

Réf : DCM/2017/n°91/2.2/22-11/12

Nombre des membres		
En Exercice	Présents	Qui ont pris part à la délibération
29	26	28

Date de la convocation : 14-11-2017

Date de l'affichage : 16-11-2017

OBJET :

AMENAGEMENT SECTEUR

DU MAS D'AVON –

ETUDE DU CAHIER DES CHARGES

Rapporteur : Le Maire

SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept,

Le VINGT DEUX NOVEMBRE à 18 H

Le Conseil Municipal d'Aigues-Mortes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre Maumejean, Maire d'Aigues-Mortes.

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

Absent ayant donné procuration :

N. CLAUDEL à JC CAMPOS

G. BER à F. LABARUSSIAS

Absents: V. BONVICINI

Secrétaire de séance : S. ROUS

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

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

AMENAGEMENT DU SECTEUR DU MAS D'AVON

CAHIER DES CHARGES

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

1. <u>Le contexte de l'opération d'aménagement</u>	3
2. <u>Le périmètre de l'étude</u>	3
3. <u>Les objectifs prévisionnels de l'opération d'aménagement</u>	4
4. <u>La définition des missions</u>	4
<u>4.1. Etudes préalables de faisabilité (tranche ferme)</u>	4
<u>4.2. Concertation (tranche ferme)</u>	5
<u>4.3. Dossier de création de ZAC (tranche ferme)</u>	5
<u>4.4. Assistance à la passation de la concession d'aménagement (tranche conditionnelle)</u> ...	5
<u>4.5. Demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées (tranche conditionnelle)</u>	6
5. <u>Les délais de réalisation</u>	6
6. <u>Les compétences demandées</u>	6

1. LE CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

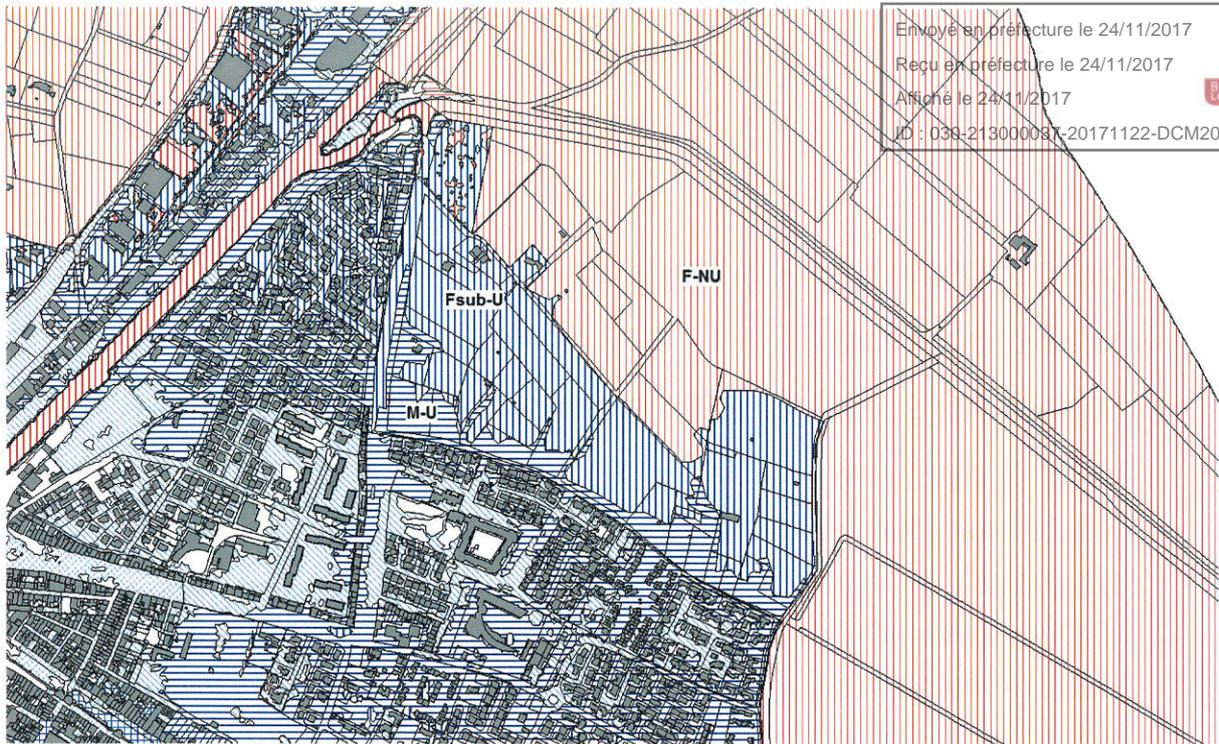
La commune d'Aigues-Mortes envisage la réalisation d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC sur le secteur du Mas d'Avon. Le présent cahier des charges porte sur la réalisation des études de faisabilité urbaine, technique et environnementale, l'animation de la concertation, l'élaboration du dossier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

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

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

2. LE PERIMETRE DE L'ETUDE

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



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

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

4. LA DEFINITION DES MISSIONS

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

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

4.1. Etudes préalables de faisabilité (tranche ferme)

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

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

A ce titre et , les analyses détailleront :

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2017

Reçu en préfecture le 24/11/2017

Affiché le 24/11/2017

Berser
Levrault

ID : 030-213000037-20171122-DCM201791-DE

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

- **Projet d'aménagement :**

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

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

- **Faisabilité économique :**

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

Hôtel de Ville - Place St Louis – BP n° 23
30220 AIGUES MORTES
Tel. 04.66.73.90.90.
Fax : 04.66.53.86.09

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



4.2. Concertation (tranche ferme)

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

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

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

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

4.3. Dossier de création de ZAC (tranche ferme)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2017

Reçu en préfecture le 24/11/2017

Affiché le 24/11/2017



ID : 030-213000037-20171122-DCM201791-DE

