



Nombre de membres En exercice : 29 Présents : 21 Votants : 25	DCM 2024 - 9 date d'envoi de la convocation 9 janvier 2023
--	--

L'an deux mille vingt-quatre le quinze janvier 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**, EVOUNA NGUEMA Graziella, RUST Albert, CHOMEL Chantal, NICOLAS Pierre, ESTRADE Nathalie , **adjoints**, PHILIPPOT Jacques, COEURVILLE Marylène, MAILLE Dany, SCHULIAR Christian, BLOND Laurent, MASSONNET Christian, GUILLET Marie, GIRAUDON Stéphane BLOND Laurent, FOULQUIER Audrey, CHATELIN Matthieu, CAZILHAC Jean-Marc, BOUCHAMI Muriel, ANGLES Thierry, ARTERO Sandrine **Conseillers-ères**,

Absents-es et représentés-ées :

PONS Maxime par Jean-François AUDRIN, SCHMITT Jérôme par SCHULIAR Christian, MALDONADO Nicolas par RUST Albert, CASQUEL Stéphanie par CARMONA Robert

Absents excusés : Lucie DENJEAN, VALETTE Martine, TESSIER Sandra, BRETON Emilie.

AMENAGEMENT URBAIN DE LA ZONE SUD – PROCEDURE DE PASSATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – CONTRAT DE CONCESSION

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la commande publique,

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 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 de la 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 de la zone Sud,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2022 approuvant le lancement de la procédure de passation de la concession d'aménagement urbain de la zone Sud,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2022 portant constitution de la commission ad hoc dans le cadre de passation du contrat de concession d'aménagement urbain de la zone Sud, et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,



*Vu la publication de l'avis d'appel à concurrence le 31 octobre 2022,
Vu le rejet de la candidature de la société Angelotti Aménagement, déposée de manière non conforme au RC,
Vu les trois candidatures de GGL Groupe, d'Eiffage Aménagement et du groupement groupe Hectare / FDI Habitat, admises à présenter une offre,
Vu l'avis de la commission ad hoc en date du 25 avril 2023, sur les offres remises par les 3 candidats admis à présenter une offre, avant les négociations, identifiant différents points à aborder lors des négociations avec l'ensemble des soumissionnaires,
Vu les négociations tenues sur leur offre remise avec les 3 candidats soumissionnaires le 31 mai 2023 et le 3 octobre 2023,
Vu les offres finales des 3 candidats soumissionnaires,
Vu l'ensemble des pièces de la procédure,
Vu la proposition de Monsieur le Maire pour le choix de GGL GROUPE avec son offre, pour l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud,
Vu l'avis des Domaines en date du 2 mars 2023 pour les parcelles communales et l'estimation sommaire et globale du 23 mars 2023, pour les parcelles privées.
Vu la délibération en date du 20 novembre 2023, désignant le concessionnaire- (groupement GGL groupe/ GGL aménagement) avec son offre pour la réalisation de l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud,*

RAPPEL DES OBJECTIFS, DU PERIMETRE ET DU PROGRAMME DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA ZONE SUD

Pour rappel, les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud, à Saint-Georges d'Orques, ont définis comme suit :

- **de poursuivre la greffe urbaine initiée avec le quartier Coeur 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 Laverune** qui fonde la réalisation du quartier, avec les transparences Nord-Sud à même de conserver aussi les nécessaires transparences hydrauliques vers la plaine.

L'assiette foncière totale du projet porte sur deux secteurs complémentaires situés de part et d'autre du stade existant, pour une superficie totale d'environ 3,5 ha, avec le secteur Centre (1,2 ha), à l'angle de l'avenue d'Occitanie et de la route de Laverune, en zones AUa et zone AUI du PLU, et le secteur Sud (2,3 ha) au-delà du stade réalisé en 2014 et de la zone d'habitat de la gendarmerie, en majeure partie en zone AU bloquée au PLU, avec emplacement réservé pour logements sociaux, et une partie en zone UCb du PLU.

Une partie des terrains dans ce périmètre actuellement occupés par des installations de sports et loisirs appartient à la Commune et doit être cédée au concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, pour une superficie totale de 28 988 m² représentant 44.4% de la superficie totale du périmètre de l'opération.

Ce projet nécessitera en outre une adaptation du PLU en vigueur.

A ce stade, le programme prévisionnel de cette opération d'aménagement a été déterminé comme suit :

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 Laverune et le long de l'avenue d'Occitanie y compris les raccordements aux réseaux sur l'Avenue d'Occitanie et la route de Laverune ;
- 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 Mézarde 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 à ce stade, prévisionnelles, sur la base d'ordre de grandeur.

Les conditions de réalisation de l'opération prévoient 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.

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 de ces caractéristiques et compte tenu notamment des moyens humains, techniques et financiers à mobiliser pour réaliser une telle opération, il a été décidé 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 le risque économique lié à l'opération d'aménagement.

La procédure de passation de cette concession d'aménagement a été soumise à publicité et mise en concurrence.

PASSATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Pour la réalisation de cette opération, il a donc été procédé à une consultation d'opérateurs, avec des mesures de publicité et mise en concurrence, en vue de de l'attribution d'une concession d'aménagement au sens de l'article L300-4 du code de l'urbanisme.



La procédure de passation de cette concession d'aménagement s'est déroulée dans les conditions prévues aux articles R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme et aux articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique.

Au terme de cette procédure, le conseil municipal a approuvé, par délibération en date du 20 novembre 2023, le choix de GGL, avec son offre, en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement urbain du secteur Sud.

Il était aussi précisé que le contrat de concession d'aménagement, mis au point sur la base de l'offre retenue, serait présenté pour approbation au prochain conseil municipal.

CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT A APPROUVER :

Le contrat de concession d'aménagement à passer entre la Commune, autorité concédante, et GGL Groupe, en tant que concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement urbain du secteur Sud, a ainsi fait l'objet d'une mise au point avec des ajustements et clarifications intégrant l'offre du candidat retenue.

Ce contrat, tel qu'annexé à la présente délibération, reprend les caractéristiques essentielles du programme et des conditions de réalisation de l'opération par le concessionnaire avec notamment les éléments suivants :

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

L'opération d'aménagement urbain du secteur Sud vise à la réalisation du programme prévisionnel tel que détaillé aux termes de l'offre finale du concessionnaire retenue, établie conformément au document programme de la consultation.

Ce programme qui répondra aux besoins multiples de la population de Saint-Georges d'Orques, jeunes et moins jeunes, actifs ou retraités, offrant un parcours continu, tel que précisé dans le contrat de concession d'aménagement à approuver, comporte notamment les éléments suivants :

Le projet prévoit de réaliser, une surface de plancher d'environ 10 725 m² dédiée aux logements en locatif social, en accession libre et en accession orientée vers l'habitat intergénérationnel et inclusif. Seront prévus également des logements conçus pour faciliter l'autonomie, le lien social et la sécurité des personnes âgées.



Les prix de vente estimés pour l'accession sont estimés entre 5.400,00 € - 5.800 €/m² habitable.

Les Halles Marchandes sont envisagées, également en conformité avec le cahier des charges. La halle se veut être la continuité de l'espace public. La programmation des Halles d'Orca à Saint-Georges d'Orques sera coconstruite avec la municipalité, le promoteur et le gestionnaire de cet espace.

L'objectif étant de proposer une offre complémentaire aux commerces existant sur le village et abonder sur une offre qualitative et attractive pour le village.

En termes de notamment de propositions de performance énergétique, et en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale, cette offre présente :

Pour les jardins et cœurs d'îlots paysagers : Les jardins seront traités avec soin, pensés comme des îlots de fraîcheur, plantés d'arbustes et de haies en pleine terre.

La végétation viendra compléter celle du quartier, les essences Méditerranéennes résilientes seront sélectionnées, l'expérience passée de l'opération Cœur d'Orques confortera ces choix.

Elles permettront de garder une grande transparence sur les jardins depuis la rue. La porte d'accès véhicules au parking sera traitée dans le même langage que les clôtures.

Une Proposition de certification Quartier Durable Occitanie (QDO) est faite, avec déclinaison possible, sur les constructions via un cahier des charges demandant une certification Bâtiment Durable Occitanie (BDO), Il s'agit d'une approche progressive permettant de viser un classement bronze à la conception et d'évoluer sur une classification Argent pour les phases Réalisation-usages du QDO.

L'intégration de l'évolution réglementaire sur la rétention des eaux pluviales (volume de compensation à l'imperméabilisation, infiltration des petites pluies, ruissellements,...) est prévue ainsi qu'une compensation plus importante, à 160 l/m² imperméabilisé, des ouvrages permettant d'infiltrer les 40 premiers mm de pluie, l'utilisation des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales permettant d'atteindre ces objectifs.

Il est rappelé que la réalisation des équipements sportifs à reconstituer et créer au Sud demeurera 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.

CARACTERISTIQUES DU CONTRAT :

Le contrat de concession d'aménagement tel qu'annexé à la présente délibération, présente les caractéristiques essentielles suivantes :

- Cadre général :

Le contrat de concession d'aménagement intègre le principe selon lequel le concessionnaire assure sous sa responsabilité la réalisation de l'opération d'aménagement urbain de la zone Sud, et, conformément à l'article R 300-4 du code de l'urbanisme, assume notamment le risque économique de l'opération d'aménagement.

Il fixe par ailleurs les conditions générales d'exécution de la concession d'aménagement, avec les missions du concessionnaire. Il est assorti d'annexes précisant certaines conditions d'exécution de la concession.

La durée prévue pour la concession d'aménagement est de 6 ans

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire notamment :

- assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, prévus dans la concession, avec les études et toutes les missions nécessaires à la réalisation des aménagements,
- assurera la maîtrise foncière nécessaire et devra d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment les parcelles déjà maîtrisées par la Commune, et au surplus par voie amiable, ou de préemption ou d'expropriation si nécessaire,
- procèdera à la vente des biens situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Il accomplira plus largement l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération.

Dans ce cadre, le concessionnaire devra aussi étroitement associer la Commune dans l'exécution de ses missions selon les modalités inscrites dans la proposition.

Pour la mise en œuvre des missions, selon les termes de l'offre retenue, annexée au contrat, :



L'équipe opérationnelle présentée par le concessionnaire pour la réalisation de cette opération d'aménagement urbain de la zone Sud apparait ainsi :

- Un architecte-urbaniste qui aura la charge de réaliser le plan masse de la ZAC SUD qui se chargera de la coordination de tous les permis de construire qui seront déposés sur la zone ;
- Un paysagiste qui aura pour mission de s'assurer de la prise en compte adéquate des enjeux forts d'écologie urbaine et de mise en valeur du patrimoine naturel formulés par la Commune ;
- Un BET VRD
- Un Géomètre-Expert
- Un BET Hydraulique,
- Un BET

D'autres bureaux d'études et conseils pourront être associés au projet suivant les besoins identifiés.

Afin de parfaire le système de gouvernance proposé à travers les différentes instances de pilotage et de suivi, il est proposé que la commune désigne un interlocuteur privilégié pour ce projet, sorte de pendant du responsable de projet.

Il sera présent de façon systématique à tous les comités et ateliers, afin de garantir un véritable suivi ainsi qu'une vision du projet transversale et cohérente.

Des réunions hebdomadaires seront organisées entre ce responsable de projet et l'équipe. Les copil et Cotech seront mis en place de manière classique en mode gestion de projet.

Les contraintes fonctionnelles durant la phase chantier sont intégrées, avec notamment :

- Le dossier éventuel de DUP / Mise en compatibilité du Plu
- Enquête publique
- Dossier loi sur l'eau
- Dossier relatif à la maîtrise foncière des tènements concernés

- Maîtrise foncière :

Sur le volet acquisition, la Commune de Saint Georges d'Orques cèdera au concessionnaire les parcelles suivantes : AC1, AC 3 pour partie, AC 50 pour partie, AC 114 pour partie, AC 79 pour partie pour une superficie totale



d'environ de 14 500 m². Ces parcelles seront cédées de gré à gré au concessionnaire.

Par ailleurs, elle mettra à disposition du concessionnaire les emprises foncières qu'elle détient déjà, nécessaire à la réalisation des équipements publics envisagés.

Le concessionnaire devra faire son affaire de l'acquisition des autres terrains nécessaires à la réalisation de l'opération représentant une superficie totale de l'ordre de 36 335 m². En cas d'incapacité à aboutir à une telle acquisition par la voie amiable, ces biens pourront être acquis par le concessionnaire, sur délégation de la Commune par voie de préemption ou d'expropriation.

- Etudes, travaux, mise en œuvre :

Sur le volet études et travaux et missions connexes de mise en œuvre, le concessionnaire assurera 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.

Dans ce cadre procédera à la mise en œuvre des procédures administratives nécessaires à la réalisation du projet lui incombant (dossier loi sur l'eau, archéologie préventive autorisation d'urbanisme...).

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

Le concessionnaire assurera dans le cadre de sa maîtrise d'ouvrage, le suivi général et la coordination des travaux et fera vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assurera à ce titre une mission de coordination administrative et technique générale.

Il lui appartiendra d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité de concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Commune pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ses agents, ou les personnes qu'elle aura



désignées seront autorisés à suivre les chantiers et pourront y accéder à tout moment.

- Commercialisation :

Le concessionnaire devra commercialiser les terrains aménagés et équipés, par des moyens efficaces, en vue de les céder, concéder ou louer à leurs futurs utilisateurs. Les cessions de terrain aux constructeurs seront assorties d'un cahier des charges de prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales, soumis à l'approbation préalable de la Commune.

- Modalités financières :

Le contrat de concession d'aménagement prévoit que le concessionnaire assure le risque économique de l'opération.

Le financement de l'opération, dont le montant prévisionnel s'élève à 8 442 756 € HT est assuré essentiellement par les recettes prévisionnelles de commercialisation.

Il intègre aussi une participation financière de la Commune d'un montant de 1 270 00 € au titre des équipements publics à reconstituer

Le montant d'acquisition par le concessionnaire des terrains appartenant à la Commune est de 435 540 € HT. Le montant de la participation du concessionnaire au coût des équipements publics en dehors de sa maîtrise d'ouvrage est de 1 240 000 € HT.

La rémunération du concessionnaire destinées à couvrir son coût d'intervention au titre de ses missions, sera assurée par les résultats de l'opération. Elle sera perçue à partir de ses charges de fonctionnement imputées forfaitairement sur le bilan d'opération, en fonction de l'avancement de ses missions.

- Modalités complémentaires :

Des modalités d'expiration de la concession d'aménagement, avec les différentes clauses de résiliation et autres conditions de fin du contrat, ainsi que les dispositions diverses précisant notamment les conditions d'application en cas d'évolution durant la durée du contrat, les clauses de réexamen, de pénalités éventuelles, et clauses diverses.



Il convient aujourd'hui de :

- D'approuver le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement urbain du secteur Sud à passer avec le groupement GGL Groupe / GGL Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement, tel que sus-exposé, joint en annexe de la présente délibération ;
- D'autoriser Monsieur le maire à signer le traité de concession, tel qu'annexé à la présente délibération, et tout document relatif à la présente affaire.

L'assemblée délibérante décide à la majorité de ses membres

- **D'approuver le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement urbain du secteur Sud à passer avec le groupement GGL Groupe / GGL Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement, tel que sus-exposé, joint en annexe de la présente délibération ;**
- **D'autoriser Monsieur le maire à signer le traité de concession, tel qu'annexé à la présente délibération, et tout document relatif à la présente affaire.**

Pour	Abstentions
21	4 Muriel BOUCHAMI Thierry ANGLES Jean Marc CAZILHAC Sandrine ARTERO

POUR EXTRAIRE
Le Maire,

Jean-François

