



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 3 NOVEMBRE 2025

N° 2025-06-41

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 CLAUSSON, 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 « Documents d'urbanisme »

OBJET :

Bilan de la concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de désigner un concessionnaire

I – Rappel du contexte :

La commune de Lézignan-la-Cèbe souhaite répondre au développement démographique constaté sur son territoire en créant un nouveau quartier résidentiel. Par le biais d'une zone d'aménagement concerté, elle garantit une cohérence et une qualité d'ensemble pour une opération qui a vocation à couvrir le besoin en logements jusqu'en 2040.

À ces fins, elle a choisi d'externaliser la ZAC au profit d'un aménageur sélectionné suite à une mise en concurrence prévue par le Code de la commande publique. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires encadrant cette procédure, la commune a dû associer le public en amont par le biais d'une concertation préalable. Initiée le 16 septembre 2025 par délibération du Conseil Municipal, qui comprenait les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de publicité, cette dernière a été clôturée le 3 novembre 2025 et doit à présent faire l'objet d'un bilan.

II – Bilan de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

L'intégralité des modalités de la concertation a été respectée et la large communication effectuée via les panneaux d'affichage, le site internet de la commune et les journaux locaux ainsi que les modalités souples proposées ont permis à quiconque souhaitant participer de s'exprimer.

Tous modes d'expression confondus, la concertation préalable a recueilli 4 observations du public concernant la temporalité des travaux d'aménagement, l'emplacement des logements sociaux et la volonté de rendre un terrain constructible.

La première est une interrogation émise par mail afin de savoir quand les travaux de la ZAC commenceront. Une réponse précise est impossible à formuler à ce stade : il faudra attendre que le conseil municipal se prononce sur le dossier de création et de réalisation de la ZAC « La Vigneraie ».

La deuxième et la troisième sont des considérations d'intérêt purement privé qui sont écartées par la commune : le terrain agricole d'une propriétaire n'a pas vocation à être intégré au sein du périmètre d'aménagement et la localisation des logements sociaux est réalisée en cohérence avec l'opération, elle ne sera pas altérée. Ces considérations ont été émises lors de la tenue de la réunion publique du 24 octobre 2025 où plus de 60 personnes ont participé. Cette réunion a permis d'exposer les orientations générales de la ZAC et de la raison pour laquelle la commune a opté pour la concession d'aménagement.

Un courrier a été envoyé par courriel relatant la troisième observation consacrant un préjudice subi par l'annulation de la vente de son bien après que l'acquéreur potentiel ait consulté les plans et s'apercevant de la localisation des logements locatifs sociaux entraînant des nuisances à l'encontre de son intérêt personnel. En outre, le projet est qualifié de qualitatif exceptant ce point.

Au regard de la participation du public, il est proposé au conseil municipal de la commune de Lézignan-la-Cèbe de dresser le bilan de la concertation préalable ci-contre.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-2 et L. 300-4 relatifs à la concertation préalable requise lorsque la consultation en vue de désigner un aménageur est initiée préalablement à la création de la ZAC,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR »,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 janvier 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Léznigan-la-Cèbe,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2025 prescrivant la concertation préalable et les études préalables à la création de la ZAC « La Vigneraie »,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2025 prescrivant la concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de désigner un concessionnaire,

Vu le dossier de concertation et notamment le registre de concertation,

Considérant que les modalités de la concertation ont été respectées et que le bilan de la concertation est dressé ;

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

- ✓ **APPROUVE** le bilan de la concertation afférente à la présente procédure tel qu'il est présenté.

- ✓ **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 ou à défaut d'une publication sous forme électronique ne pouvant être inférieure à deux mois.
 - 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 Léznigan-la-Cèbe dans son intégralité.

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

Le Maire,

Rémi BOUYALA



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.



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 3 NOVEMBRE 2025

N° 2025-06-42

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 « Documents d'urbanisme »

OBJET :

**Zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Vigneraie » – Concession d'aménagement –
Définition des enjeux et objectifs, du périmètre d'intervention, du programme
et du bilan financier prévisionnel de l'opération**

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, la personne publique peut attribuer la concession d'aménagement avant la création de la ZAC « La Vigneraie » dès lors qu'elle dresse le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et qu'elle se prononce sur les enjeux et objectifs de l'opération, sur le périmètre d'intervention, sur le programme et le bilan financier prévisionnel.

La présente délibération a vocation à déterminer les points susvisés afin d'initier procédure d'attribution de la concession d'aménagement.

Concernant les enjeux et les objectifs :

Les objectifs, définis étaient les 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 logements nouveaux sera proposée à des prix modérés en location ou en accession sociale pour tenir compte du parcours résidentiels des familles, des jeunes actifs, 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.

Aucun de ces objectifs initiaux n'a été remis en question pendant les études des derniers mois. Ils ont tous été confirmés et précisés. Ils feront partie intégrante du programme d'aménagement fixé au concessionnaire.

Concernant le périmètre prévisionnel de la concession :

Au vu des études préalables et de la concertation, le périmètre nécessaire à la conduite de l'opération a pu être défini avec précision au regard des contraintes environnementales et urbanistiques, mais également des caractéristiques topographique et hydrologique des lieux. Ce périmètre prévisionnel est d'une superficie de 3,2 hectares et est matérialisé en annexe de la présente délibération.

Concernant le programme prévisionnel de l'opération :

Le programme prévisionnel de l'opération se subdivise en 2 catégories, à savoir le programme prévisionnel sur les travaux inscrits dans le périmètre de la concession, notamment les équipements propres à l'opération et le programme prévisionnel sur les constructions. Le programme prévisionnel des équipements publics hors programme des travaux de la concession.

Le programme prévisionnel des travaux vise les équipements propres à l'opération tels que les voiries, la création et la reprise de certains réseaux, le stationnement public, les cheminements piétons, les aménagements hydrauliques ainsi que les aménagements visant les espaces libres et les plantations (notamment la coulée verte le long du cours d'eau). Ce programme est annexé à la présente délibération et pourra faire l'objet d'un phasage.

Le programme prévisionnel des constructions porte sur une réalisation de 60 à 70 logements se déclinant comme suit : 54 logements individuels et 15 logements en semi-collectif. Ce programme est annexé à la présente délibération.

Ces programmes peuvent être évolutifs en fonction des documents supra-communaux (SRADDET en cours de modification afin d'être compatible avec la loi Climat et Résilience).

Concernant le bilan financier prévisionnel de l'opération :

Le bilan financier prévisionnel fait apparaître un niveau de dépenses évalué à 4.329.587 € HT, dont un montant prévisionnel de 650.000 € HT de participations à verser à la commune au titre des équipements publics (permettant de financer en outre les équipements scolaires, équipements publics communaux ou encore l'amélioration de certains espaces publics) et un niveau de recettes évalué à 4.723.229 € HT, générant une marge de 658.267 € HT. Ce bilan est annexé à la présente délibération.

Les études préalables et le bilan établi ont permis de montrer que l'opération d'aménagement était financièrement équilibrée. En effet, le produit de l'opération permet de financer l'ensemble des dépenses générées projet d'aménagement et permet de dégager la rémunération attendue par un concessionnaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 300-4 relatif à la concession d'aménagement,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » et plus précisément les nouvelles dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme permettant à la commune d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à la double condition que la personne publique à l'initiative de la ZAC a arrêté le bilan de la concertation obligatoire d'une part et a délibéré sur les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilans prévisionnels, avant l'attribution de la concession,

Vu la délibération du 15 septembre 2025 portant prescription de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « La Vigneraie » à Lézignan-la-Cèbe,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2025 portant prescription des études préalables à l'aménagement et l'urbanisation du secteur de « La Vigneraie » à Lézignan-la-Cèbe et d'une phase de concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de désigner un concessionnaire,

Vu la délibération en date du 3 novembre 2025 dressant et approuvant le bilan de la concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire pour l'aménagement du secteur de « La Vigneraie »,

Vu le périmètre prévisionnel de la concession en annexe,

Vu les enjeux et objectifs de la concession,

Vu le programme de travaux et de constructions en annexe,

Vu le bilan financier prévisionnel,

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

✓ **APPROUVE** les enjeux et objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel de l'opération tels que présentés ci-dessus et dans les documents annexés à la présente délibération.

✓ **DÉCLARE** que les éléments approuvés sont destinés à alimenter la procédure d'attribution de la concession d'aménagement.

✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à l'objet de la présente 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 ou à défaut d'une publication sous forme électronique ne pouvant être inférieure à deux mois.
- 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
034-213401367-20251103-2025-06-42-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

Le Maire,

Rémi BOUYALA



ANNEXES :

Périmètre prévisionnel de la concession :

3,2 hectares

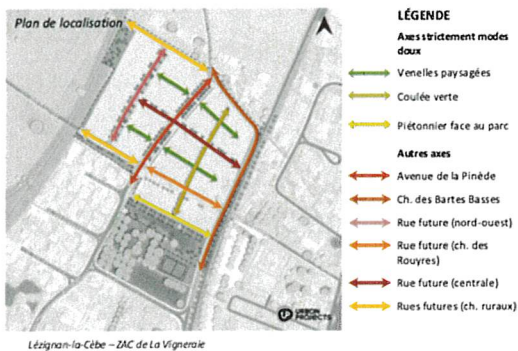


Programme des travaux :

3. Programme des travaux

Généralités

L'ensemble des aménagements de voiries et d'espaces publics prévus au sein du présent programme seront accompagnés de tous les réseaux nécessaires à la bonne desserte des lots et au bon fonctionnement du quartier dans son ensemble. Le dimensionnement de ces réseaux sera en adéquation avec l'usage futur de la ZAC.

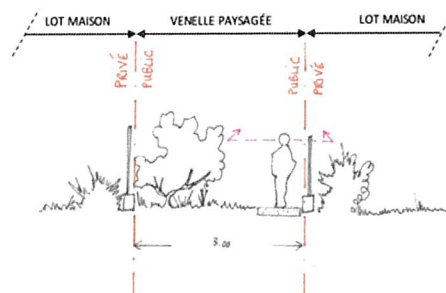
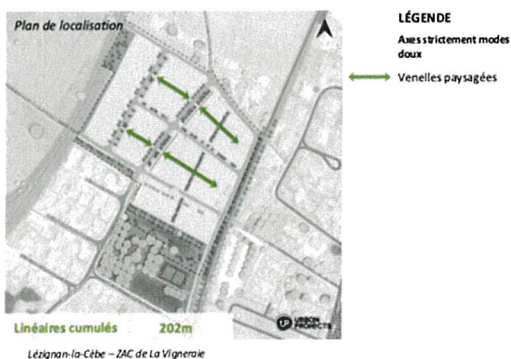


3. Programme des travaux

Axes strictement modes doux

Venelles paysagées

- Profil : 3.0m
- Mètres linéaires : 202m
- Caractéristiques : massifs arbustifs diversifiés, cheminement piétonnier perméable de type « chemin de tonte » ou bien constitué en « pas japonais » d'une largeur d'1.0m maximum, clôtures paysagères réalisées par l'aménageur



Profil schématique
Source : URBAN PROJECTS

3. Programme des travaux

Axes strictement modes doux

Coulée verte

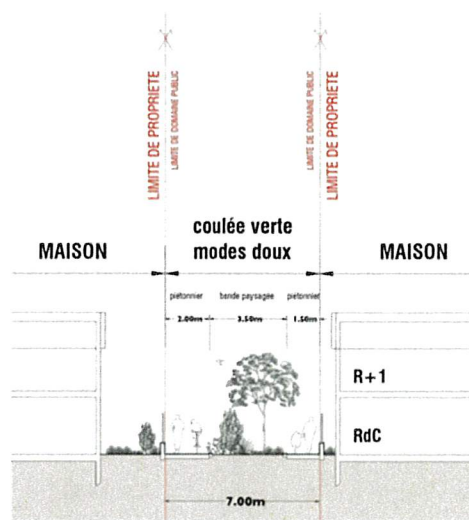
- Profil : 7.0m
- Mètres linéaires : 126m
- Caractéristiques : Plantation d'arbres d'alignement et de massifs arbustifs diversifiés, cheminement piétonnier partagé cycles, clôtures paysagères réalisées par l'aménageur
- Cet axe sans voiture et très végétalisé permet la connexion des différents îlots d'habitat constitués, au parc public sud.



LÉGENDE
 Axes strictement modes doux
 Venelles paysagées
 Coulée verte

Composition de l'axe, de gauche à droite (cf. profil) :

- 2.0m Espace modes doux partagés
- 3.5m Bande paysagée et arborée diversifiée
- 1.5m Espace piétonnier réservé



Coupe CC
 Source : URBAN PROJECTS

Urban Projects

3. Programme des travaux

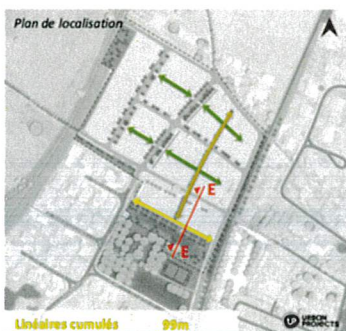
Axes strictement modes doux

Piétonnier face au parc

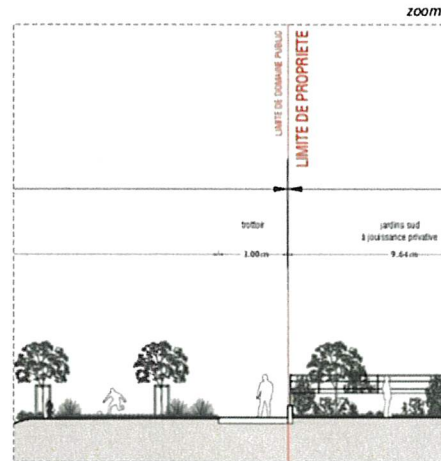
- Profil : 3.0m
- Mètres linéaires : 99m
- Caractéristiques : Cheminement piétonnier, clôtures paysagères réalisées par l'aménageur
- Ce cheminement fait le lien entre le parc et les îlots d'habitat semi-collectif, permettant la création d'accès piétons directs depuis les habitations futures.

Composition de l'axe, de gauche à droite (cf. profil) :

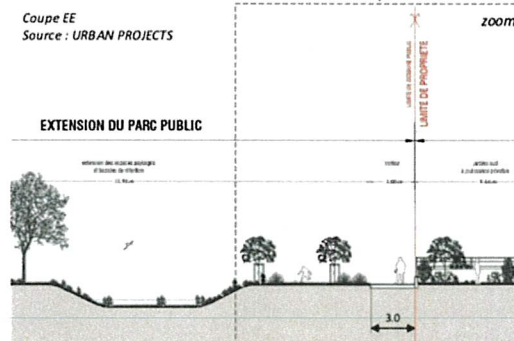
- 3.0m Trottoir piétonnier



LÉGENDE
 Axes strictement modes doux
 Venelles paysagées
 Coulée verte
 Piétonnier face au parc



Coupe EE
 Source : URBAN PROJECTS



3. Programme des travaux

Autres axes

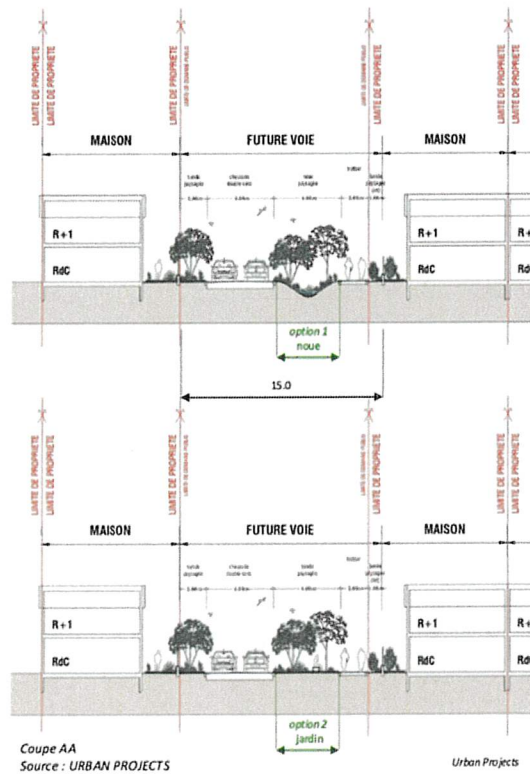
Avenue de la Pinède 1/2

- Profil : 15.0m ; largeur domaniale publique : 14.0m
- Mètres linéaires : 144m
- Caractéristiques : alignements d'arbres et massifs arbustifs diversifiés, 2 options possibles pour la bande paysagée centrale d'une largeur de 5m (noue paysagée ou jardin avec petit mobilier d'assise), voie double-sens, cheminement piétonnier, clôtures paysagères réalisées par l'aménageur
- D'une largeur « physique » (c'est-à-dire de clôture à clôture) de 15.0m, cette rue à créer en prolongement de l'avenue de la Pinède comprend une bande paysagée d'1.0m d'épaisseur, intégrée aux lots (surface cessible).



LÉGENDE
Autres axes
Avenue de la Pinède

2 options possibles pour la bande paysagée de 5m de large



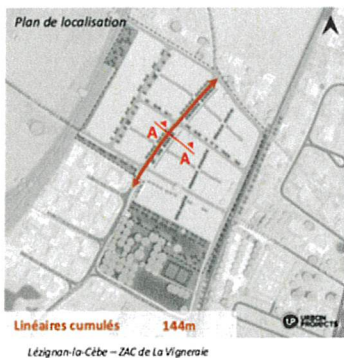
3. Programme des travaux

Autres axes

Avenue de la Pinède 2/2

Composition de l'axe, de gauche à droite (cf. profil) :

- 2.0m Bande paysagée
- 5.0m Chaussée double-sens
- 5.0m Bande paysagée ou noue paysagée diversifiée
- 2.0m Trottoir
- (1.0m Bande paysagée comprise en surface cessible)



LÉGENDE
Autres axes
Avenue de la Pinède

Urban Projects

3. Programme des travaux

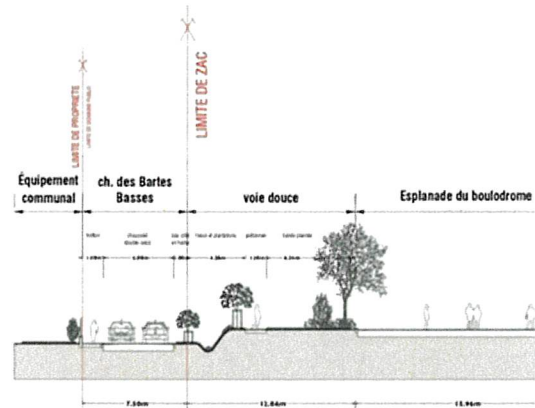
Autres axes

Chemin des Bartes Basses 1/2

- Profil : 7.5m
- Mètres linéaires : 257m
- Caractéristiques : alignement d'arbres, voie double-sens, cheminement piétonnier, clôtures paysagères réalisées par l'aménageur
- Le chemin existant est requalifié sur tout le linéaire du périmètre d'intervention afin de créer, en partie ouest, un trottoir d'une largeur d'1.50m, prolongeant le trottoir récemment aménagé au niveau de la pinède, plus au sud. Sur le côté est de la voie, un petit espace traité en bande plantée est aménagé, générant un léger décalage de la chaussée par rapport à la situation actuelle. Cette bande plantée peut ainsi accueillir un nouvel alignement arboré, permettant l'étoffement végétal de l'emprise publique accueillant la voie douce.



LÉGENDE
Autres axes
→ Avenue de la Pinède
→ Ch. Des Bartes Basses



Coupe BB
Source : URBAN PROJECTS



Chemin des Bartes Basses, à l'état existant
Source : Google maps

Urban Projects

3. Programme des travaux

Autres axes

Chemin des Bartes Basses 2/2

Composition de l'axe, de gauche à droite (cf. profil) :

- 1.5m Trottoir
- 5.0m Chaussée double-sens
- 1.0m Bande paysagée



LÉGENDE
Autres axes
→ Avenue de la Pinède
→ Ch. Des Bartes Basses

Urban Projects

3. Programme des travaux

Autres axes

Rue future (nord-ouest)

- Profil : 14.0m
- Mètres linéaires : 129m
- Caractéristiques : clôtures paysagées réalisées par l'aménageur, stationnement en bataille (1 bande plantée par trois places), voie sens unique, piétonnier, double rangée d'arbres d'alignement de part et d'autre de la chaussée
- D'une largeur de 14.0m, cette rue propose au total 24 places de stationnement publiques, rangées en bataille en alternance avec des bandes plantées.



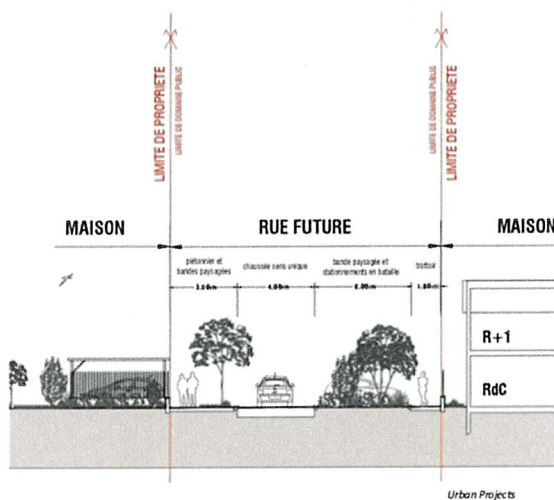
LÉGENDE
Autres axes

- Avenue de la Pinède
- Ch. Des Barts Basses
- Rue future (nord-ouest)

Composition de l'axe, de gauche à droite (cf. profil) :

- 1.5m Espace piétonnier
- 2.0m Bande paysagée
- 4.0m Chaussée - voie en sens unique
- 5.0m Bande paysagée et stationnement en bataille en alternance
- 1.5m Trottoir

Coupe DD
Source : URBAN PROJECTS

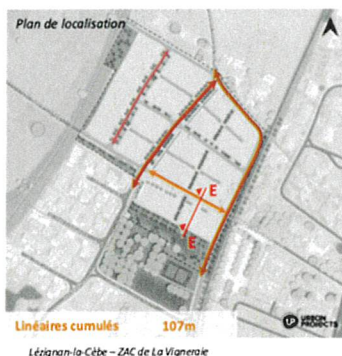


3. Programme des travaux

Autres axes

Rue future (chemin des Rouyres)

- Profil : 6.7m
- Mètres linéaires : 107m
- Caractéristiques : clôtures paysagées réalisées par l'aménageur, voie sens unique, piétons latéraux de part et d'autre de la chaussée
- La rue en prolongement du chemin des Rouyres est traitée en sens unique, avec trottoirs latéraux et places de stationnement du midi de part et d'autre de la chaussée (stationnements privatifs intégrés aux lots cessibles).



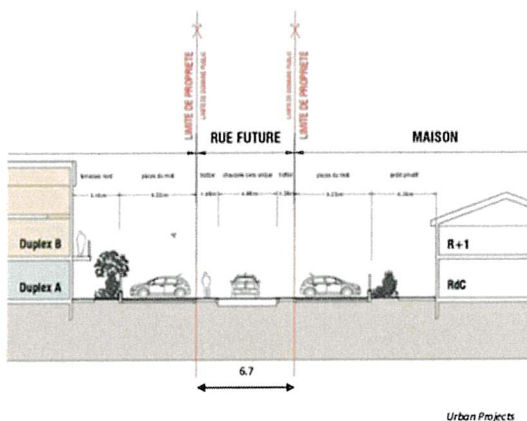
LÉGENDE
Autres axes

- Avenue de la Pinède
- Ch. Des Barts Basses
- Rue future (nord-ouest)
- Rue future (ch. des Rouyres)

Composition de l'axe, de gauche à droite (cf. profil) :

- 1.5m Trottoir
- 4.0m Chaussée - voie en sens unique
- 1.2m Trottoir

Coupe EE
Source : URBAN PROJECTS



3. Programme des travaux

Autres axes

Rue future (centrale)

- Profil : 9.7m
- Mètres linéaires : 146m
- Caractéristiques : clôtures paysagées réalisées par l'aménageur, voie sens unique, piétons latéraux, bande paysagée avec arbres d'alignement et massifs arbustifs
- Cette rue est encadrée en façade urbaine sud, par des places de stationnement du midi doubles (2 par lot), ouvertes directement sur la rue, et alternées de plantations. En façade urbaine nord, la rue donne accès aux lots par des places de stationnement dites « commandées » (2 par lot), permettant la création d'espaces végétalisés assez généreux dans l'emprise publique de la voie.



Linéaires cumulés : 146m

Lézignan-la-Cèbe – ZAC de La Vignemale

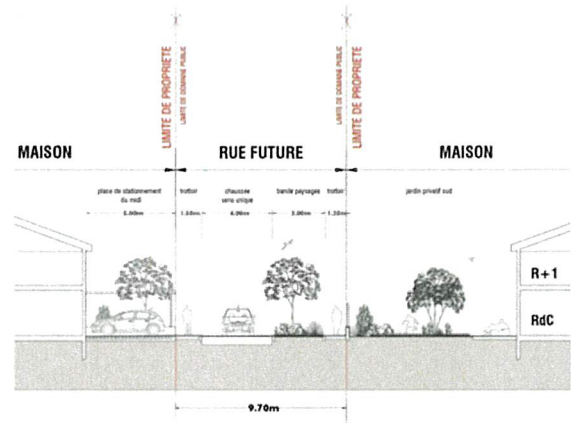
LÉGENDE

Autres axes

- Avenue de la Pinède
- Ch. Des Barts Basses
- Rue future (nord-ouest)
- Rue future (ch. des Rouyres)
- Rue future (centrale)

Composition de l'axe, de gauche à droite (cf. profil) :

- 1.5m Trottoir
- 4.0m Chaussée - voie en sens unique
- 3.0m Bande paysagée
- 1.2m Trottoir



Coupe FF

Source : URBAN PROJECTS

Urban Projects

3. Programme des travaux

Autres axes

Rues futures (chemins ruraux) 1/2

- Profil a. : 7.2m (hors paysagements largeur variable)
- Profil b. : 7.0m
- Mètres linéaires a.+ b. : 202m
- Caractéristiques : clôtures paysagées réalisées par l'aménageur, voie sens unique, piétons, pour le profil a.: bande paysagée avec arbres d'alignement et massifs arbustifs d'une largeur variable, pour le profil a. : stationnements longitudinaux avec traitement de sol perméable



Linéaires cumulés : 202m

Lézignan-la-Cèbe – ZAC de La Vignemale

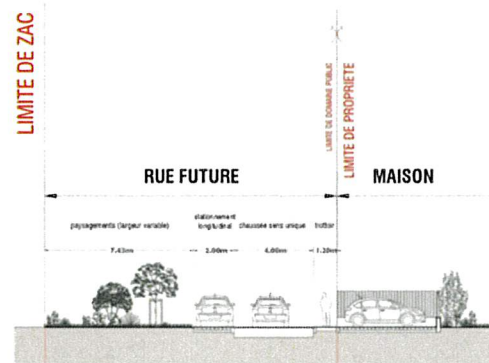
LÉGENDE

Autres axes

- Avenue de la Pinède
- Ch. Des Barts Basses
- Rue future (nord-ouest)
- Rue future (ch. des Rouyres)
- Rue future (centrale)
- Rues futures (ch. ruraux)

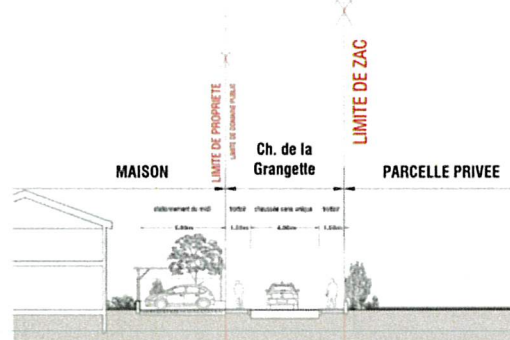
Coupe GG

Source : URBAN PROJECTS



Coupe HH

Source : URBAN PROJECTS



3. Programme des travaux

Autres axes

Rues futures (chemins ruraux) 2/2

Composition de l'axe « a », de gauche à droite (cf. profil) :

6.9m à 8,7m	Paysagements et alignement d'arbres
2.0m	Stationnement longitudinal
4.0m	Chaussée en sens unique
1.2m	Trottoir

Composition de l'axe « b », de gauche à droite (cf. profil) :

1.5m	Trottoir
4.0m	Chaussée en sens unique
1.5m	Trottoir



LÉGENDE

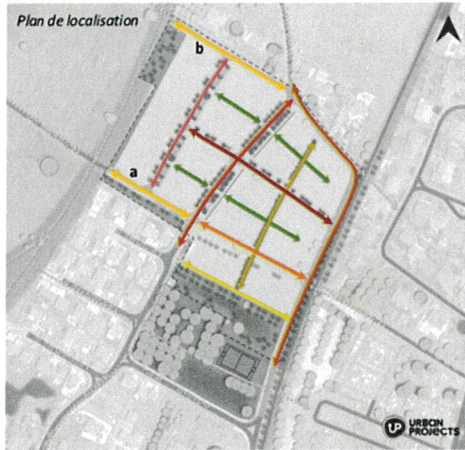
Autres axes

←→	Avenue de la Pinède
←→	Ch. Des Bartes Basses
←→	Rue future (nord-ouest)
←→	Rue future (ch. des Rouvres)
←→	Rue future (centrale)
←→	Rues futures (ch. ruraux)

Urban Projects

3. Programme des travaux

Synthèse gabarits et linéaires de voies



Linéaires voies	Largeur*	Axes strictement modes doux
202m	3.0m	→ Venelles paysagées
126m	7.0m	→ Coulée verte
99m	3.0m	→ Piétonnier face au parc
Autres axes		
144m	15.0m	←→ Avenue de la Pinède
257m	7.5m	←→ Chemin des Bartes Basses
129m	14.0m	←→ Rue future (nord-ouest)
107m	6.7m	←→ Rue future (ch. des Rouvres)
146m	9.7m	←→ Rue future (centrale)
202m	a : 14.1m min./ b : 7.0m	←→ Rues futures (chemins ruraux)

Lézignan-la-Cèbe - ZAC de La Vignerale

* Largeurs « physiques », mesurées de clôture à clôture

Urban Projects

3. Programme des travaux

Aménagements hydrauliques

Création d'ouvrage de rétention des eaux pluviales paysagé

- Surface : 2671 m²
- Prévu en point bas topographique du terrain, en limite sud-est du périmètre d'intervention (cf. plan ci-contre).



Lézignan-la-Cèbe – ZAC de La Vigneraie

Plan masse de la trame paysagère
Source : URBAN PROJECTS

3. Programme des travaux

Espaces verts et paysagers et plantations

Aménagements paysagers en pleine terre prévus, intégrés aux espaces publics (hors jardins intégrés aux lots cessibles)

- Surface : 3729 m² (hors surface dédiée à la rétention des eaux pluviales cf. page précédente)



Lézignan-la-Cèbe – ZAC de La Vigneraie

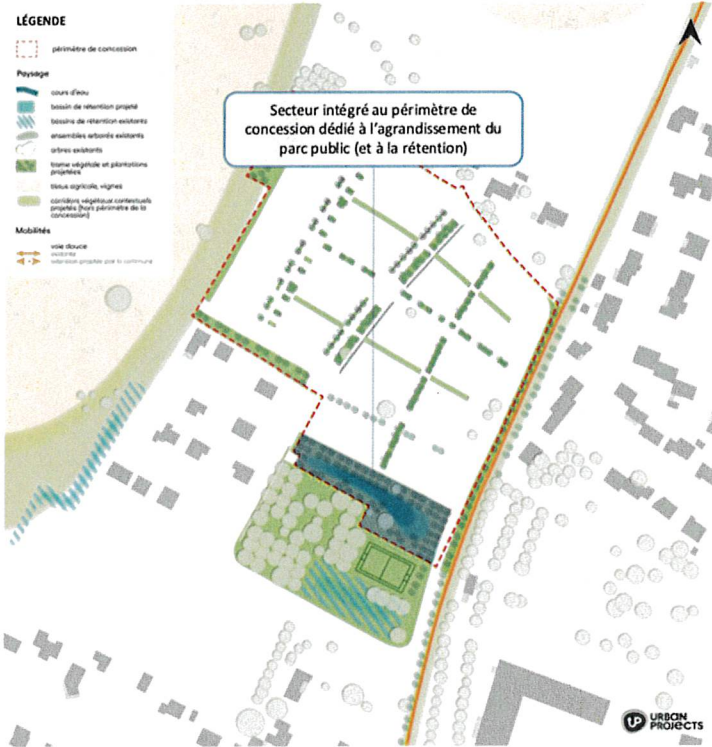
Plan masse de la trame paysagère
Source : URBAN PROJECTS

3. Programme des travaux

Le parc public

Aménagements du parc

- Surface : 2671 m²
- La surface d'agrandissement du parc public correspond à la surface prévue pour la rétention des eaux pluviales. Hormis l'ouvrage de rétention à créer, un travail de paysagement, avec une diversification des essences végétales est à mener sur ce secteur, de façon à rendre l'ouvrage technique totalement fondu et intégré avec le reste du parc public. Des aménagements piétons sont aussi à prévoir de façon à créer des parcours ombragés sous les arbres bouclés et continus à l'intérieur du parc. Ces parcours devront aussi jouer avec les dénivelés de terrain, permettre notamment en saison sèche de pouvoir se rendre au niveau bas des bassins. Un mobilier urbain d'assise, de détente, voire un espace jeux en fond de bassin et inondable, sont aussi à étudier.



Lézignan-la-Cèbe – ZAC de La Vignerole

Plan masse de la trame paysagère
Source : URBAN PROJECTS

Programme des constructions :

1. Présentation du projet

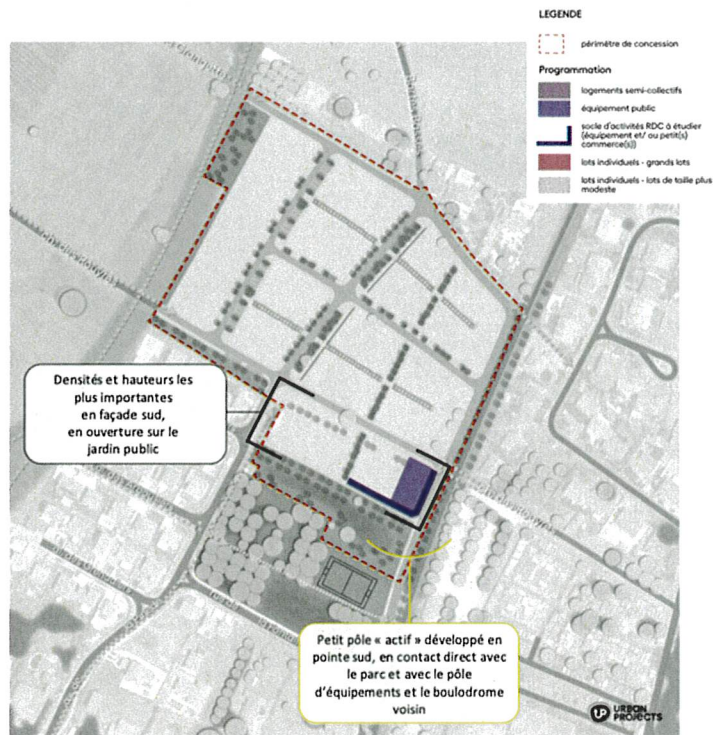
Programme et densités

Équipement public

Un lot dédié à l'accueil d'un équipement public est attendu par la collectivité, soit pour un usage de petit équipement complémentaire, soit pour positionner un ou plusieurs petits commerces au sein d'un volume bâti appartenant à la commune.

Ce lot est positionné en pointe sud du site, au croisement entre d'un côté, le parc public étendu et amélioré, de l'autre, la voie douce, puis l'esplanade publique accueillant le boulodrome, donnant accès à l'école, au cimetière et à d'autres équipements publics communaux.

Ce lot d'équipement public représente une enveloppe foncière estimée à **environ 503 m² de foncier cessible**.



Lézignan-la-Cèbe - ZAC de La Vigneraie

Urban Projects

1. Présentation du projet

Programme et densités

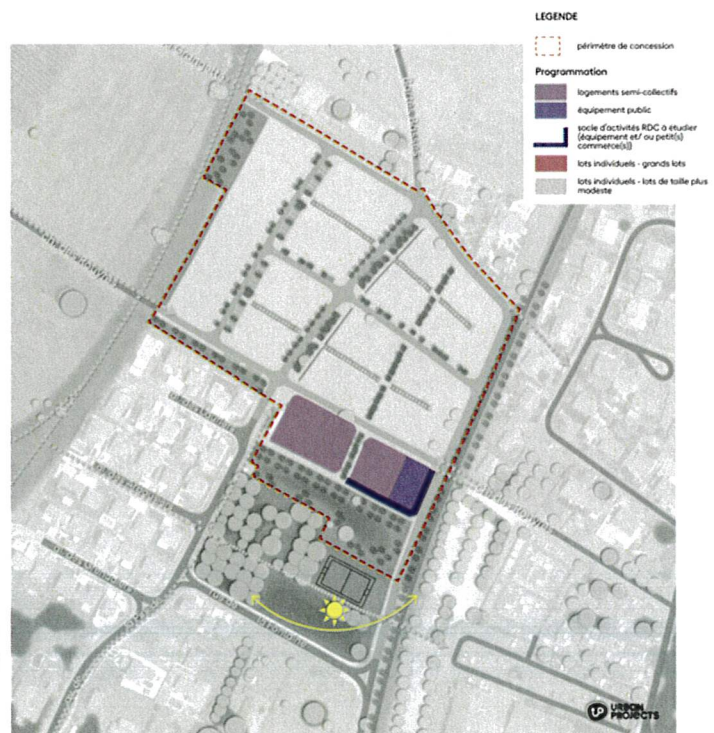
Logement semi-collectif

Deux lots sont dédiés à l'accueil de logements dits « semi-collectifs », c'est-à-dire des bâtiments (ou grosses maisons) accueillant plusieurs logements au sein d'un même volume, avec accès individualisés extérieurs prévus pour chacun d'entre eux. Les bâtiments auront des gabarits n'excédant pas le R+1+comble (trois niveaux au total).

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, il s'agit de la typologie d'habitat la plus dense.

Les lots de logements semi-collectifs sont positionnés en façade urbaine sud, face au parc public, de façon à rendre la densité d'habitat, plus importante sur ces lots, agréable et désirable puisque les pièces à vivre des logements auront une vue totalement dégagée sur le parc largement végétalisé, avec une orientation solaire sud très agréable. Dans le prolongement des espaces intérieurs, des jardins et terrasses à usage privatif seront créés côté sud.

Ces lots destinés au logement semi-collectif représentent une enveloppe foncière estimée à **environ 2 143 m² de foncier cessible**.



Lézignan-la-Cèbe - ZAC de La Vigneraie

Urban Projects

1. Présentation du projet

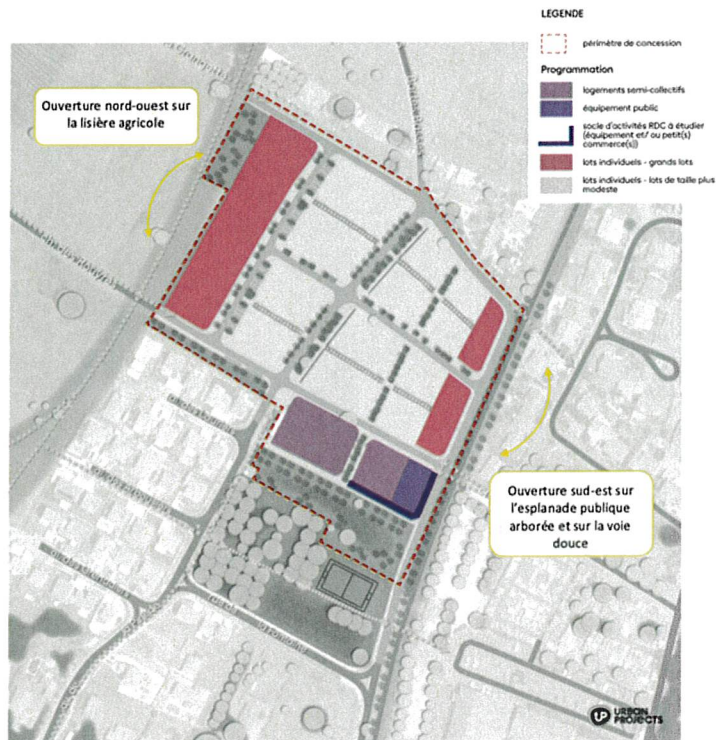
Programme et densités

Logement individuel – grands lots

Trois secteurs sont identifiés pour accueillir les lots les plus spacieux (compris entre 300 et 500m²), correspondant aux lots les moins denses.

Le premier secteur compose un macrolot localisé à l'extrémité nord-ouest du site, en lisière du village et au contact avec les terres agricoles et les vignes. Les deuxième et troisième secteurs sont localisés en façade sud-est du site, face à la voie douce et aux diverses plantations l'accompagnant. Ces trois secteurs ont le potentiel maximal pour accueillir ces lots, qui sont plus chers que les lots plus petits, car ils s'ouvrent sur des espaces ouverts et dégagés, des atouts de charme toujours privilégiés par les acheteurs.

Ces lots destinés au logement individuel (de type grands lots) représentent une enveloppe foncière estimée à environ 4 957 m² de foncier cessible.



Lézignan-la-Cèbe – ZAC de La Vigneraie

Urban Projects

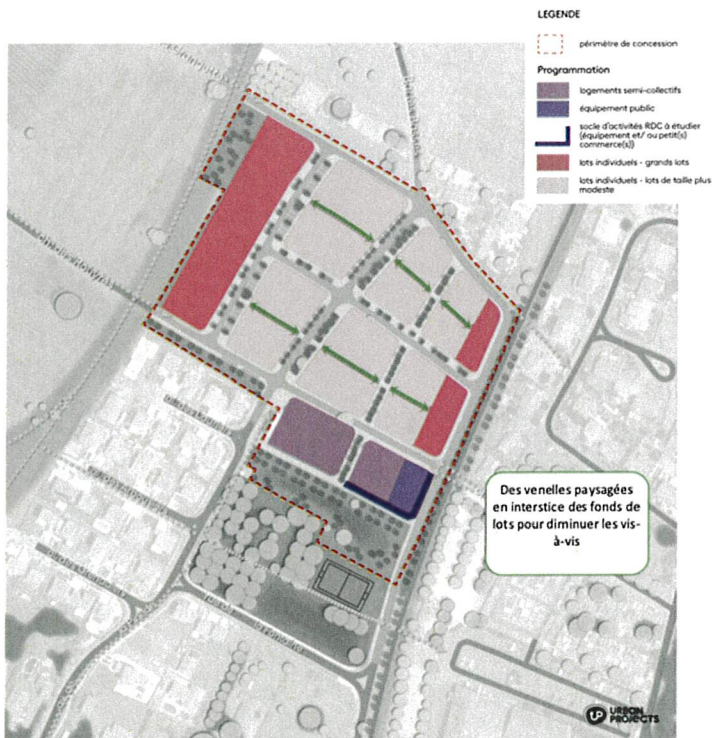
1. Présentation du projet

Programme et densités

Logement individuel – lots de taille modeste

Enfin, les macrolots restants accueillent les lots de taille plus modeste, compris entre 200 et 300m². Ces lots sont majoritaires, car leurs surfaces correspondent aux capacités d'emprunt de ménages primo-accédants (premier achat immobilier), dont la demande est plus forte.

Ces lots destinés au logement individuel (de type lots de taille modeste) représentent une enveloppe foncière estimée à environ 9 663 m² de foncier cessible.



Lézignan-la-Cèbe – ZAC de La Vigneraie

Urban Projects

1. Présentation du projet

Surfaces au sein de la concession

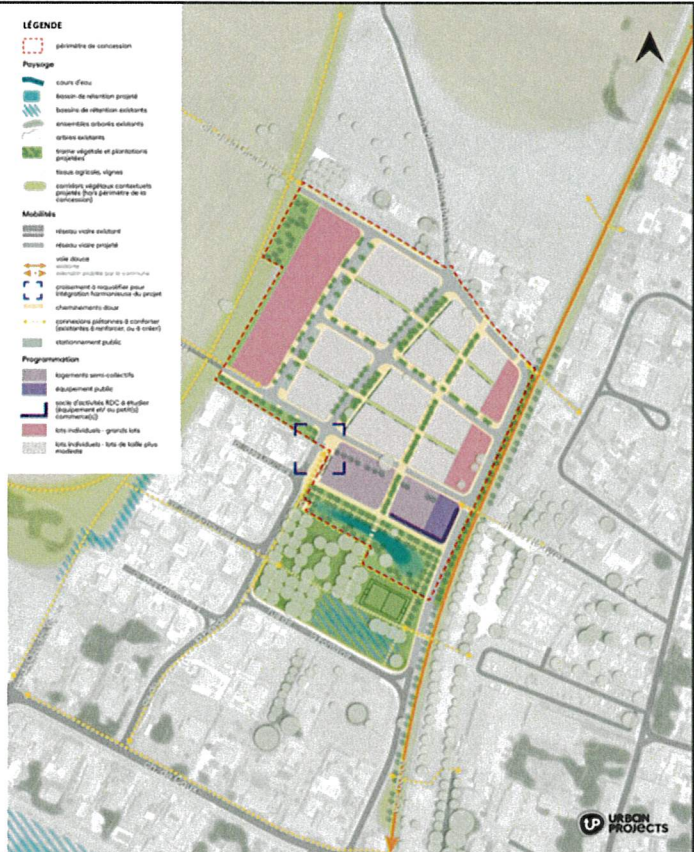
Ces surfaces demeurent provisoires au stade de la concession d'aménagement, qui nécessitent d'être précisées après études techniques plus approfondies, notamment en matière de surfaces nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

Emprise foncière totale de l'opération

32 263 m²

Surface cessible	fonder	Programme
502 m ²		équipement public
2 143 m ²		logements semi-collectifs
4 957 m ²		lots individuels - grands lots
9 663 m ²		lots individuels - lots de taille plus modeste
TOTAL CESSIBLE		
17 265 m²		

Lézignan-la-Cèbe - ZAC de La Vignemie



Bilan financier prévisionnel :

LA VIGNERAIE - COMMUNE DE LÉZIGNAN-LA-CÈBE						
BILAN version D01						
	LA VIGNERAIE		Foncier 55 lots		17000m² cessible	
1 - DEPENSES						
1-1 - FONCIER	HT	TTC			Prix acquisition	Prix base (avant valorisation participations)
Acquisitions terrains foncier non bâti (10.000m²)	677 732,00 €	677 732,00 €	30 806,00	m2	22,00 €	30,00 €
Frais de notaires et prêt sur acquis.	33 886,60 €					
Impôts et Taxes	13 554,64 €					
Sous total - 1-1 - FONCIER	725 173,24 €					
1-2 - TRAVAUX	HT	TTC				
Travaux généraux, viabilité, espaces verts	1 975 000,00 €					
Divers imprévus	98 750,00 €					
Sous total - 1-2 - TRAVAUX	2 073 750,00 €					
Participations	650 000,00 €	Différentiel foncier à revaloriser	246 448,00 €			
1-4 - HONORAIRES EXTERNES	HT					
Géomètre, maîtrise d'œuvre VRD et ingénierie	118 500,00 €					
Urbaniste chef - architecte - paysagiste	70 000,00 €					
BE Environnement (le cas échéant)	10 000,00 €					
Sous total - 1-4 - FRAIS D'ETUDES	198 500,00 €					
1-5 - FRAIS DIVERS	HT					
Assurances	12 131,44 €		0,585% travaux			
Frais de gestion	251 378,00 €		5% du CA total			
Frais de commercialisation	150 826,80 €		3% du CA total			
Huissiers, juridique, fiscal	37 706,70 €		0,75% du CA total			
Frais de communication	50 275,60 €		1% du CA total			
Sous total - 1-5 - FRAIS DIVERS	502 318,54 €					
1-6 - FRAIS FINANCIERS	HT					
Frais financiers sur emprunts ou sur apports	179 845,39 €					
Sous total - 1-6 - FRAIS FINANCIERS	179 845,39 €					
TOTAL DEPENSES	4 329 587,17 €					
2 - RECETTES						
2-1 - PRIX DE CESSION	HT	TTC	m2 cessible	SDP	Nombre de lots	Prix par terrain
Logements individuels acc. parcellaire 250m² à 340 € / m2	3 251 220,07 €	3 400 000,00 €	17074m²	3500m² (140m² / lot)	40	85 000,00 €
Logement individuels libres	1 425 000,00 €	1 425 000,00 €			15	95 000,00 €
Logement locatif social (2 macro lots)	192 000,00 €	202 560,00 €		1200	15 logements à 80 m2	160,00 €
TOTAL RECETTES	4 868 220,07 €	5 027 560,00 €	10000m²	3500m² SDP	70	
3 - RESULTAT						
Marge	538 632,90 €	10,71%				
TOTAL RESULTAT	538 632,90 €					
TVA sur vente : 220 000 €						
RESULTAT BRUT						
1 220 796,83 €		24,28%				



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 3 NOVEMBRE 2025

N° 2025-06-43

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 CLAUSSON, Chantal MAURRAS, Rémy CROS, Marc SICARD, Christophe GAL, Angélique OCCCHUZZI

Absents excusés : David CARON, Bernadette DENOYELLE

Mandants et mandataires :

- David CARON à Alain MALAFOSSE,

- Bernadette DENOYELLE à Patricia ROUAT

Mme Léa VERNIERE a été élue secrétaire de séance.

5.2.3 « Autres »

OBJET :

Instauration de la commission ad hoc, mise en concurrence concession d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme, lorsque le concédant est une collectivité territoriale, le conseil municipal doit désigner en son sein, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation. Le conseil municipal désigne aussi la personne habilitée à engager ces discussions et à signer le traité de concession. Cette même personne peut recueillir l'avis de la commission susvisée à tout moment de la procédure. In fine, le Conseil Municipal choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer le traité de concession et au vu de l'avis ou des avis de la commission précitée.

Gardant sous silence l'identité de la personne habilitée à engager les discussions et à signer le traité de concession, il semble pertinent, par analogie, de se rapprocher des dispositions de l'article L. 2121-22 du Code général des collectivités territoriales qui accorde de droit la présidence des commissions formées par le conseil municipal au Maire. Ainsi, ce dernier deviendra la personne habilitée au sens des dispositions de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme.

A défaut de préciser le nombre de membres composant cette commission et toujours par similitude, cette dernière pourrait être composée de 3 membres titulaires et de 3 membres suppléants, à l'instar de la composition de la commission d'appel d'offres ou de délégation de service public pour les communes de moins de 3500 habitants, prévues par l'article L. 1411-5 du Code général des collectivités territoriales.

Profitant de la souplesse accordée par les textes, il est envisagé de définir les règles de fonctionnement suivantes :

- La Commission est composée du Maire, Président de droit, et de quatre membres titulaires désignés au sein de l'organe délibérant,
- Une convocation est adressée à chacun des membres titulaires et suppléants de la commission cinq jours francs au moins avant le jour de la réunion,
- En cas d'empêchement du Président de la Commission ad hoc, celui-ci pourra se faire remplacer par le représentant de son choix.
- La commission pourra se faire assister, pour les aspects techniques et juridiques, par les services de la collectivité ou par un assistant à maîtrise d'ouvrage extérieur,
- La commission a pour mission d'analyser les candidatures et les offres reçues dans le cadre de la consultation d'aménageurs relative à la concession de la ZAC « La Vigneraie » et de formuler des avis au regard des critères d'analyse définis au règlement de consultation et de l'aptitude des candidats à conduire l'opération d'aménagement,
- La Commission ad hoc n'a aucun pouvoir de décision propre : elle a pour mission d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la consultation d'aménageurs, préalablement au lancement des négociations. La Commission ad hoc ne peut en aucun cas empiéter ni sur le droit d'administration qui appartient au Maire, seul exécutif de la Commune, ni sur le droit de délibération qui appartient au Conseil municipal,
- Les avis émis par la commission sont valables quel que soit le nombre d'élus présents aux réunions régulièrement convoquées,
- L'avis de la Commission sera obligatoirement sollicité avant l'engagement des négociations avec un ou plusieurs candidats ; il pourra également être sollicité par la personne habilitée à tout moment de la procédure.
- Enfin, il est proposé de désigner Monsieur le Maire, président de droit de la commission ad hoc, comme personne habilitée à mener les discussions et à signer le traité de concession.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 1411-5 et L. 2121-22 relatifs à la composition et à la présidence de la commission,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article R. 300-9,
Vu le Code de la commande publique, notamment sa troisième partie,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 janvier 2017,
Vu la délibération en date du 3 novembre 2025 autorisant le lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement pour la ZAC « La Vigneraie »,

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

✓ **CRÉE** la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des négociations, dite commission ad hoc prévue à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure de désignation d'un concessionnaire pour l'aménagement et l'urbanisation du secteur de « La Vigneraie ».

✓ **APPROUVE** la constitution de la commission dite ad hoc qui sera composé de Monsieur le Maire, président de droit et de quatre membres titulaires issus du Conseil Municipal.

✓ **DÉSIGNE** dans le respect des règles posées à l'article R. 300-9 susvisé, à savoir à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, les membres de la Commission d'analyse des propositions reçues préalablement à l'engagement des négociations :

- ⇒ Rémi BOUYALA, Maire
- ⇒ Fabrice MAURRAS, élu issu de la majorité municipale
- ⇒ Nicolas BRIL, élu issu de la majorité municipale
- ⇒ Caroline SARNIGUET, élu issu de la majorité municipale
- ⇒ Christophe GAL, élu issu de la minorité municipale

✓ **VALIDE** les règles de fonctionnement de la Commission ad hoc telles qu'exposées dans la présente délibération.

✓ **DÉSIGNE** Monsieur le Maire en tant qu'autorité habilitée à mener les discussions et à signer le traité de concession concernant l'opération d'aménagement la ZAC « La Vigneraie ».

✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à l'objet de la présente 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 ou à défaut d'une publication sous forme électronique ne pouvant être inférieure à deux mois.
- 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,

Rémi BOUYALA



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.



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

