



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 3 NOVEMBRE 2025

N° 2025-06-44

République française

Département de l'Hérault

Nombre de membres :

En exercice : 19

Ayant pris part à la délibération : 19

- o Présents : 17
- o Pouvoirs : 2

Date de convocation :

Jeudi 30 octobre 2025

Publié le :

04/11/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trois novembre à dix-huit heures trente minutes,

Le Conseil Municipal de la commune de Lézignan-la-Cèbe, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Rémi BOUYALA, Maire.

Présents :

Rémi BOUYALA, Fabrice MAURRAS, Patricia ROUAT, Nicolas BRIL, Léa VERNIERE, Damien FOURESTIER, Annie ALLEL, Catherine COLIN, Béatrice OLLIER, Alain MALAFOSSE, Caroline SARNIGUET, Cristel CLAUSSE, Chantal MAURRAS, Rémy CROS, Marc SICARD, Christophe GAL, Angélique OCCHUZZI

Absents excusés : David CARON, Bernadette DENOYELLE

Mandants et mandataires :

- David CARON à Alain MALAFOSSE,
- Bernadette DENOYELLE à Patricia ROUAT

Mme Béatrice OLLIER a été élue secrétaire de séance.

2.1.4 « Autres »

OBJET :

Lancement de la procédure d'attribution de la concession d'aménagement concernant la ZAC La Vigneraie

I – Rappel du contexte :

Monsieur le Maire rappelle que l'opération d'aménagement portant sur le secteur de Pinède est à vocation multiple. Elle permet en premier lieu de mettre en œuvre la politique communale de développement de l'habitat en réalisant un nouveau quartier respectueux des principes de développement durable, en deuxième lieu de valoriser l'un des rares potentiels de développement urbain et en dernier lieu de superviser par le biais d'une concession d'aménagement une opération d'aménagement d'ensemble. La mise en œuvre de l'opération doit répondre aux enjeux suivants :

- Développer un nouveau quartier pour la commune de Lézignan-la-Cèbe en recherchant une mixité des formes urbaines et des typologies. Le développement d'un nouveau quartier permettra d'effacer les ruptures urbaines et coudre une liaison efficace avec le tissu bâti existant. Il s'accompagnera de tous les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à une vie de quartier de qualité ;
- Offrir une ville accessible à tous en développant une offre de logement diversifiée. Une part de ces nouveaux logements sera proposée à des prix modérés en location ou en accession sociale pour tenir compte du parcours résidentiel des familles, des jeunes actifs ou des personnes âgées conformément aux ambitions communales retranscrites au PLU ;
- Assurer une cohérence d'ensemble vis-à-vis de l'aménagement des secteurs qui présentent une proximité géographique et fonctionnelle intimant une vision globale ;
- S'appuyer sur une démarche environnementale de haute qualité en intégrant de nouveaux espaces à vivre au sein desquels la nature, sous toutes ses formes, devra être présente. La prise en compte des enjeux liés à l'hydraulique et notamment la gestion des eaux pluviales et l'aménagement des zones de rétention devront faire l'objet d'une attention particulière ;
- Intégrer la réflexion sur les mobilités alternatives et notamment la bonne gestion des stationnements.

II – Lancement de la consultation :

La Commune de Lézignan-la-Cèbe est en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire afin de réaliser la ZAC « La Vigneraie » selon les caractéristiques définies par la collectivité. Cette procédure se déroulera dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence énoncées par le Code de la Commande Publique et le Code de l'urbanisme.

Le montant total des produits estimés de cette opération d'aménagement est inférieur au seuil européen de 5 382 000 € HT et le concessionnaire doit assumer une part significative du risque économique de l'opération.

En conséquence, il convient d'organiser la mise en concurrence conformément à la procédure simplifiée en application des dispositions des articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et de la troisième partie du Code de la Commande Publique relative aux concessions.

Le contrat de concession confiera à l'aménageur notamment les missions suivantes :

1. **Acquérir** la propriété à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation des biens immobiliers situés dans le périmètre de la concession tels que précisés en Annexe n°1 du traité de concession, et entretenir en bon état ces biens acquis avant la rétrocession prévue à l'article 17 du traité de concession, c'est à dire en y apportant tous les soins d'une personne raisonnable. Il en va de même concernant les biens qui, situés en dehors de ce périmètre, sont strictement nécessaires à la réalisation de l'opération ;
2. **Mise en demeure** d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre prévu par le dossier de création de la ZAC « La Vigneraie » et cela nonobstant la tranche ;
3. **Procéder** à toutes études opérationnelles, aux démarches administratives et à la coordination de l'ensemble des interventions nécessaires à la réalisation du projet :
 - a. La conception des avant-projets sommaire et définitif de l'opération d'aménagement sur la base de l'esquisse fournie en annexe du traité de concession,
 - b. Les études opérationnelles qui s'avèreraient nécessaires à toute action d'aménagement et de construction,
 - c. Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes variantes de programme qui s'avèreraient opportunes au regard des objectifs de l'opération d'aménagement, accompagnées des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - d. La réalisation du diagnostic et des fouilles archéologiques préalables à la réalisation des travaux de l'opération le cas échéant,
4. **Réaliser les dossiers administratifs** nécessaires à l'obtention des autorisations administratives requises au titre notamment du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, ainsi que le suivi et pilotage administratif et procédural de ces derniers et notamment la réalisation ou l'obtention :
 - a. Un dossier de création de la ZAC « La Vigneraie » comprenant notamment les études et la concertation préalable au regard de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, à faire approuver par le conseil municipal,
 - b. Un dossier de réalisation de la ZAC « La Vigneraie » comprenant notamment le programme des équipements publics, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement au regard de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
 - c. Les études déterminant les conditions d'aménagement de l'opération,
 - d. Le cas échéant du dossier au titre de la Loi sur l'Eau,
 - e. Le cas échéant, réaliser les études environnementales et notamment l'évaluation environnementale,
 - f. Le cas échéant, réaliser et obtenir l'autorisation environnementale relative au projet et garantir la mise en œuvre technique et financière de la compensation environnementale,
 - g. Le cas échéant, de l'étude préalable agricole et sa mise en œuvre,
 - h. La proposition de cahier des charges de cession de terrains à rendre opposable par la signature de Monsieur le Maire et l'affichage en mairie pour une durée de 1 mois,
 - i. Le cas échéant, l'avis favorable du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel ou du Conseil national de la protection de la nature en cas de dérogation aux interdictions de destructions d'espèces ou d'habitat d'espèces protégées,
 - j. Le cas échéant, l'avis favorable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - k. Le cas échéant de l'élaboration du dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ou toute autre procédure d'adaptation nécessaire,
 - l. Le cas échéant la conception d'un cahier des prescriptions urbanistique, architectural, paysager et environnementale, ainsi que les fiches de lots par parcelle.
 - m. Le cas échéant, réaliser les fouilles archéologiques.
5. **Le cas échéant, réaliser et s'acquitter** des compensations collectives agricoles et environnementales,
6. **S'adjoindre les services des bureaux d'études compétents pour réaliser toutes les études et dossiers mentionnés au point n°3 du présent article.** Dans tous les cas, l'agrément préalable par la commune est requis pour la désignation des bureaux d'études qui travailleront sur les études et dossiers réglementaires.
7. **S'adjoindre les services d'un urbaniste coordonnateur qui aura** une mission de conseil auprès des futurs pétitionnaires lors de l'élaboration des permis de construire et réaliser les visas. Dans tous les cas, l'agrément préalable par la commune est requis pour la désignation de l'urbaniste coordonnateur de la ZAC
8. **Mettre en état et aménager** les sols, à savoir :
 - a. Réaliser ou faire réaliser les voies et réseaux divers tels qu'ils seront programmés dans le dossier d'avant-projet définitif et validés par le concédant car destinés à lui être remis ou aux collectivités ou concessionnaires qui en assureront la gestion, syndicales ou foncières,
 - b. Réaliser ou faire réaliser les raccordements intérieurs comme extérieur, les extensions et renforcements des réseaux secs et humides (AEP, EU, BT, DECI) au bénéfice des habitants du futur quartier,
 - c. Réaliser ou faire réaliser les espaces libres, bâtiments et installations diverses de l'opération tels que programmés dans le dossier d'études préalables joint au présent traité de concession et qui sont destinés à être remis au concédant, aux collectivités ou concessionnaires qui en assureront la gestion (syndicales ou foncières) ;

9. **Vendre** les terrains à bâtir, les droits à construire ou les bâtiments, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs. Tous les macro-lots devront être validés par l'architecte coordinateur et la commune au niveau de l'avant-projet sommaire.
10. **Mettre en place** les moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles : organiser toute structure d'accueil et de conseil aux acquéreurs ;
11. **Assurer** le respect et la mise en œuvre des prescriptions urbaines, techniques, architecturales, environnementales déterminées par l'esquisse validée par la commune en collaboration avec l'architecte coordinateur ;
12. **Établir** les documents comptables de l'opération satisfaisant les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet, fournir chaque année un compte rendu financier conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;
13. **Le cas échéant, négocier** les conventions de participations et d'associations prévues aux articles L.311-4 et L.311-5 du Code de l'urbanisme, avec les constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains auprès du concessionnaire et désirant construire dans le périmètre de la ZAC « La Vigneraie ». Ces conventions seront établies et négociées par l'Aménageur, après l'accord expresse de l'autorité concédante ;
14. D'une manière générale, **assurer** l'ensemble des tâches administratives, comptables et financières, de gestion et de coordination, nécessaires à la bonne fin de l'opération et à la parfaite information du concédant, et notamment :
 - a. Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments de l'opération,
 - b. Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - c. Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone liée à la conduite de l'opération,
 - d. Contracter les moyens de financements les plus appropriés,
 - e. Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion afin de mettre en exergue les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie,
 - f. Assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
15. **Verser** les participations aux équipements publics induits extérieurs à l'opération au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement telles qu'elles sont définies dans le projet de traité de concession.
16. **Garantir** l'achèvement des travaux et le versement des sommes correspondant aux participations à souscrire.
17. **Remettre** gratuitement, au terme de la garantie de parfait achèvement couplée à une remise des ouvrages dans les conditions prévues à l'article 16.2 du présent contrat, au concédant ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics, l'ensemble des équipements publics d'infrastructure réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, au fur et à mesure de leur achèvement après le délai de forclusion propre à la garantie de parfait achèvement. Concernant les biens de retour pouvant être rétrocédés à une association syndicale libre, les modalités de la rétrocession devront faire l'objet d'un article au sein du présent traité à affiner avec le concessionnaire.

Monsieur le Maire rappelle le déroulement des étapes clés de la procédure d'attribution ouverte :

- **Étape 1** : Un premier temps de publication de l'avis de concession au sein du bulletin officiel des annonces des marchés publics (BOAMP) conformément à l'article R. 3126-4 du Code de la commande publique et une publication au sein du Moniteur et du Midi Libre conformément aux dispositions de l'article R. 300-5 du Code de l'urbanisme. Dès la publication de l'avis de concession, le dossier des documents de la consultation sera mis à disposition sur une plateforme dématérialisée. (Accès gratuit, libre, direct et complet) Le dossier de consultation se compose d'un avis de concession, d'un projet de traité, d'une notice technique, d'une grille évaluant les risques, des études concourantes à l'opération d'aménagement et d'un règlement de consultation avec ses annexes. Le règlement de consultation précise notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et indiquera le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précisera également les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats.
- **Étape 2** : Un deuxième temps de remise des propositions comprenant la candidature et l'offre des candidats intéressés. Conformément aux articles L. 3123-18 à L. 3123-20 et R. 3123-1 et suivants du Code de la commande publique, la commune, accompagnée de la commission ad hoc, procédera en premier lieu au contrôle des candidatures, qui s'effectuera sur la base de leurs aptitudes à exercer l'activité professionnelle, leurs capacités économique et financière et leurs capacités technique et professionnelle, et éliminera les candidatures irrecevables ou incomplètes. Conformément à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme et au terme de l'analyse des candidatures, ces dernières feront l'objet d'un avis par la commission ad hoc prévue à cet effet. Considérant que la procédure de passation sera « ouverte », la commune ne prévoit aucune réduction du nombre de candidats et ne souhaite pas mettre en place des niveaux minimaux de capacités.
- **Étape 3** : Un troisième temps d'analyse des offres par la commune au regard des critères d'attribution dont la pondération est indiquée à l'article 14 du présent règlement de la consultation. La commune, accompagnée de la commission ad hoc en vue d'émettre un avis sur les offres, écartera les offres irrégulières ou inappropriées.

- **Étape 4** : Un quatrième temps de négociation avec un ou plusieurs candidats par la personne habilitée à mener les discussions au regard des avis émis par la commission ad hoc. Conformément aux dispositions de l'article R. 3124-1 du Code de la commande publique la commune se réserve le droit de limiter le nombre de candidats admis à participer à la négociation. De la même manière, la commune se réserve le droit de ne pas user de la faculté de négociation et de choisir une offre initiale.
- **Étape 5** : Un cinquième temps de sélection de l'offre présentant le meilleur avantage économique global en s'appuyant sur les critères d'attribution listés à l'article 14 du présent règlement de consultation et le cas échéant, la négociation.
- **Étape 6** : Un sixième temps de délibération sur le choix de l'attributaire de la concession d'aménagement. La délibération, le projet de traité et les annexes au traité seront transmis à la préfecture au titre du contrôle de légalité.
- **Étape 7** : Un septième temps de signature du traité de concession entre le titulaire du contrat et la commune et une transmission des pièces contractuelles sous 15 jours devant le préfet pour le contrôle de légalité. Les pièces contractuelles renvoient à la copie des pièces constitutives de la concession (traité de concession et ses annexes hormis les plans), de l'avis de concession, du règlement de la consultation, les rapports de la commission ad hoc avec les noms et qualités des personnes qui y ont siégé, ainsi que le rapport de présentation du maire et les renseignements, attestations et déclarations fournis par le titulaire.
- **Étape 8** : Avant le début d'exécution du contrat, il est nécessaire de publier sur le portail national de données ouvertes par l'intermédiaire du profil d'acheteur les données essentielles au contrat.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu le Code de la commande publique, notamment sa troisième partie,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lézignan-la-Cèbe approuvé le 16 janvier 2017,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 novembre 2025 désignant les membres de la commission ad hoc ainsi que la personne habilitée à engager les négociations avec les soumissionnaires sélectionnés et à signer le projet de traité,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 novembre 2025 dressant le bilan de la concertation préalablement au lancement de la consultation en vue de désigner un aménageur,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 novembre 2025 arrêtant les enjeux et objectifs de la procédure, le périmètre prévisionnel de la concession, le programme des constructions et des travaux et du bilan financier,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix exprimées,

✓ **APPROUVE** le choix de la concession d'aménagement avec transfert du risque économique au concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC « La Vigneraie ».

✓ **APPROUVE** les missions confiées au concessionnaire telles que présentées ci-dessus.

✓ **DÉCIDE** le lancement de la procédure de consultation pour la désignation d'un concessionnaire chargé de l'aménagement de la ZAC « La Vigneraie » selon les modalités présentées ci-dessus.

✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager la procédure de concession d'aménagement conformément aux articles L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-9 du Code de l'urbanisme et de la troisième partie du Code de la commande publique.

✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération.

✓ **PRÉCISE** que la présente délibération :

- Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1, L. 2131-2, et R. 2131-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité et d'une publication conforme au mode de publicité choisi par la commune.
- Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1 et R. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, d'une mise à disposition du public permanente et gratuite sur le site internet de la mairie de Lézignan-la-Cèbe dans son intégralité.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susmentionnés.

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 pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier (par le site internet <https://telerecours.fr>) dans un délai de deux mois francs à compter de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
034-213401367-20251103-2025-06-44-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

Le Maire,

Rémi BOUYATA

