

Réf : DCM/2018/n°14/2.2/31-01/14

Nombre des membres		
En Exercice	Présents	Qui ont pris part à la délibération
29	24	27

Date de la convocation : 19-01-2018
Date de l'affichage : 24-01-2018

OBJET :

**AMENAGEMENT DU SECTEUR
DU MAS D'AVON
ETUDE DU CAHIER DES CHARGES**

SEANCE DU 31 JANVIER 2018

L'an deux mille dix-huit,

Le TRENTE ET UN JANVIER 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, Arnaud FOUREL, Patricia VAN DER LINDE, Jean Claude CAMPOS, Jeanine SOLEYROL, Claude LAURIE, Patrice DEVILLE, Alain BAILLIEU, Jean Claude BASCHIOU, Ariane MOLLUNA, Michel LEBLANC, Véronique BONVICINI, Hélène THELENE, Olivier BERTRAND, Sabine ROUS, Maguelone CHAREYRE, Christelle BERTINI, Nathalie THEODOSE, Rachida BOUTEILLER, Fabrice LABARUSSIAS, Cédric BONATO, Alexandra BONNET, Stéphane PIGNAN.

Absent ayant donné procuration :

P. CATHALA à P. MAUMEJEAN

G. BER A F. LABARUSSIAS

A. JACINTO à C. BONATO

Secrétaire de séance : A. MOLLUNA

Rapporteur : Le Maire

Mme CLAUDEL et NEPTY quittent la salle et ne participent ni au débat, ni au vote.

En date du 15 Janvier 2018, M. le Maire a reçu un courrier de la Préfecture daté du 12 Janvier 2018 faisant part d'observations sur la délibération ci-dessous.

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

COMMUNE D'AIGUES-MORTES

AMENAGEMENT DU SECTEUR DU MAS D'AVON

CAHIER DES CHARGES

POUR LA REALISATION DES ETUDES PREABLES,

LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC



SOMMAIRE

1. Le contexte de l'opération d'aménagement..... 3

2. Le périmètre de l'étude..... 3

3. Les objectifs prévisionnels de l'opération d'aménagement 4

4. La définition des missions 4

4.1. Etudes préalables de faisabilité (tranche ferme) 4

4.2. Concertation (tranche ferme) 5

4.3. Dossier de création de ZAC (tranche ferme) 5

4.4. Assistance à la passation de la concession d'aménagement (tranche conditionnelle) ... 5

4.5. Demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées (tranche conditionnelle)
 6

5. Les délais de réalisation 6

6. Les compétences demandées 6

1. LE CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/02/2018

Reçu en préfecture le 01/02/2018

Affiché le 02/02/2018



ID : 030-213000037-20180131-DCM201814-DE

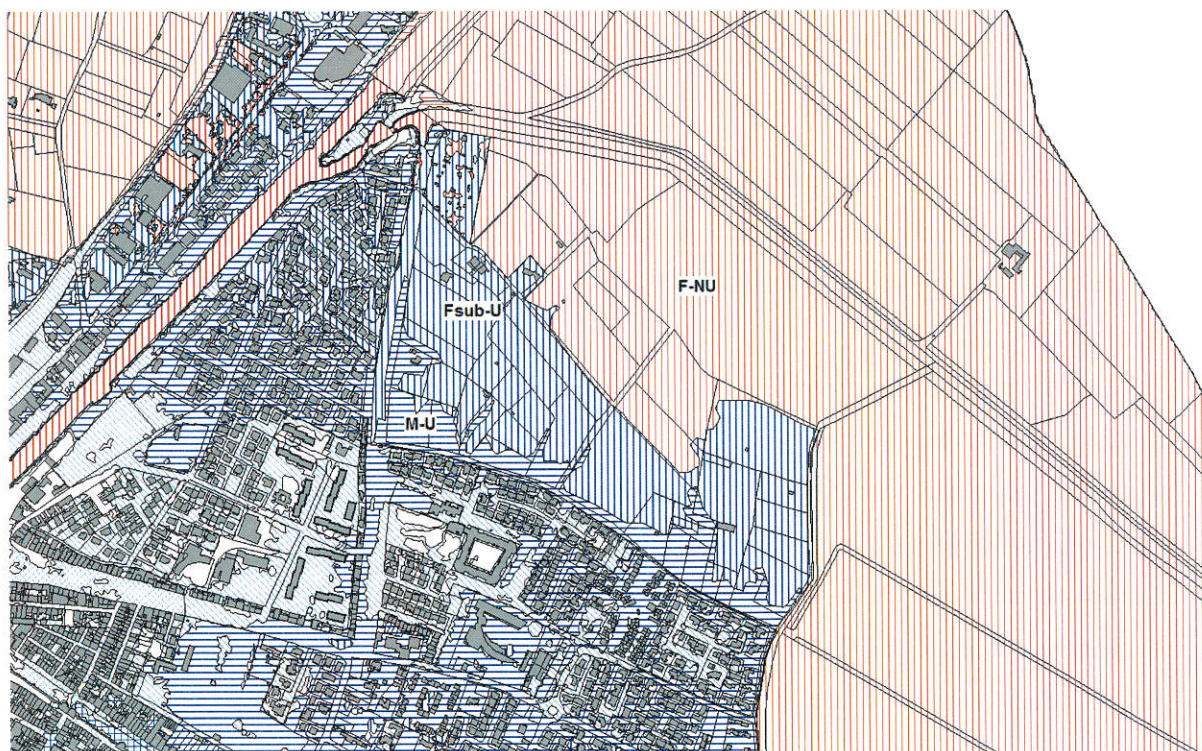
La commune d'Aigues-Mortes envisage la réalisation d'une opération d'aménagement en ZAC sur le secteur du Mas d'Avon. Le présent cahier des charges porte sur la faisabilité urbaine, technique et environnementale, l'animation de la concertation, l'élaboration du dossier de création de ZAC et l'assistance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

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

- . 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.

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 :

- . Poste dépenses : études, acquisitions des terrains, VRD, honoraires de maîtrise d'œuvre, frais 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 lors de la désignation du futur aménageur de l'opération.

Envoyé en préfecture le 01/02/2018
Reçu en préfecture le 01/02/2018
Affiché le 02/02/2018
ID : 030-213000037-20180131-DCM201814-DE

En particulier, il élaborera le cahier des charges de l'aménageur intégré 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.

5. LES DELAIS DE REALISATION

Le prestataire proposera un planning des études et des procédures intégrant l'ensemble des missions fermes et conditionnelles. Ce planning indiquera notamment les différentes réunions envisagées.

6. COMPETENCES DEMANDEES

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra réunir l'ensemble des compétences nécessaires à l'accomplissement des différentes missions. A ce titre, l'équipe sera constituée au minimum d'un architecte-urbaniste, d'un bureau d'études VRD et d'un bureau d'études environnementaliste.

Des compétences et références en matière de démarche de développement durable seront bien entendu appréciées.

Il est proposé au conseil municipal

- De retirer la délibération n° 2017-91 prise en séance du 22 Novembre 2017
- D'approuver le cahier des charges repris ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire à lancer la consultation et à signer tout document relatif à cette affaire

Le conseil municipal est invité à délibérer

Le conseil municipal, après débat et à la majorité des voix

Pour : 15

Contre : 9 : O. BERTRAND, S. ROUS ; N. THEODOSE, R. BOUTEILLER, F. LABARUSSIAS (pr. G. BER), C. BONATO (pro. A. JACINTO), A. BONNET.

Abstentions : 3 : H. THELENE, M. LEBLANC, A. MOLLUNA.

- adopte la proposition.

Le Maire,
Pierre Maumejean

