



Nombre de membres En exercice : 29 Présents : 23 Votants : 26	DCM 2022-77 Date de la convocation : mardi 11 Octobre 2022
--	--

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept Octobre à 19H00, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Maison des vendangeurs, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-François AUDRIN, maire,

Etaient présents :

M. JF. AUDRIN, **Maire**, PONS Maxime, EVOUNA NGUEMA Graziella, CARMONA Robert, RUST Albert, NICOLAS Pierre, ESTRADE Nathalie, HARDEMAN Ghislaine **adjoints**, PHILIPPOT Jacques, COEURVEILLE Marylène, SCHULIAR Christian, GUILLET Marie, BLOND Laurent, TESSIER Sandra, MALDONADO Nicolas, MASSONNET Christian, SCHMITT Jérôme, FOULQUIER Audrey, CHATELIN Matthieu, CAZILHAC Jean-Marc, ARTERO Sandrine, BOUCHAMI Muriel, CLAVERIE Marina **Conseillers- ères**,

Absents-es et représentés-ées :

MAILLE Dany par HARDEMAN Guislaine
ANGLES Thierry par CLAVERIE Marina
CHOMEL Chantal par EVOUNA Graziella

Absents excusés : DENJEAN Lucie, VALETTE Martine, RAPINI Denise

LANCEMENT DE LA CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE PASSATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA ZONE SUD

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-1 à L.300-6 et R.300-4 à R.300-9,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil métropolitain en date du 27 Septembre 2017,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2022 approuvant le lancement de la procédure de concertation publique relative au projet d'opération d'aménagement urbain du zone Sud, avec les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2022 arrêtant le bilan de la concertation et approuvant les conditions de poursuite de l'opération d'aménagement urbain du zone Sud.

Par délibération en date du 11 avril 2022, le Conseil Municipal de Saint-Georges d'Orques a approuvé le lancement d'une procédure de concertation préalable concernant le projet d'aménagement de confortement du centre du village, correspondant à l'aménagement urbain de la zone Sud, avec la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.



Par délibération en date du 17 octobre 2022, le Conseil Municipal de Saint-Georges d'Orques a arrêté le bilan de la concertation et approuvé les conditions de poursuite de l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud.

LE PERIMETRE D'INTERVENTION :

Cette opération d'aménagement et de renouvellement urbain a pour vocation de conforter le centre-ville du village de Saint-Georges d'Orques avec son extension au Sud de l'Avenue d'Occitanie, par un aménagement global et cohérent organisé à partir des deux secteurs complémentaires, le secteur Centre et le secteur Sud. Elle comprend un programme global prévisionnel de constructions de logements, de commerces, et d'équipements publics avec les aménagements urbains nécessaires, et la constitution d'un pôle d'équipements publics sportifs d'envergure, partagé, paysagé et inclusif.

L'assiette foncière totale du projet porte sur les parcelles cadastrées AC1, AC3 partiel, AC50 partiel, AC114 partiel pour le secteur centre, et AC37, AC38 partiel, AC39 partiel et AC79 partiel pour le secteur sud, situées en zones AUa, AU0 et AUI - du PLU en vigueur, pour une superficie totale d'environ 3,8 ha sur le périmètre tel que délimité sur le document joint en annexe (Plan périmétral avec phasage).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS :

En termes d'enjeux, le périmètre envisagé se situe, au sud de la Commune, en continuité du quartier Cœur d'Orques réalisé, au-delà de l'avenue d'Occitanie Il s'agit de poursuivre la greffe urbaine initiée dans le cadre du projet d'aménagement global de la ZAC Cœur d'Orques en 2010, en répondant ainsi aux enjeux de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU mise en place pour cette extension urbaine de la Commune en cohérence avec le DOO du SCOT et le PADD du PLU. A savoir un renouvellement urbain en confortant la centralité existante par une programmation mixte d'habitat et d'équipements, cette phase d'aménagement veille à organiser l'espace pour le bien être des St Georgiens. La relocalisation des équipements sportifs, au sud du périmètre viendra constituer une véritable plaine sportive en interface avec l'espace agricole et paysager. Ainsi le périmètre envisagé de ce renouvellement urbain se veut multisite autour du mail piétonnier et arboré pensé comme une véritable promenade. Cet espace se veut créateur de rencontres, de liens et de repos pour chaque citoyen, permettant de desservir et traverser tout le quartier à l'abri des voitures et de la circulation.

Dans ce cadre, le projet d'opération d'aménagement et de renouvellement urbain initié par la Commune a donc pour vocation de conforter le centre du village avec son extension, par un aménagement global et cohérent organisé à partir des deux secteurs complémentaires, Centre et Sud.

Les objectifs poursuivis sont :

- **de poursuivre la greffe urbaine initiée avec le quartier Cœur d'Orques** avec la réalisation d'aménagements et équipements qui participeront au renforcement des liaisons avec les développements déjà réalisés ;
- **d'assurer une production résidentielle répondant aux besoins en logements**



libres et sociaux de la Commune, en cohérence avec le PLH, en prévoyant entre 150 et 190 logements, dont un tiers au moins de logements sociaux, répartis sur les deux secteurs ;

- **de conforter l'offre commerciale du pôle de centralité** en installant une « halle marchande » d'une surface de l'ordre de 1750 m² de SdP, en RDC sur l'avenue d'Occitanie, fédératrice de lien social, de partage et d'animation ;
- **de créer un pôle d'équipements publics sportifs d'envergure**, partagé, paysagé et inclusif par la relocalisation au Sud des équipements existants du secteur Centre (terrains de tennis, boulodrome, club house...), mis aux normes, avec en outre l'implantation de nouveaux équipements sportifs (halle aux sports, ...) ;
- **d'assurer des conditions de circulation adaptées** y compris pour les modes doux, au sein du quartier en liaison avec le tissu urbain environnant, par l'aménagement de cheminements piétons et de pistes cyclables connectées à celles déjà en place ;
- **de composer et d'aménager un réseau viaire** desservant la plaine sportive recomposée et le programme de logements en continuité de l'habitat existant secteur Gendarmerie ;
- **d'offrir une capacité de stationnements publics adaptés** aux équipements commerciaux et sportifs, en plus des stationnements propres pour les logements ;
- **de poursuivre enfin l'axe de composition Nord-Sud ouvert sur la plaine viticole de Lavérune** qui fonde la réalisation du quartier, avec les transparences Nord-Sud à même de conserver aussi les nécessaires transparences hydrauliques vers la plaine.

LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

Le programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement est composé des éléments suivants :

- Entre 150 et 190 logements répartis en logements libres (67%) avec une part intergénérationnels et inclusifs et logements sociaux (33%) sur 3 lots, 8, 9 et 10, pour environ 10.700 m² de surface de plancher de construction (SdP) au global ;
- Une Halle marchande pour environ 1750 m² de SdP. Ce volume sera traversant de l'avenue d'Occitanie jusqu'au parking largement paysager situé et bénéficiera d'une terrasse ombragée face Sud. Cette Halle Marchande devra développer des entités commerciales complémentaires aux commerces existants sous forme de kiosques ou boutiques ouvertes ;
- Les équipements et aménagements urbains nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement du projet global : voies, cheminements, parkings, bassins de rétentions..... , aménagement du trottoir entre la partie Centre et Sud Rte de Lavérune et le long de l'avenue d'Occitanie y compris les raccordements aux réseaux sur l'Avenue d'Occitanie et la route de Lavérune ;
- Un pôle d'équipements publics sportifs d'envergure, paysagé et inclusif, regroupant la reconstitution des équipements déplacés (6 tennis, 1 mini tennis, 1 beach tennis et le bâtiment du Tennis club ; 1 city-stade ; un boulodrome de 21 pistes et le bâtiment du club de boulistes), et la création de nouveaux équipements : terrain de tennis, 1 Halle des sports, 2 Paddles ;



- Les aménagements urbains connexes hors périmètres, desservant l'opération.
A savoir l'aménagement du chemin des Mezières en cheminement mode doux, ainsi que l'aménagement d'un cheminement mode doux au droit de la voie entre la Crèche et la Gendarmerie.

Les superficies restent données à titre prévisionnel, sur la base d'ordre de grandeur. Elles pourront être ajustées selon les conditions de réalisation de l'opération.

Ce projet nécessitera une adaptation du PLU en vigueur.

Concernant les conditions de réalisation de l'opération, la Commune impose le phasage des travaux suivant :

Phase 1 = Acquisition des terrains Sud afin de réalisation des équipements sportifs déplacés et réalisation des logements sur le lot 10 ainsi que les voies, raccordements aux réseaux, stationnements et chemins d'accès vers cette partie Sud : Cheminement des Mézardes, cheminement route de Lavérune, prolongement de la voie entre la Crèche et la Gendarmerie avec cheminement piéton, sur une surface d'environ 2.5 Ha ;

Phase 2 = Réalisation des logements sur les lots 8 et 9, ainsi que la Halle marchande et les aménagements urbains complémentaires (parkings, voiries, raccordements aux réseaux, cheminements doux et bassins de rétention) sur la partie centre, sur une surface d'environ 1.3 Ha

Ces éléments sont précisés dans les documents-joints en annexe (Plan d'aménagement, Plan de phasage, Programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement)

BILAN PREVISIONNEL :

Au stade actuel de définition du projet, le montant des dépenses prévisionnelles liés aux aménagements des deux secteurs (travaux, études, honoraires et frais divers), et aux acquisitions foncières s'élèvent à environ 7 000 000 €HT avec en outre les raccordements aux réseaux Av d'Occitanie et Route de Lavérune. Les recettes prévisionnelles permettant le financement de ces dépenses, comprennent les recettes de commercialisation des terrains aménagements et les éventuelles participations publiques.

Les équipements sportifs à créer, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, resteront financés par son budget propre avec la recherche de différentes subventions et participations.

A ce stade, le coût estimatif des travaux, hors foncier, honoraires et frais divers, est de l'ordre de 2.500.000 €HT pour les équipements sportifs à créer et de 1.270.000 €HT pour les équipements sportifs à reconstituer.

Ce projet communal est envisagé à travers la mise en place d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), au sens des articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, permettant notamment d'assurer un aménagement global et cohérent, de manière adaptée et maîtrisée.



Pour mener à bien cette opération d'aménagement, au regard des éléments exposés ci-avant, et compte tenu notamment des moyens humains, techniques et financiers à mobiliser pour réaliser une telle opération, il est proposé d'en confier la réalisation à un opérateur dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, dans laquelle celui-ci assumera un risque économique lié à l'opération d'aménagement.

CADRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Dans le cadre de la concession d'aménagement, et selon les dispositions de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire a pour mission de réaliser l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud.

Les missions confiées à l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme défini par la commune.

A ce titre, le concessionnaire assurera notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, sur la base du programme défini avec ses conditions de réalisation, avec la mise en œuvre des procédures administratives nécessaires à la réalisation du projet pouvant incomber à l'opération (dossier loi sur l'eau, archéologie préventive autorisation d'urbanisme...).

La réalisation des équipements sportifs à reconstituer et créer au Sud sera sous maîtrise d'ouvrage publique de la Commune, et s'intégreront aux aménagements réalisés par le concessionnaire, y compris les places de stationnement public prévues dans le secteur Sud dont la réalisation demeure à charge de ce dernier.

La commune cédera à l'aménageur les emprises cessibles qu'elle maîtrise déjà, nécessaires à la réalisation du programme global de constructions et mettra à sa disposition l'emprise foncière qu'elle détient déjà, nécessaire à la réalisation des équipements publics envisagés.

Les biens immobiliers non maîtrisés nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, seront à acquérir dans le cadre de la concession d'aménagement, l'aménageur pouvant acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Les biens acquis le cas échéant par l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) pour les besoins de l'opération seront être rétrocédés à l'opérateur.

Le concessionnaire d'aménagement procédera à la commercialisation des terrains aménagés et équipés, dans le cadre de la réalisation du programme global de constructions (logements, commerces...);



De manière générale, l'ensemble des tâches de gestion et de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement.

Le contrat de concession d'aménagement est prévu pour une durée de l'ordre de 6 ans.

A titre d'information, la date prévisionnelle de commencement des missions du concessionnaire est fixée au premier semestre 2023.

Concernant le régime financier, le contrat de concession d'aménagement est passé selon le régime visé par les articles R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme dans lequel le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Le régime financier appliqué dans le cadre de la ZAC sera tel que défini par les dispositions de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Le règlement des dépenses de l'opération sera effectué par le concessionnaire dans le cadre de la concession d'aménagement. Les recettes prévisionnelles permettant le financement de ces dépenses, comprennent les recettes de commercialisation des terrains aménagés et les éventuelles participations publiques.

Les équipements sportifs à créer, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, resteront financés par son budget propre avec la recherche de différentes subventions et participations.

PROCEDURE DE PASSATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Dans ce contexte, il est donc proposé d'engager une procédure de passation d'une concession d'aménagement avec publicité et mise en concurrence d'opérateurs dans les conditions prévues par les articles R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme, portant donc sur les concessions d'aménagement dans lesquelles le concessionnaire assume le risque économique lié à l'opération d'aménagement.

Les conditions de cette opération d'aménagement et de passation de la concession d'aménagement sont détaillées dans le règlement de consultation ci-annexé.

La passation de la concession d'aménagement demeure aussi régie par les dispositions du code de la commande publique, en particulier par les articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7.

La mise en œuvre de cette procédure nécessite préalablement aux termes de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, d'établir une commission ad hoc compétente en matière de concession d'aménagement. Cette commission a pour fonction d'émettre un avis sur les propositions reçues préalablement à l'engagement de discussions avec les soumissionnaires retenus. Son avis pourra en outre être recueilli par la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention à tout moment de la procédure.

Dans ce cadre, le déroulement de la procédure de passation de la concession d'aménagement peut être établi plus précisément comme suit :



Les conditions de mise en œuvre de cette procédure seront précisées sur cette base dans le règlement de consultation et reprises dans l'avis d'appel public à la concurrence.

Après la parution de l'avis d'appel public à la concurrence, la consultation se déroulera donc en deux temps :

1°) Une phase de candidature, avec la remise d'un dossier de candidature par les candidats au plus tard à la date 1^{er} décembre 2022, puis l'examen et la sélection des candidats, étant précisé notamment qu'il est prévu un maximum de 3 candidats admis à présenter une offre dans la présente consultation.

Les critères pour la sélection des candidatures sont envisagés comme suit, par ordre décroissant d'importance, avec leur pondération :

- Moyens techniques pour réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, **pondéré à 30 %** ;
- Aptitude professionnelle à la conduite de l'opération d'aménagement jugée à partir des références du candidat et de la lettre de motivation au vu des pièces exigées pour la candidature, **pondéré à 30 %** ;
- Capacité économique et financière pour réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, **pondéré à 40 %**.

2°) Une phase d'offre, avec la remise d'une offre par les candidats admis à présenter une offre, qui disposeront d'un délai minimal de 45 jours pour remettre leur proposition d'offre, et au plus tard à la date du 15 février 2023, puis l'examen des offres, avec ensuite la possibilité de négociation relative avec un ou plusieurs soumissionnaires, et enfin le choix du concessionnaire et l'attribution du contrat.

Pour rappel, la négociation ne pourra porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

L'attribution du contrat de concession d'aménagement se fondera sur les critères de jugement suivants, hiérarchisés par ordre décroissant, selon la pondération indiquée, sur la base des éléments produits dans le cadre de l'offre et après le cas échéant négociation :

1/ Valeur technique et qualitative de la proposition, jugée à partir de la note méthodologique et du mémoire technique, notée sur 20 et pondérée à 50% :

Constituent les éléments d'appréciation du critère de la valeur technique et qualitative

- La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation avec y compris les temps distincts mobilisés par référent (juridique, financier, technique..)



- afin d'assurer la bonne conduite du projet sur la durée ;
- La pertinence et la cohérence de la réponse au programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement, avec y compris les propositions de performance énergétique, et en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale ;
 - La prise en compte des contraintes fonctionnelles durant la phase chantier ;
 - Les propositions relatives aux modalités d'association de la Commune,
 - La pertinence et la cohérence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu du planning avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle.

2/ L'offre financière sur la base du bilan prévisionnel détaillé notée sur 20 et pondérée à 50% :

Ce critère permettra d'apprécier la crédibilité économique et la valeur de l'offre économique du soumissionnaire au vu de :

- La pertinence, la cohérence et la fiabilité du bilan prévisionnel et notamment :
 - Les prix d'acquisition des terrains communaux avec l'indemnité de reconstitution des équipements sportifs, et des autres terrains ;
 - Le montant du coût des aménagements incombant au concessionnaire (études, travaux, honoraires et frais avec le % d'aléa envisagé, la rémunération du concessionnaire, et la participation financière éventuelle de la Commune ;
 - Les prix de cession des terrains aménagés, au m² de SdP, en distinguant les destinations et les différents types de constructions projetées (logements sociaux, logements en secteur libre dont intergénérationnels et inclusifs, Halle marchande) ;
 - Les prix de sortie envisagés pour la vente aux acquéreurs des logements par typologie, par m² habitable y compris stationnement accessoire ;
 - Les prix de sortie envisagés pour la vente ou la location des surfaces de commerces dans la Halle marchande, par m² de surface de vente, y compris stationnement accessoire ;
- Les garanties financières mises en œuvre pour l'opération ;

Chacun des deux critères sera noté sur 20 et ensuite pondéré. La note finale sera faite sur 20.

Selon les dispositions de l'article R300-9 du Code de l'urbanisme, une Commission spécifique désignée par le Conseil municipal, sera chargée d'émettre un avis notamment sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation.

Il devra être aussi désigné la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention, conformément à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme, et que celle-ci pourra recueillir en outre l'avis de la Commission à tout moment de la procédure.



Le Conseil municipal choisira *in fine* 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 est proposé à l'Assemblée Délibérante de :

- **APPROUVER** le lancement de la procédure de passation avec publicité préalable et mise en concurrence d'un contrat de concession d'aménagement, en vue de la désignation d'un concessionnaire chargé de la réalisation de l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud, en assumant un risque économique lié à cette opération d'aménagement, selon les conditions sus-exposées, détaillées dans le règlement de la consultation(RC) annexé à la présente délibération,
- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures visant à l'exécution de la présente délibération, et à signer tous documents s'y rapportant pour la poursuite de cette procédure, concernant la préparation et la passation de la présente consultation, sans préjudice des dispositions de l'article R00-9 du Code de l'urbanisme.

Pour

21

abstentions :

5 : Muriel BOUCHAMI, Thierry ANGLES, Sandrine ARTERO, Jean-Marc CAZILHAC, Marina CLAVERIE

L'Assemblée Délibérante décide à la majorité de :

- **APPROUVER** le lancement de la procédure de passation avec publicité préalable et mise en concurrence d'un contrat de concession d'aménagement, en vue de la désignation d'un concessionnaire chargé de la réalisation de l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud, en assumant un risque économique lié à cette opération d'aménagement, selon les conditions sus-exposées, détaillées dans le règlement de la consultation(RC) annexé à la présente délibération,
- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures visant à l'exécution de la présente délibération, et à signer tous documents s'y rapportant pour la poursuite de cette procédure, concernant la préparation et la passation de la présente consultation, sans préjudice des dispositions de l'article R00-9 du Code de l'urbanisme

Transmis le :

Publié le

Adoptée à la majorité

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire,

Jean-François AUDRIN

