périmètre d'intervention de la ZAC.
- Par délibération n°029 du 28.05.2018, le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a choisi de concéder la réalisation de la future ZAC et transféré le risque économique lié à l'opération, lancé la procédure de désignation du concessionnaire de la ZAC et désigné les membres de la commission d'aménagement ;
- Par délibération n°051 du 02.07.2018, le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a procédé à un bilan d'étape de la procédure en cours et rappelé les éléments de cadrage des invariants ;

L'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme dispose :

« [...] Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel [...] »..

Concrètement, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que le Conseil Municipal a :

- arrêté le bilan de la concertation
- délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération de ZAC
- arrêté le périmètre d'intervention de la ZAC
- arrêté le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC
- approuvé le bilan financier prévisionnel de la ZAC

En l'espèce, le rappel des délibérations intervenues atteste que la procédure de création de la ZAC de GIMEL et sa réalisation future se poursuivent sereinement.

Il faut poursuivre.

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet

B F

Grabels

Pour ce faire :

- Le bilan de la concertation a été arrêté par la délibération n°071 du 08.10.2018.
- Dès lors, il convient d'arrêter le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC puis d'approuver le bilan financier prévisionnel de la ZAC

Les grandes lignes du programme des constructions et des équipements publics se présentent comme suit :

**Pour les constructions :** programme global de construction au maximum de 800 logements environ sur une surface de plancher d'environ 61 000 m<sup>2</sup> avec 30% de logements sociaux ; 20 % de logements pour primo-accédant et 50 % de logements libres. 6 500 m<sup>2</sup> pour les activités de commerces, services et bureaux.

**Pour les équipements publics à :**

- 1°) L'ensemble des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions (pluvial, eau potable, assainissement, fluides divers, etc.);
- 2°) L'aménagement des espaces publics : dont les ouvrages pluviaux et espaces paysagers ;
- 3°) L'ensemble des extensions de réseaux rendu nécessaires par l'opération, y compris les ouvrages et travaux connexes situés hors périmètre.
- 4°) Un groupe scolaire maternelle et élémentaire,
- 5°) Un équipement public culturel sur la Tuilerie de Massane.

\*\*\*\*

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 103-2 et suivants et L. 300-4 et suivants ;

VU le Code Général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2121-10 et L. 2121-12 ;

VU la délibération n°046 du 12 juillet 2016 portant définition des objectifs poursuivis et fixation des modalités de la concertation

VU la délibération n°028 du 28 mai 2018 modifiant le périmètre prévisionnel du projet de ZAC initié sur le secteur de GIMEL

VU la délibération n°029 du 28 mai 2018 portant choix de concéder la réalisation de la future ZAC sur le secteur de GIMEL et de transférer le risque économique lié à l'opération projetée au futur concessionnaire - Désignation de la commission d'aménagement ad'hoc spécifique à la concession d'aménagement du projet de ZAC sur le secteur de GIMEL - Désignation de la personne visée à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme habilitée à mener les discussions et à signer la convention

VU la délibération n°051 du 2 Juillet 2018, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a procédé à un bilan d'étape de la procédure en cours et rappelé les éléments de cadrage des invariants ;

VU la délibération n°071 du 08 octobre 2018, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a arrêté le bilan de la concertation

VU les développements faits ci-avant par Monsieur le Maire ;

CONSIDERANT QU'il apparaît opportun de poursuivre le projet de création et de réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL »

CONSIDERANT QU'il convient d'arrêter le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC

QUE ledit programme est annexé à la présente délibération ;

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature      Cachet

B F

Grabels  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à la majorité, moins une

- De se prononcer favorablement sur la poursuite du projet de création et de réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL » ;
- D'approuver le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC tel qu'annexé à la présente délibération ;
- D'arrêter le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC tel qu'annexé à la présente délibération ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- De donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou marché de prestations intellectuelles, ou de services, nécessaires à l'élaboration du projet ;
- De rappeler que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité réglementaires notamment :
  - un affichage en mairie ;
  - une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le département ;
- De rappeler que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet de l'Hérault ;
- De charger Monsieur le Maire de transmettre la présente à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,  
René Revol



Acte rendu exécutoire :

Après envoi en préfecture le :

Et publication ou notification le :

ID :

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet



Ville de Grabels

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 12 juillet 2016  
N°046/12-07-2016



Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 22

Absent : 2

Procurations : 5

Date de convocation : 06 juillet 2016

Date d'affichage : 06 juillet 2016

L'an deux mille seize, le douze juillet à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle de la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Thierry AUFRANC, Christine GALANT, Jean-Pierre OLIVARES, Nicole SORRIAUX, Jean-Louis PAGES, Marie-Annick ALEXANDRE, Bruno FLACHER, Bernard VOOGDT, Gérard PARLANT, Jean-Pierre DIVET, Jean-François MARINES, Mariette COUDRAY-COUDER, Christophe CELIÉ, Renaud LACHENAL, Claire JABADO, Célia EHRlich, Monique LANOT, Jean-Paul AUBRUN, Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE, Régis MORVAN, Sandra CONNES.

Procurations :

Monsieur Yannick LEMAIRE à Monsieur Thierry AUFRANC ;  
Madame Claire GONDRAN à Madame Claire JABADO ;  
Madame Sophie CHALMÉ à Madame Mariette COUDRAY-COUDER ;  
Madame Zohra DIRHOUSI à Madame Marie-Annick ALEXANDRE ;  
Monsieur Ayoub MZALI à Monsieur Jean-Paul AUBRUN.

Absents:

Madame Véronique CARRERE ;  
Madame Nancy CHAMUSSY.

Secrétaire de séance: Monsieur Bernard VOOGDT.

AFFAIRE N°9

**URBANISME, DEVELOPPEMENT DURABLE, VOIRIE ET TRAVAUX - délibération initiant le projet de création d'une ZAC sur le secteur du GIMEL- définition des objectifs poursuivis et fixation des modalités de la concertation**

Monsieur le Maire et Monsieur Bruno FLACHER, Adjoint délégué à l'urbanisme et à la démocratie communale, exposent :

Il est proposé au Conseil Municipal d'engager une réflexion, des études préalables et une concertation avec le public sur la réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL ».

Signature      Cuchet

*Cet espace est identifié comme secteur prioritaire de développement par le DOG du SCOT qui le classe également en secteur à haute valeur paysagère.*

*Le préfet a, au demeurant, pris, le 29 janvier 2009, un arrêté portant création d'une Zone d'Aménagement Différé sur ce secteur et a, ce faisant, validé le principe de son urbanisation.*

*Ce principe a, enfin, été acté dans le PLU et, il convient de rappeler qu'une première étude sur les éléments d'un projet d'aménagement a déjà été conduite en 2009 (Makan Rafatdjou, architecte urbaniste).*

*Toutefois, la sensibilité de cette zone au plan environnemental, paysager, hydraulique et urbanistique impose un contrôle accentué de la collectivité sur le futur projet et des études particulièrement poussées.*

*En effet, et sans être exhaustif, il convient de souligner la nécessaire prise en compte par le parti d'aménagement :*

*- des enjeux environnementaux et hydrauliques : qualité des boisements, présence de la source du Verdanson, volonté de mise en œuvre d'une gestion innovante des énergies et des circulations automobiles ;*

*- des enjeux paysagers et urbains : entrée de ville de Grabels ; gestion pertinente de la densité ; cohérence avec l'urbanisation périphérique et avec la ZAC préexistante sise à proximité ;*

*- des enjeux patrimoniaux et en termes d'équipements publics : prise en compte du cas de la Tuilerie de Massane - Deltheillerie Grabelloise ; définition d'un programme d'équipements publics (éducation, culture, loisirs...) cohérent au regard de l'intensité du programme de construction.*

*La commune entend donc maîtriser totalement cette opération et fixer un cadre contraignant pour éviter toute atteinte à ce secteur.*

*Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, ce projet d'opération d'aménagement répondra aux objectifs principaux suivants :*

*- réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme de zone d'aménagement concerté ; compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires ;*

*- le parti d'urbanisme devra privilégier des formes qui permettront de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes.*

*Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification*

Signature

Cachet

 Ville de Grabels

DF



- réinterroger les caractéristiques du projet établi en 2009 sur la base des principes suivants :

- préserver et valoriser tout ou partie de l'espace boisé ;
- mettre en place des continuités et des connexions entre les différents sites urbains (suppression de la logique d'enclave) ;
- limiter la présence de l'automobile et mutualiser les capacités de stationnement ;
- définir une affectation valorisante pour le Mas de GIMEL et la Tuilerie de Massane ; compléter le maillage d'équipements publics de proximité ;
- organiser le réaménagement du carrefour de Gimel et de ses abords ;
- constituer une armature paysagère préservant les vues sur l'arrière-pays et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles ;
- compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers une autonomie de traitement du point de vue hydraulique.

Conformément aux dispositions des mêmes articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation avec le public est organisée.

Elle sera menée selon les modalités suivantes :

- organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information et d'une promenade urbaine,
- groupes de réflexion sur les enjeux pour la mise en place d'un éco quartier,
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, du dossier des études disponibles,
- publication d'au moins un article dans le journal municipal d'information.

\*\*\*\*

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 103-2 et suivants ;

VU le Code Général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2121-10 et L. 2121-12 ;

VU les développements faits ci-avant par Monsieur le Maire ;

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet



B F



**CONSIDERANT QU'**il apparaît opportun d'engager une réflexion, des études préalables et une concertation avec le public sur la réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL ».

**CONSIDERANT QUE**, ce projet répondra aux objectifs principaux suivants :

- réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme de zone d'aménagement concerté ; compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires ;
- le parti d'urbanisme devra privilégier des formes permettant de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes.
- préserver et valoriser tout ou partie de l'espace boisé ;
- mettre en place des continuités et des connexions entre les différents sites urbains (suppression de la logique d'enclave) ;
- limiter de la présence de l'automobile et mutualiser les capacités de stationnement ;
- définir une affectation valorisante pour la Mus de GIMEL et la Tuilerie de Massane ; compléter le maillage d'équipements publics de proximité.
- organiser le réaménagement du carrefour de Gimel et de ses abords ;
- constituer une armature paysagère préservant les vues sur l'arrière-pays et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles ;
- compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers une autonomie de traitement du point de vue hydraulique.

**CONSIDERANT QU'**une concertation sera organisée.

**QU'**elle sera menée selon les modalités suivantes :

- organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information et d'une promenade urbaine.
- groupes de réflexion sur les enjeux pour la mise en place d'un éco quartier,
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature      Cachet

Ville de Grabels

07



- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, du dossier des études disponibles,
- publication d'au moins un article dans le journal municipal d'information.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De se prononcer favorablement à la perspective d'aménagement du secteur dit de Gimel à dominante d'habitat sous forme éventuelle de ZAC, telle qu'identifiée de manière prévisionnelle au plan périmétral annexe à la délibération et d'approuver les termes de cette délibération ;

- De définir les objectifs poursuivis comme suit :

- réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme de zone d'aménagement concerté ; compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires ;
- le parti d'urbanisme devra privilégier des formes afin de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes ;
- préserver et valoriser tout ou partie de l'espace boisé ;
- mettre en place des continuités et des connexions entre les différents sites urbains (suppression de la logique d'enclave) ;
- limiter de la présence de l'automobile et mutualiser les capacités de stationnement ;
- définir une affectation valorisante pour la Mas de GIMEL et la Tuilerie de Massane ; compléter le maillage d'équipements publics de proximité ;
- organiser le réaménagement du carrefour de Gimel et de ses abords ;
- constituer une armature paysagère préservant les vues sur l'arrière-pays et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles ;
- compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers une autonomie de traitement du point de vue hydraulique.

- D'organiser la concertation selon les modalités suivantes :

- organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information et d'une promenade urbaine ;
- groupes de réflexion sur les enjeux pour la mise en place d'un éco quartier ;
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, du dossier des études disponibles ;
- Publication d'au moins un article dans le journal municipal d'information.

- De préciser que la concertation se déroulera pendant toute la durée de la mise au point du projet ;

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet

DF

Ville de  
Grabels

- De rappeler qu'à l'expiration de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibèrera ;

- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation ;

- De donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou marché de prestations intellectuelles, ou de services, nécessaires à l'élaboration du projet ;

- De rappeler que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité réglementaires notamment :

- un affichage en mairie ;
- une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le département.

- De rappeler que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet de l'Hérault

- De charger Monsieur le Maire de transmettre la présente à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

*Pour extrait certifié conforme.*

Le Maire,  
René Revol



Acte rendu exécutoire :

Après envoi en préfecture le :

Et publication ou notification le :

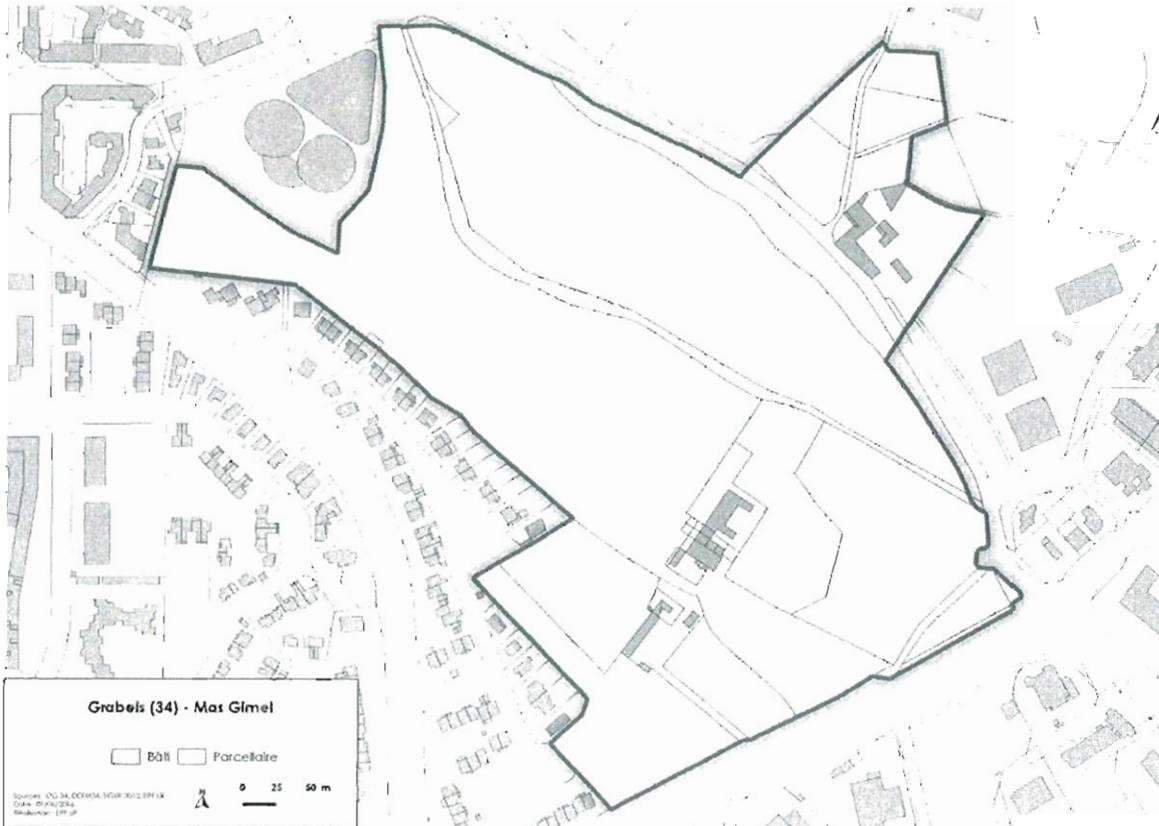
Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet



**ANNEXE : Périmètre prévisionnel de la ZAC**



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature      Cachet



B F

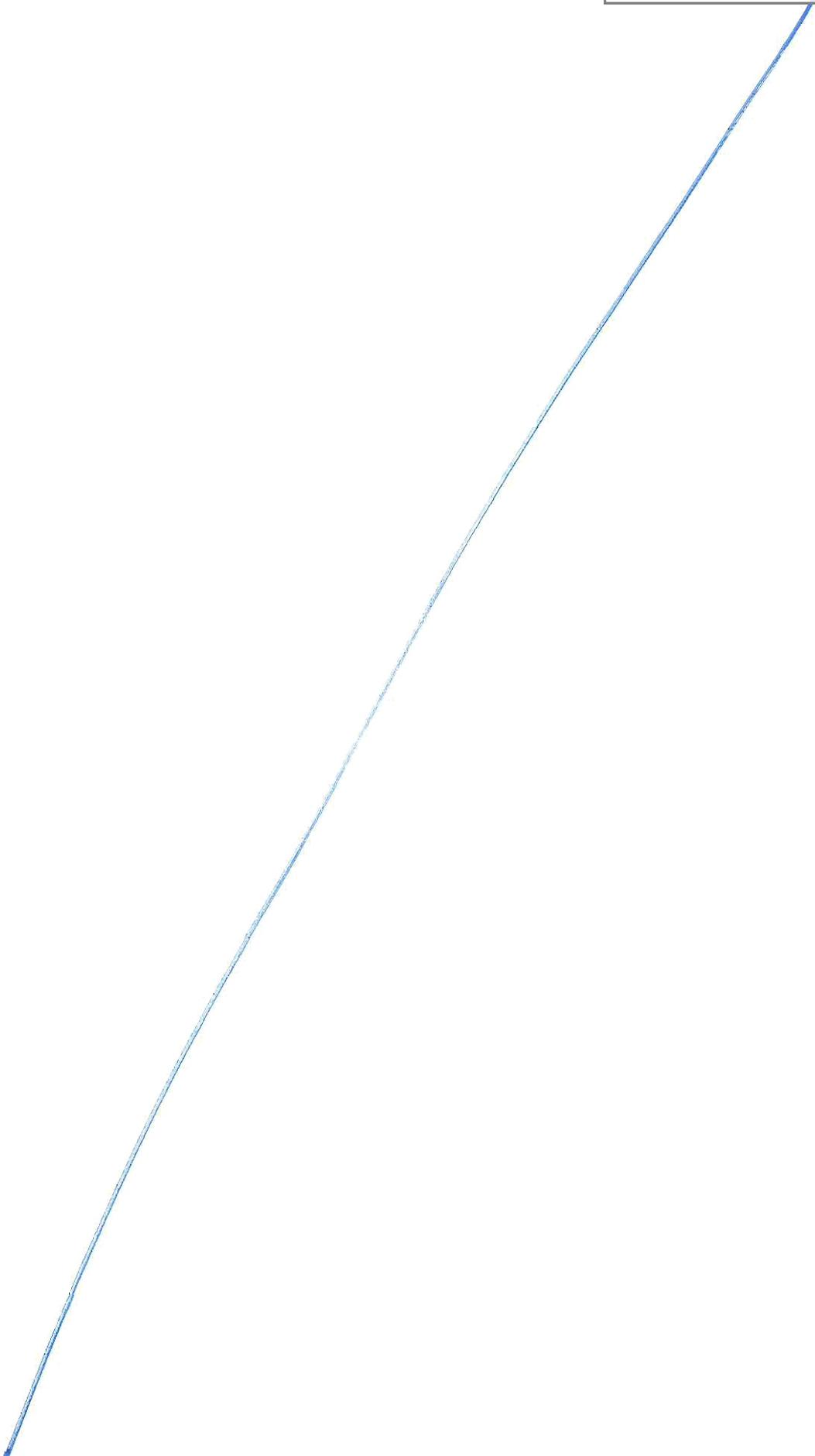
Envoyé en préfecture le 16/04/2019

Reçu en préfecture le 16/04/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 034-213401169-20190415-18CAGIMEL-CC



BF *Mr*

FOLIO N°

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 28 mai 2018

N°029/28-05-2018

Envoyé en préfecture le 16/04/2019  
Reçu en préfecture le 30/05/2018  
Reçu en préfecture le 16/04/2019  
Affiché le 30/05/2018  
Affiché le 30/05/2018  
ID : 034-213401169-20190415-18CAGIMEL-CC  
ID : 034-213401169-20180528-029\_28052018-DE

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 20

Absent : 1

Procurations : 8

Date de convocation : 22 mai 2018

Date d'affichage : 22 mai 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit mai à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle de la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Thierry AUFRANC, Christine GALANT, Jean-Pierre OLIVARES, Nicole SORRIAUX, Jean-Louis PAGES, Marie-Annick ALEXANDRE, Bruno FLACHER, Nancy CHAMUSSY, Célia EHRlich, Renaud LACHENAL, Zohra DIRHOUSI, Mariette COUDRAY-COUDER, Bernard VOOGDT, Gérard PARLANT, Catherine KRETZ, Régis MORVAN, Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE, Monique LANOT, Sandra CONNES.

Procurations :

Madame Claire JABADO à Madame Zohra DIRHOUSI  
Monsieur Christophe CELIÉ à Madame Marie-Annick ALEXANDRE  
Madame Véronique CARRERE à Madame Christine GALANT  
Monsieur Jean-Pierre DIVET à Monsieur Renaud LACHENAL  
Madame Sophie CHALMÉ à Madame Célia EHRlich  
Monsieur Yannick LEMAIRE à Monsieur Jean-Pierre OLIVARES  
Monsieur Jean-François MARINES à Monsieur Thierry AUFRANC  
Monsieur Jean-Paul AUBRUN à Madame Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE

Absent :

Monsieur Ayoub MZALI.

Secrétaire de séance :

Madame Zohra DIRHOUSI

AFFAIRE N°3

**ADMINISTRATION GENERALE ET PERSONNEL – ZAC de Gimel : choix de concéder la réalisation de la future ZAC sur le secteur de GIMEL et de transférer le risque économique lié à l'opération projetée au futur concessionnaire - Désignation de la commission d'aménagement ad'hoc spécifique - Désignation de la personne visée à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme habilitée à mener les discussions et à signer la convention**

Monsieur le Maire expose :

Signature

Cachet

BF   


L'article L 300-4 du Code de l'urbanisme permet aux communes de concéder d'aménagement telles qu'une zone d'aménagement concerté :

« L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

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'Etat. Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession ».

Dans un souci d'efficacité opérationnelle il est souhaitable :

- d'une part, de concéder la réalisation de la future ZAC sur le secteur de GIMEL
- d'autre part, de transférer le risque économique lié à l'opération projetée au futur concessionnaire

L'attribution de la concession d'aménagement de l'opération ZAC de GIMEL est soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

Cette concession d'aménagement, prévue par les articles L. 300-4, s'inscrit, compte tenu de ses caractéristiques, dans le cadre juridique fixé par l'article R. 300-4 du Code de l'urbanisme lequel dispose :

« Les dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, du décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession et les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux concessions d'aménagement lorsque le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération d'aménagement ».

Concrètement, la valeur estimée hors taxe de la concession étant égale au supérieure au seuil européen publié au Journal officiel de la République française soit 5 548.000 euros HT au 1 janvier 2018, les règles applicables sont notamment celles applicables aux contrats de concession qui relèvent du 1° de l'article 9 du décret n° 2016-86 du 01.02.2016 relatifs aux contrats de concession.

#### Sur l'objet de la commission d'aménagement ad'hoc

L'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme précise :

« Lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation prévue à l'article 46 de

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet

BF  

Envoyé en préfecture le 16/04/2019  
Reçu en préfecture le 30/05/2018  
Reçu en préfecture le 16/04/2019  
Affiché le 30/05/2018  
Affiché le  
ID : 034-213401169-20190415-18CAGIMEL-CC  
ID : 034-213401169-20180528-029\_28052018-DE

l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention. Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

L'organe délibérant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission ».

Il résulte de ces dispositions issues du décret n°2009-889 du 22 juillet 2009 et modifiées par le décret n°2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016 que la collectivité territoriale concédant une ZAC doit, d'une part, créer une commission consultative spécifique à cette opération (commission d'aménagement ad hoc) et, d'autre part, désigner la personne habilitée à engager les discussions avec le ou les candidats aménageurs ayant transmis une proposition.

Ainsi, la collectivité concédante sera à même d'engager toute discussion utile avec ce ou ces candidats.

Pour ce faire, cette phase de négociation doit être précédée d'un avis sur les propositions des candidats aménageurs rendu par la commission d'aménagement ad hoc désignée par l'organe délibérant de la collectivité concédante.

Le rôle de la commission d'aménagement ad hoc est donc purement consultatif et permettra de guider la négociation qui sera conduite par la personne habilitée, désignée également par l'organe délibérant de la collectivité territoriale.

En effet, les candidatures et propositions sont analysées par la commission, qui rend un avis initial devant intervenir impérativement avant l'engagement des discussions. Elle doit donc être composée antérieurement à toute négociation.

L'avis de la commission peut ensuite être sollicité à tout moment de la procédure. Il ne s'agit toutefois là que d'une possibilité laissée au représentant de la collectivité, nullement d'une obligation.

Il sera précisé qu'à chaque fois qu'elle se réunit, la commission doit être convoquée, dans les conditions définies lors de sa constitution, et un compte-rendu doit être établi et signé par ses membres.

#### Sur la composition de la commission d'aménagement ad hoc

*La commission d'aménagement ad hoc est composée conformément aux dispositions de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme.*

*Cette commission est désignée en son sein par l'organe délibérant de la collectivité concédante.*

*Dans le cas d'une commune, cette commission est présidée de droit par le Maire.*

*Monsieur le Maire propose de procéder à la désignation des membres de la commission d'aménagement ad hoc à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne.*

*L'élection se déroule au scrutin secret.*

*Le maire étant président de droit de toutes les commissions, il n'a pas à figurer sur les listes des membres à désigner.*

*Après avoir demandé aux listes de se constituer et de se présenter au vote, Monsieur le Maire a constaté que sont candidats :*

B F 

Pour l'élection des membres titulaires :

| <b>LISTE 1</b> |                      |
|----------------|----------------------|
| 1.             | Bruno FLACHER        |
| 2.             | Jean-Pierre OLIVARES |
| 3.             | Renaud LACHENAL      |
| 4.             | Catherine KRETZ      |
| 5.             | Monique LANOT        |

Pour l'élection des membres suppléants :

| <b>LISTE 1</b> |                       |
|----------------|-----------------------|
| 1.             | Yannick LEMAIRE       |
| 2.             | Jean-François MARINES |
| 3.             | Nancy CHAMUSSY        |
| 4.             | Jean-Pierre DIVET     |
| 5.             | Sandra CONNES         |

*Après les opérations de vote au scrutin secret, les résultats sont les suivants :*

Pour l'élection des membres titulaires :

*La liste 1 recueille 28 voix sur les 28 suffrages exprimés.*

Pour l'élection des membres suppléants :

*La liste 1 recueille 28 voix sur les 28 suffrages exprimés.*

*Par application des règles régissant une élection proportionnelle à la plus forte moyenne, sont déclarés élus, membres de la commission d'aménagement ad'hoc :*

| <b>Membres titulaires</b> |                      | <b>Membres suppléants</b> |                       |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1.                        | Bruno FLACHER        | 1.                        | Yannick LEMAIRE       |
| 2.                        | Jean-Pierre OLIVARES | 2.                        | Jean-François MARINES |
| 3.                        | Renaud LACHENAL      | 3.                        | Nancy CHAMUSSY        |
| 4.                        | Catherine KRETZ      | 4.                        | Jean-Pierre DIVET     |
| 5.                        | Monique LANOT        | 5.                        | Sandra CONNES         |

Par ailleurs il est proposé à l'assemblée délibérante d'arrêter les règles de fonctionnement de cette commission comme suit :

- Les convocations aux réunions de la commission sont adressées à ses membres au moins 5 jours francs avant la date prévue pour la réunion.
- Le quorum est atteint lorsque plus de la moitié des membres est présente.
- La commission d'aménagement ad'hoc dresse un procès-verbal de ses réunions. Ce procès-verbal est signé par les membres présents. Tous les membres de la commission peuvent demander que leurs observations soient portées au procès-verbal.

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature      Cachet

BF  

- L'avis de la commission devra intervenir préalablement à l'avis de la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention pourra ensuite recueillir à tout moment l'avis de la commission. »
- Chaque point examiné fait l'objet d'un avis donné à la majorité absolue des membres présents. En cas de partage de voix, celle du Président est prépondérante.
- Le Président peut convoquer toute personne qu'il lui paraît utile de consulter en raison de sa technicité, sans que celle-ci puisse disposer d'un quelconque droit de vote.

Enfin sur la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention au titre de la R300-9 du code de l'urbanisme, l'assemblée délibérante est amenée à procéder à cette désignation.

Monsieur le Maire René REVOL est candidat et désigné

Vu le Code général des collectivités territoriales ;  
 Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L. 300-4, R. 300-4 et suivants et l'article R.300-9  
 Vu l'ordonnance n° 2016-65 du 29.01.2016 relative aux contrats de concession  
 Vu le décret n°2016-86 du 01.02.2016 relatif aux contrats de concession ;  
 Vu la délibération n°046/12-07-2016 du 12 juillet 2016 portant définition des objectifs poursuivis et fixation des modalités de la concertation  
 Vu la délibération du 28.05.2018 portant modification du périmètre prévisionnel du projet de ZAC initié sur le secteur de GIMEL  
 VU les développements faits ci-avant par Monsieur le Maire ;

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- Que la réalisation de la future ZAC sur le secteur de GIMEL sera concédée
- Que le risque économique lié à l'opération projetée sera transféré au futur concessionnaire
- D'approuver la constitution de la commission d'aménagement ad'hoc spécifique à la concession d'aménagement du projet de ZAC sur le secteur de GIMEL, composée comme suit :

| <i>Membres titulaires</i> |                      | <i>Membres suppléants</i> |                       |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1.                        | Bruno FLACHER        | 1.                        | Yannick LEMAIRE       |
| 2.                        | Jean-Pierre OLIVARES | 2.                        | Jean-François MARINES |
| 3.                        | Renaud LACHENAL      | 3.                        | Nancy CHAMUSSY        |
| 4.                        | Catherine KRETZ      | 4.                        | Jean-Pierre DIVET     |
| 5.                        | Monique LANOT        | 5.                        | Sandra CONNES         |

- D'approuver les règles de fonctionnement de la commission d'aménagement ad'hoc telles qu'elles viennent d'être présentées dans le rapport.
- De désigné Monsieur le Maire René REVOL comme étant la personne visée à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme habilitée à mener les discussions et à signer la convention
- De charger Monsieur le Maire de transmettre à Monsieur le Préfet.

Pour extrait certifié conforme.  
 Le Maire,  
 René Revol

Acte rendu exécutoire :  
 Après envoi en préfecture le :  
 Et publication ou notification le :



BF

Envoyé en préfecture le 16/04/2019  
Reçu en préfecture le 16/04/2019  
Affiché le 30/05/2018  
ID : 034-213401169-20190415-18CAGIMEL-CC  
ID : 034-213401169-20180528-029\_28052018-DE



*[A large, faint, blue diagonal line or signature mark spans across the page.]*

BF *[Handwritten signature]*



ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
LANGUEDOC  
ROUSSILLON



Envoyé en préfecture le 16/04/2019  
Reçu en préfecture le 16/04/2019  
Affiché le **SLOW**  
ID : 034-213401169-20190415-18CAGIMEL-CC

19 AOUT 2016  
ARRIVÉE  
Grabels

## CONVENTION

### D'ANTICIPATION FONCIERE

PRÉFECTURE DE L'HERAULT  
ARRIVÉE LE:  
11 OCT. 2016  
BUREAU DU COURRIER

Gimel

N° de la convention : 2016 H 266

Signée le ..... 8 SEP. 2016 .....

Approuvée par le Préfet de région le ..... 14 SEP. 2016 .....

BF

## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Article 1 – Objet et durée de la convention</b>        | <b>6</b>  |
| 1.1/ objet  | 6         |
| 1.2/ durée  | 6         |
| <b>Article 2 – Engagements de l'epf lr</b>                | <b>6</b>  |
| <b>Article 3 – Engagements de la commune et de l'EPCI</b> | <b>7</b>  |
| <b>3.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>Article 4 - Modalités d'intervention foncière</b>      | <b>8</b>  |
| 4.1 / Conditions d'intervention de l'EPF LR               | 8         |
| 4.2 / Modalités d'acquisition foncière                    | 8         |
| 4.3 / Durée du portage foncier                            | 10        |
| 4.4 / Conditions de gestion des biens acquis              | 10        |
| 4.5 / Cession des biens acquis                            | 10        |
| 4.6 / Détermination du prix de cession                    | 11        |
| 4.7/ Intervention d'un tiers                              | 12        |
| <b>Article 5 - Modalités de pilotage de la convention</b> | <b>12</b> |
| <b>Article 6 – transmission des données</b>               | <b>12</b> |
| <b>Article 7 – Communication sur l'action de l'EPF</b>    | <b>13</b> |
| <b>Article 8 - Résiliation de la convention</b>           | <b>13</b> |
| 8.1/ Résiliation d'un commun accord                       | 13        |
| 8.2/ Résiliation unilatérale                              | 13        |
| <b>Article 9 - Contentieux</b>                            | <b>13</b> |
| <b>ANNEXE 1</b>   | <b>15</b> |
| <b>ANNEXE 2</b>   | <b>16</b> |
| <b>ANNEXE 2</b>   | <b>16</b> |

ENTRE,

La Commune de Grabels représentée par monsieur René Revol, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal **N°47 en date du 12 juillet 2016;**

Dénommée ci-après "La commune",

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par monsieur Philippe Saurel, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération **N° 13985 du conseil de la métropole en date du 21 juillet 2016;**

Dénommée ci-après "L'EPCI",

D'UNE PART,

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 – à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par son directeur général, monsieur Thierry Lemoine, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2016/ en date du 15 juin 2016, approuvée le  
par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF LR",

D'AUTRE PART,

## PREAMBULE

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

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

Afin de bénéficier de son intervention, la commune de Grabels a saisi l'EPF LR le 20 mai 2016 par courrier sur le secteur de Gimel, site répertorié comme une extension à haute valeur paysagère et desservi par le tramway, le projet devra avoir une approche particulièrement sensible dans la conception d'urbanisations nouvelles respectueuses des vues et perspectives vers et depuis le paysage.

La présente convention prendra un caractère tripartite suite à une convention cadre habitat signée le 5 janvier 2012, et modifié par avenant, entre la Métropole de Montpellier et l'EPF LR. Cette convention cadre EPF LR/ Métropole de Montpellier définit les grands principes de l'action foncière à conduire sur le territoire communautaire afin de faciliter la production de fonciers dédiés au logement sur le court, moyen et long terme et de réaliser du logement locatif social conformément aux objectifs du PLH.

Pour mener à bien cette démarche, l'EPF LR propose dans un premier temps à la commune, la mise en place d'une convention dite d'anticipation foncière afin de lui permettre :

- de réaliser, si besoin, les études nécessaires à l'identification des périmètres fonciers à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- de répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF LR :

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille active pendant la démarche de définition du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, dans un second temps, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

La présente convention d'anticipation foncière vise ainsi à :

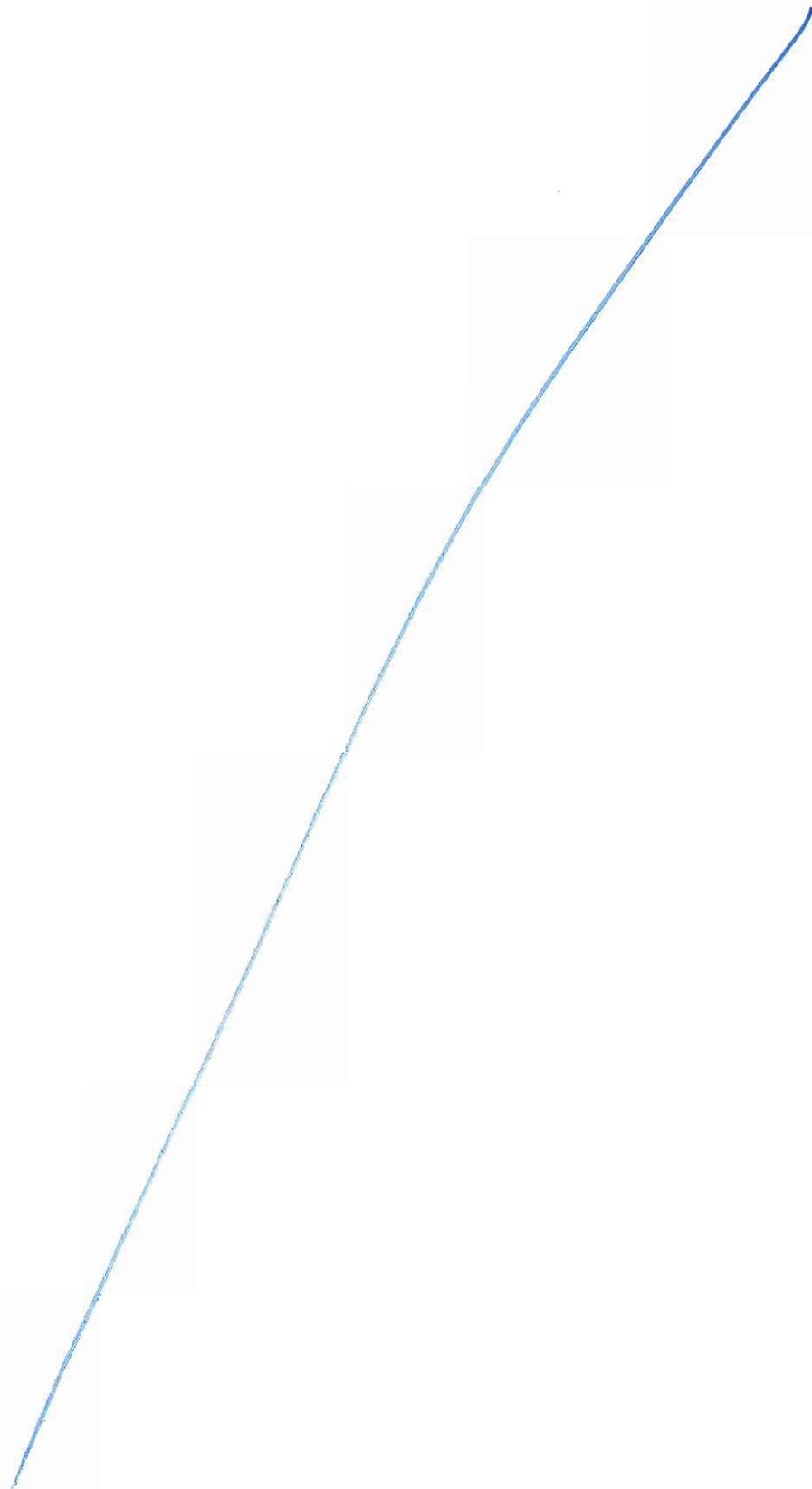
- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF LR, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention. les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le long

BF 

terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe,

- préciser la portée de ces engagements ;

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :



## ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

### 1.1/ OBJET

La commune de Grabels confie à l'EPF LR, qui l'accepte, une mission d'anticipation foncière sur un ou des secteurs susceptibles d'accueillir, sur le long terme, la réalisation de programmes d'aménagement et de développement devant accueillir au moins 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). La mise en œuvre de cette mission nécessite au préalable d'identifier les périmètres d'intervention foncière et de préciser la stratégie d'acquisition.

### 1.2/ DUREE

La présente convention est conclue pour une durée maximum **de cinq ans** à compter de son approbation par le préfet de Région.

Sa durée ne peut être prolongée.

## ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE L'EPF LR

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

Ainsi, dans le cadre la présente convention, l'EPF LR s'engage :

- à réaliser les études foncières nécessaires à la délimitation du périmètre opérationnel d'intervention de l'établissement si besoin ;
- à acquérir par voie amiable, les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet d'aménagement en cours de définition, soit du point de vue de leur prix, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ou de priorité de la collectivité;
- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement et physiquement dégradés (démolition de bâtiments, nettoyage et fermeture du site...) et les études techniques s'y rattachant (études des sols...);
- à mettre à disposition de la commune son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
  - définition d'une stratégie foncière ;
  - assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
  - accompagnement dans le choix du prestataire ;
  - participation aux comités de pilotage et comités techniques ;

L'EPF LR peut également, en accord avec la commune et avec sa collaboration, contribuer à la mise en place des outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (zone d'aménagement différé, le cas échéant une DUP « réserves foncières » pour la réalisation de projets tels que définis par l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme...).

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF LR au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord avec la collectivité, à 1 000 000 €.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF LR ne pourrait pas procéder aux acquisitions et travaux envisagés dans le cadre des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la commune.

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

### ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI

#### 3.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Au titre de la présente, la commune s'engage :

- à élaborer un programme d'études avec un échéancier de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF LR ;
- à réaliser les premières études nécessaires à la définition des besoins liés au projet d'aménagement ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF en observant :
  - des démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
  - des techniques garantissant une qualité architecturale, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies.
- à impulser les démarches relatives à la modification éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme ;
- à identifier, au plus tard au terme de la présente convention, le ou les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet de LLS.

La commune s'engage à informer régulièrement l'EPF LR et Montpellier Méditerranée Métropole de l'état d'avancement des études précédemment évoquées. Ce dernier peut, à la demande de la commune ou de sa propre demande, participer à certaines réunions de travail.

A l'échéance de la présente convention, si les premières études de définition du projet, telles que définies ci-dessus, n'ont pas été engagées et si leur contenu n'est pas en cours de validation par les instances compétentes, la commune s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention.

BF 

### 3.2 / ENGAGEMENTS DE L'EPCI

A l'égard de la commune :

- à lui apporter un appui technique en vue de la formalisation de ses projets (aide à la rédaction de cahier des charges,...) et dans la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- à intégrer dans sa programmation des aides à la pierre, les besoins de financement annuels, nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat ;
- à veiller, conformément aux règles du SCOT, à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès de la commune ;

A l'égard de l'EPF LR :

- A déléguer le droit de préemption urbain sur son périmètre d'intervention.
- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir pour permettre chaque fois que cela s'avèrerait possible un conventionnement direct avec eux, en concertation avec la commune ;
- à l'informer l'EPF LR de l'état d'avancement des projets ;
- Le cas échéant, à se conformer aux obligations découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, apporter un appui à la commune en vue du relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent ;

D'une manière générale, l'EPCI mettra à disposition les ressources suivantes :

- Les compétences de son Service Habitat en matière de mise en œuvre et de suivi du Programme local de l'Habitat intercommunal, et notamment de la programmation et de la production de logements et hébergements sociaux ;

## ARTICLE 4 - MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE

### 4.1 / CONDITIONS D'INTERVENTION DE L'EPF LR

L'EPF LR est habilité à intervenir dans le ou les périmètres d'intervention foncière figurant en annexe 1.

### 4.2 / MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE

L'EPF LR s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 4.1, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption s'il en est délégataire ou titulaire et le cas échéant par voie d'expropriation dans le cas d'une DUP « réserves foncières ».

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse de la commune, afin d'acquérir à l'amiable toutes parcelles limitrophes au périmètre défini en annexe si, et uniquement si, ces acquisitions présentent un intérêt pour le futur projet.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF LR est réalisé au prix agréé par France

BF 

Domaine ou le cas échéant par la juridiction de l'expropriation.

#### ■ Acquisition à l'amiable

La commune informe l'EPF LR et Montpellier Méditerranée Métropole des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF LR, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, procède à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre défini en annexe 1 de la présente.

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

L'EPF LR informe par écrit la commune dès signature d'un acte d'acquisition ou d'une promesse de vente.

#### ■ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF LR

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF LR l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 4.1 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

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

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

#### ■ Acquisition par la procédure d'expropriation

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

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

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

#### ■ Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF LR peut, avec l'accord

préalable de la commune ou de l'EPCI compétent, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquérir.

#### 4.3 / DUREE DU PORTAGE FONCIER

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

Cependant, cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 4.1 au plus tard avant échéance de la présente convention. La nouvelle durée de portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention est alors définie dans la ou les conventions opérationnelles.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à la commune de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF LR (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles.

#### 4.4 / CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS

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

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

#### 4.5 / CESSION DES BIENS ACQUIS

##### ■ Conditions générales de cession

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

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

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

BF / W

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

#### ■ Cession à l'issue du délai de portage

La commune prend l'engagement de procéder au rachat des biens acquis par l'EPF LR à l'issue des délais de portage définis à l'article 4.3 de la présente convention.

#### ■ Cession anticipée

Au cas où la collectivité ou son aménageur souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF LR durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, elle devra en faire préalablement la demande par écrit à l'EPF LR pour accord. Selon l'état d'avancement du projet, l'EPF LR se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

### **4.6 / DETERMINATION DU PRIX DE CESSION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.7/ INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF LR peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat...

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

#### **ARTICLE 5 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION**

L'EPF LR la commune et Montpellier Méditerranée Métropole conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

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

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

#### **ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La commune, dès notification de la présente convention, s'engage à transmettre à l'EPF LR et à Montpellier Méditerranée Métropole, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).

PF 

## ARTICLE 7 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

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

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

## ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION

### 8.1/ RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

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

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

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

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

### 8.2/ RESILIATION UNILATERALE

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi.

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

- soit à la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale concerné, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 4.6 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 4.6 précité.

## ARTICLE 9 - CONTENTIEUX

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

Fait à Montpellier

Le 8 SEP. 2016

En 3... exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de  
Languedoc-Roussillon

Le directeur général,

Thierry Lemoine



Montpellier Méditerranée  
Métropole,

Le président,

Philippe Saurel



La commune de Grabels,

Le maire,

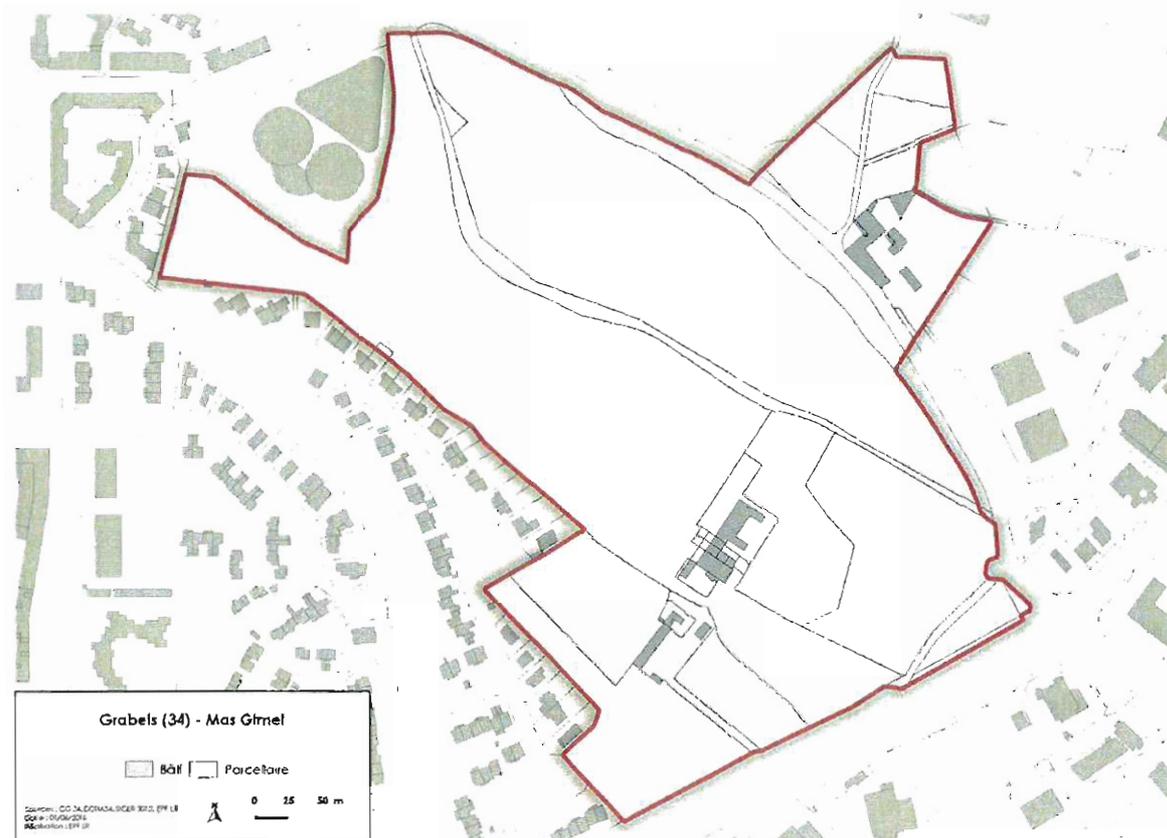
René Revol



PREFECTURE DE L'HERAULT  
ARRIVEE LE:  
11 OCT. 2016  
BUREAU DU COURRIER

# ANNEXE 1

## PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



## ANNEXE 2

## ANNEXE 2

### JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

#### ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF LR met à disposition, à titre gratuit, de la commune qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes.

#### ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF LR.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la commune et de l'établissement public foncier.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'établissement public foncier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF LR à la commune.

La commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF LR à cette occasion d'interventions,

BF  16

remises en état ou réparations.

### ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage...Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

Si l'état du bien acquis l'exige, la commune procédera:

- aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;
- aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...).

La commune ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Elle est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;
  - de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
  - de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
  - informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
  - de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.
- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

La commune se substitue à l'EPF LR et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à la dite occupation (bail, convention d'occupation précaire...). Il est à ce titre précisé que ne peuvent donner lieu à occupation ou maintien dans les lieux que les locaux respectant les normes de sécurité.

Elle souscrit les polices d'assurance la/le garantissant contre les risques dits locatifs.

Elle encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

La commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle/Il est habilité(e) à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF LR.

La commune est garante des obligations d'assurance des occupants, à ce titre,

l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits SLOW  
locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien  
l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF LR, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, la commune informe l'EPF LR de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF LR pour information.

La commune ne pourra consentir sur les biens dont elle a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DÉPENSES

- A la charge de l'établissement public foncier

L'établissement public foncier acquitte uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant (ces impôts seront pris en compte dans le calcul du prix de revient du bien lors de la cession comme stipulé dans la présente convention) ; la taxe d'habitation est prise en charge par la collectivité, le cas échéant.

- A la charge de la commune

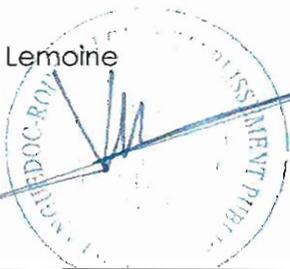
La commune supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens dont la gestion et la garde sont transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à Martignas  
Le ..... 8 SEP 2016  
En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de  
Languedoc-Roussillon

Le directeur général

Thierry Lemoine



La commune de Grabels

Le maire,

René Revol



BF W