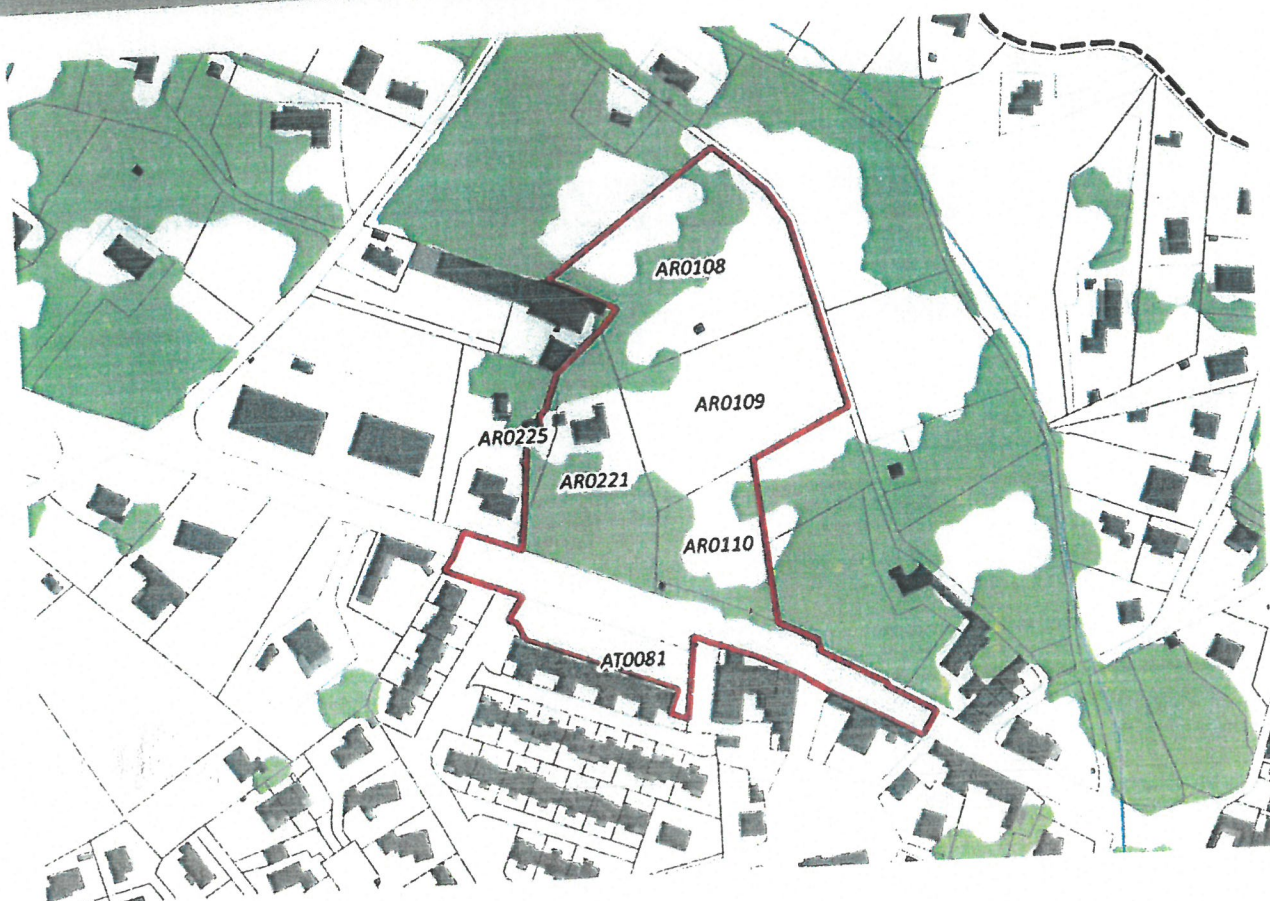


ZAC « LA DIANE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT



Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre

La Ville de Saint Hilaire de Brethmas,agissant en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du,

Représentée par (obligation de déport du Maire lors du vote et désigner un signataire autre que le Maire (représentant à l'AS).

ci-après dénommée par les mots « la Ville » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La société dénommée SPL 30, société publique locale à conseil d'administration au capital de 225 000€, dont le siège est au 442, rue Georges Besse 30035 Nîmes cedex 1, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro 810 797 761.

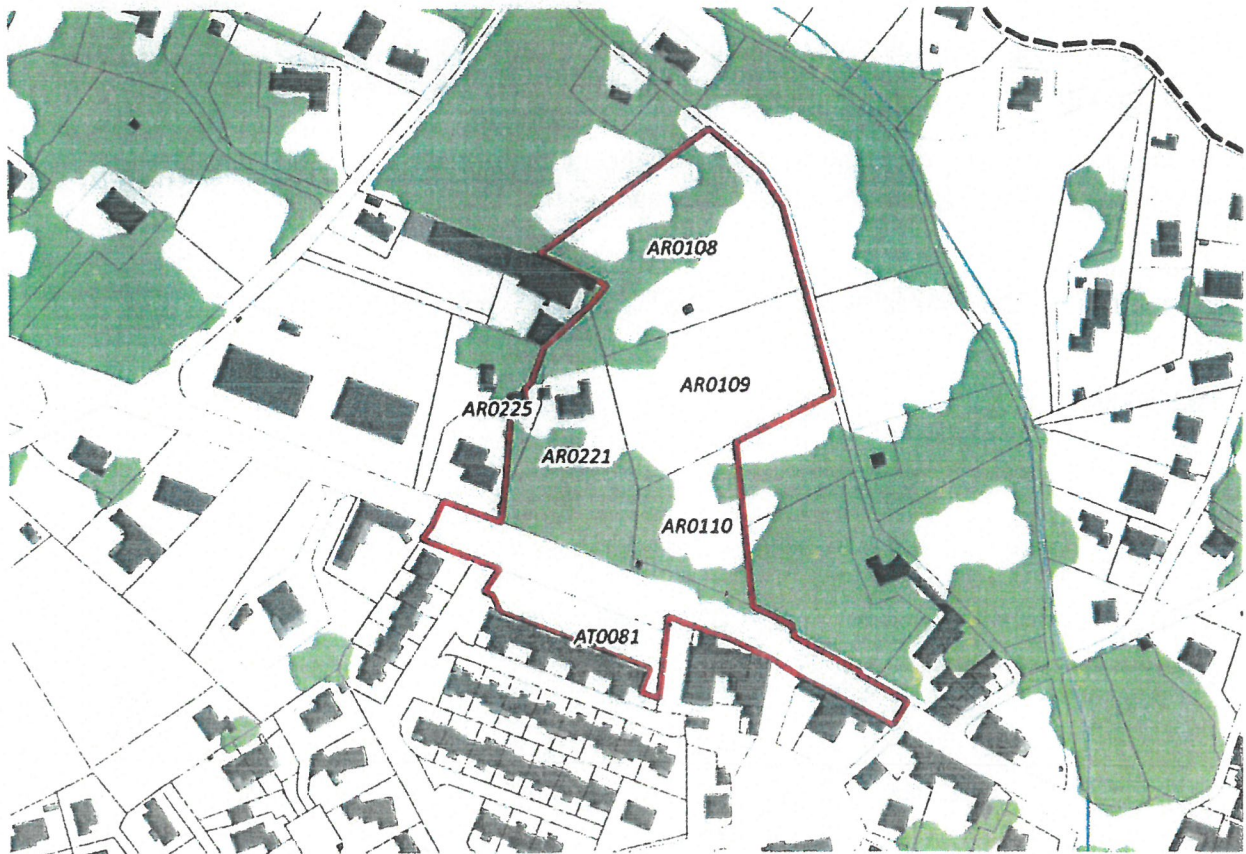
Représentée par Vincent DELORME, Directeur Général Délégué en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 20 février 2023.

Ci-après dénommée « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire » ou « la Société ».

D'autre part.

ZAC « LA DIANE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT



Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre

La Ville de Saint Hilaire de Brethmas,agissant en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du,

Représentée par (obligation de déport du Maire lors du vote et désigner un signataire autre que le Maire (représentant à l'AS).

ci-après dénommée par les mots « la Ville » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La société dénommée SPL 30, société publique locale à conseil d'administration au capital de 225 000€, dont le siège est au 442, rue Georges Besse 30035 Nîmes cedex 1, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro 810 797 761.

Représentée par Vincent DELORME, Directeur Général Délégué en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 20 février 2023.

Ci-après dénommée « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire » ou « la Société ».

D'autre part.

SOMMAIRE

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2. MISSION DE L'AMENAGEUR	7
ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	9
ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	10
ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6. ASSURANCES	10

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

D'AMENAGEMENT	11
ARTICLE 7. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
7.1. Maîtrise foncière communale	11
7.2. Acquisitions amiables	11
7.3. Droit de préemption.....	11
7.4. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	11
7.5. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation.....	11
7.6. Suivi et contrôle des acquisitions foncières	12
ARTICLE 8. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	12
ARTICLE 9. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	12
ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS.....	13
ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 13. REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 14. ENTRETIEN DES OUVRAGES	15

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 15. FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	16
15.1. Généralités	16
15.2. Participations financières publiques au coût de l'opération	16
15.3. Révision des Participations du concédant.....	16
15.4. Subventions.....	16
15.5. Octroi d'avance remboursable	17
ARTICLE 16. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	17
ARTICLE 17. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	18
ARTICLE 18. GARANTIE DES EMPRUNTS.....	19
ARTICLE 19. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	19

PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 21

ARTICLE 20.	EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	21
ARTICLE 21.	RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	21
	21.1. Résiliation amiable.....	21
	21.2. Rachat – résiliation pour motif d’intérêt général	21
	21.3. Résiliation pour faute - déchéance	21
	21.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l’Aménageur.	21
ARTICLE 22.	CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION	23
ARTICLE 23.	CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	24
	23.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante.....	24
	23.2. Arrêté des comptes de l’opération d’aménagement	24
	23.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d’aménagement	25
	23.4. Modalités de règlement	26
	23.5. Sort du « boni d’opération »	26
PARTIE V :	EXECUTION DU CONTRAT	27
ARTICLE 24.	EXECUTION DU CONTRAT – EVOLUTION DU CONTRAT – CLAUSES DE REEXAMEN	27
ARTICLE 25.	INTERETS MORATOIRES.....	28
ARTICLE 26.	PENALITES	28
ARTICLE 27.	CESSION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	28
PARTIE VI :	DISPOSITIONS DIVERSES	29
ARTICLE 28.	MISE EN PLACE DU CONTROLE ANALOGUE	29
	28.1 – Désignation des représentants du Concédant et de l’Aménageur.....	29
	28.2 – Les instances mises en place dans le cadre du contrôle analogue.....	29
ARTICLE 29.	INTERPRETATION	31
ARTICLE 30.	REGLEMENT DES LITIGES	31
PIECES ANNEXEES.....		32

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas a initié un projet d'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard en 2021. Cette intention d'aménagement s'inscrit plus largement dans un projet urbain stratégique et durable, décliné notamment au travers de l'inscription de la Commune dans les démarches Bourg-Centre Occitanie et Petites Villes de Demain.

En mai 2021, dans le cadre du 4^{ème} Programme d'Investissement d'Avenir (PIA4) et de France 2030, le Gouvernement a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) s'intitulant « Démonstrateurs de la ville durable » doté de 305 millions d'euros. L'objectif est de créer un réseau national de démonstrateurs, à l'échelle d'îlots ou de quartiers, illustrant la diversité des enjeux de la transition écologique et de développement durable des espaces urbains français. Un démonstrateur correspond à un projet de transformation global associé à une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme qui propose une stratégie de réplication de tout ou partie des composantes innovantes du projet urbain. La Commune a souhaité candidater à la première vague avec l'aide de la SPL30 en portant le projet de « L'habitat périurbain autrement – Pour une refonte de la chaîne de conception et de production de l'habitat périurbain » sur l'emprise de l'écoquartier. Le 10 janvier 2022, la Commune, accompagnée de la SPL30, fait partie des 9 premiers lauréats.

Les ambitions du démonstrateur de Saint-Hilaire-de-Brethmas sont les suivantes :

- Contribuer au réseau national de démonstrateurs ;
- Accueillir de jeunes ménages pour renouveler la population saint-hilairoise et palier à son vieillissement ;
- Offrir aux aînés un logement adapté en cœur de quartier animé ;
- Rompre avec la chaîne de production classique de l'habitat périurbain en créant une chaîne intégrée et locale (du foncier à l'usage et à l'exploitation) répondant aux objectifs des politiques de la ville durable et des bâtiments innovants ;
- Utiliser les ressources locales (paille de riz, bois des Cévennes, pierre du pont du Gard...) et accompagner le développement de filières « artisanales » locales vers une industrialisation de leur process : relocaliser la ressource et l'emploi au plus près et ainsi diminuer l'impact carbone
- Concevoir un écoquartier périurbain résilient, accessible et générant le moins de gaz à effet de serre
 - Formes urbaines et matériaux respectueux de l'identité du territoire
 - Eco-conception des aménagements
 - Méthode de conception modulaire et reproductible
 - Matériaux et entreprises locaux (dès que possible)
 - Fiabilisation et qualification des matériaux avec l'IMT Mines Alès et formation des entreprises
 - Performance et mutualisation énergétique via la production et l'autoconsommation
 - Habitat dense individuel et intermédiaire à énergie positive intimiste et performant (constructions passives et BEPOS pour l'habitat dense individuel (HDI) et intermédiaire)
 - Mixité et inclusion dans le projet et dans le chantier
 - Mobilités durables (communauté mobilités, voies douces...)
 - Grands espaces publics ouverts sur le quartier
- Concevoir (imaginer) le site et les process de conception comme un « centre de ressources » évolutif, à la fois technique et économique pour partager et transmettre les savoirs et savoir-faire et leur réplicabilité ;
- Laisser plus de place aux futurs acquéreurs dans la conception de leur logement et de leur quartier ;
- Intégrer une communauté énergétique pour redistribuer l'énergie renouvelable produite.

Ce démonstrateur s'appuie sur un écosystème d'acteurs : maîtrise d'ouvrage, équipe de conception, acteurs institutionnels, entreprises, exploitants et usagers...

Il est apparu donc dans l'intérêt de la Commune d'initier un projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à dominante d'habitat et servicielle sur le territoire de la Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas. C'est pourquoi, en date du 28 juin 2022, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation publique préalable à la création de la ZAC « La Diane » et ce conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme. Cette concertation préalable a associé pendant toute la durée des études préalables à l'élaboration du projet les acteurs du territoire selon certaines modalités. Par délibération n°2022/52 du 28 juin 2022, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs de la future ZAC « La Diane » et défini les modalités de concertation.

Le bilan de cette concertation a été présenté en rappelant qu'en amont de la délibération n°2022-52 du 28 juin 2022 une concertation citoyenne avait été engagée ayant permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Par délibération n°2023/13 du 15 février 2023, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « La Diane ».

Parallèlement, le dossier de création de la ZAC a été élaboré et par délibération n°2023/14 du 15 février 2023, le Conseil Municipal a créé la ZAC « La Diane ».

L'écoquartier faisant désormais partie de la démarche AMI s'inscrit donc depuis le 15 février 2022 dans la ZAC « La Diane ». Son périmètre s'étend sur environ 2 hectares et comprend un foncier maîtrisé par l'EPF Occitanie et un foncier privé.

Par délibération en date du 24 octobre 2023 déposée en Préfecture du Gard le 25/10/2023 la Commune de Saint Hilaire de Brethmas, a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 24/10/2023, de confier à la SPL30, dont elle est actionnaire, la réalisation de cette opération d'écoquartier dans la ZAC « La Diane » dans le cadre d'une concession d'aménagement passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

La présente concession d'aménagement a été présentée au conseil d'administration de la SPL 30 en date du 20 février 2023 qui en a autorisé sa signature par le Directeur Général Délégué.

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés, à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est détaillé en Annexe 2. La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature de la présente concession. Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur. En conséquence, la participation du Concédant est susceptible d'évoluer notamment pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant aux présentes.

La concession d'aménagement est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable, la SPL30 faisant l'objet d'un contrôle analogue par la commune. Les conditions générales du contrôle exercées par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur et ne sont pas reprises dans la présente concession) et dans le présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPÉRATION

1.1 En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-2 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à la SPL 30, Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC de la Diane » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2023 et figurent en Annexe 0 du présent Contrat.

1.2 Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes. A l'intérieur de ce périmètre, cohabitent deux grandes catégories de foncier :

- ◆ Un foncier en cours d'acquisition par la Commune auprès de l'EPF
- ◆ Un foncier appartenant à des propriétaires privés.

Ainsi que cela a été exposé dans le cadre de la réponse à l'AMI relative au projet, l'ambition de cet aménagement est de permettre, à terme, la réalisation d'un écoquartier comprenant :

- ◆ Réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ 3 500m² de surface de plancher sur du R+2 max. En fonction du marché, ces surfaces et le nombre approximatif de logements devraient se répartir comme suit :
 - 50% de logements libres,
 - 50% de logements sociaux (dont seniors)
 - 450 m² de surface tertiaire

Correspondant à une trentaine de logements et de stationnement

- ◆ Maintien de la butte arborée ;
- ◆ Réaménagement de la portion de la route départementale en front de projet pour connecter l'écoquartier au reste du bourg, sécuriser les accès et développer les modes doux ;
- ◆ Report de la voiture en dehors des espaces d'habitation ;
- ◆ Intégration d'activités tertiaires pour créer une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle (seniors, crèche, artisanat, logements sociaux etc.) ;
- ◆ Création de lieux vecteur de sociabilité : espaces publics, jardins partagés... ;
- ◆ Conception d'un quartier inclusif et accessible à tous.

Cet aménagement comprend des travaux d'infrastructures à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'Opération. Dans le cadre de l'Opération, l'Aménageur sera chargé de réaliser les aménagements à l'intérieur de ce périmètre et prévus au programme tel qu'annexé au présent contrat.

ARTICLE 2. MISSION DE L'AMÉNAGEUR

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- 1) Assurer la mission de pilotage stratégique en étroite liaison avec le concédant ;

- 2) Acquérir et gérer le foncier nécessaire à l'opération :
- ◆ Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
 - ◆ Gérer sur les plans administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location de terrains et immeubles bâtis ;
 - ◆ Procéder à toute division parcellaire utile à la réalisation du projet et à la commercialisation des terrains.
- 3) Procéder ou faire procéder à toutes études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, et notamment
- ◆ Définir et mettre en œuvre si nécessaire les études pré-opérationnelles (études foncières, diagnostics techniques et urbains, études topographiques, géologiques, archéologiques et de recherche de pollutions, etc.).
 - ◆ Réaliser le dossier de réalisation et le Programme des Équipements Publics (PEP) de la ZAC qui devront être validés par les organes de pilotage de la concession avant d'être approuvés par l'instance délibérante du Concédant. Dans ce cadre, l'Aménageur devra recueillir l'accord des futurs gestionnaires des équipements projetés.
 - ◆ Assurer les études opérationnelles nécessaires à la définition des procédures d'urbanisme opérationnelles adaptées à l'Opération.
 - ◆ Proposer, le cas échéant, des modifications de programme d'aménagement de l'Opération,
 - ◆ Assurer le montage opérationnel des différentes opérations qui pourraient voir le jour,
 - ◆ et de mettre au point les différentes procédures administratives, études et documents techniques.
- 4) Solliciter en vue d'obtenir toute autorisation administrative au titre notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement nécessaire à la réalisation de sa mission ;
- 5) Participer, dans les conditions définies en accord avec le concédant, aux révisions ou modifications des documents d'urbanisme en rapport avec l'opération.
- 6) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Ville, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- 7) De façon générale, réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en Annexe 3 ;
- 8) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Ville ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- 9) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- ◆ Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération
 - ◆ 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,
 - ◆ Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;

- ◆ Négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ; procéder à une gestion continue de la trésorerie de l'opération ; assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature des différents mouvements financiers avec la gestion des engagements et des moyens de financement et d'une manière générale toutes les tâches relevant de l'ingénierie financière ; assurer les opérations de liquidation et la clôture de l'opération ;
- ◆ Satisfaire aux modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet fournir chaque année un Compte Rendu Financier et d'Activités comportant les annexes énumérées à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme,
- ◆ d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

10) Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 28.2

11) Mettre en œuvre une démarche de qualité environnementales de l'opération. La démarche environnementale abordera à minima les aspects suivants : énergie, économie des ressources, réemploi des déchets de chantier, respect du site, évaluation et résorption des nuisances (bruit, qualité de l'air...), paysage et biodiversité, déchets/rejets, gestion des risques...

12) Préparer la clôture de l'opération de concession d'aménagement, objet des présentes.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement et ce dans les conditions définies à l'article 24.

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- 1) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 13 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- 2) Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 3) Verser à l'Aménageur aux échéances convenues les participations et subventions au titre de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme conformément à l'article 15 et Annexe 3 ;
- 4) Céder à l'Aménageur les biens fonciers et immobiliers dont elle est ou sera propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, et ce y compris les biens fonciers acquis auprès de l'Etablissement Public Foncier ;
- 5) Autoriser l'Aménageur à réaliser, sur les terrains du concédant, les travaux d'aménagement préalables à une remise d'ouvrage ;
- 6) Donner son accord préalable sur les projets à tous les stades de leur avancement, dans le cadre des instances de gouvernance prévues à l'article 28.2 ;
- 7) Donner son agrément sur les conditions de vente des biens immobiliers ;
- 8) Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'Aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels
- 9) En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par la Caisse des Dépôts et consignation dans le cadre de l'AMI – Phase Réalisation et les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, Agglomération du Grand Alès, etc.) affectées spécifiquement à l'Opération, conformément aux dispositions du dernier alinéa de

l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;

- 10) Prononcer la clôture administrative de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'Aménageur de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 années à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions suivantes. Six mois avant la date d'expiration de la concession, la partie la plus diligente doit notifier à l'autre sa demande motivée de prorogation de la concession.

Les parties sont convenues d'examiner le cas échéant toute évolution du calendrier prévisionnel de l'opération, lors de la présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) et de sa validation par le Concédant.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux, l'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes représentant le Concédant, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission et qui auront été expressément qualifiés de confidentiels.

ARTICLE 6. ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités. L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité concédante.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7. MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente concession d'aménagement.

7.1. Maîtrise foncière communale

La cession des biens acquis antérieurement par la collectivité intervient au bénéfice de l'Aménageur sous la forme d'actes notariés en tenant compte notamment de la valeur estimée par les services fiscaux à savoir 539 797 € HT. La cession définitive de la commune à l'aménageur est prévue courant 2024.

7.2. Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

La valeur vénale des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux. Lorsque le prix est supérieur à 10% de l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel du Concédant.

7.3. Droit de préemption

Sans objet

7.4. Mise en demeure d'acquiescer dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquiescer auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.5. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquiescer à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-24 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.6. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- ◆ Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits d'expropriation. L'Aménageur adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- ◆ De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

ARTICLE 8. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

- 1) Les équipements prévus à l'Annexe 2 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité .

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

- 2) Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.
- 3) Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- 4) Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9. MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la Commande Publique.

Le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein des achats appelée à intervenir dans la procédure de passation pour le marché de Maîtrise d'œuvre et les marchés de travaux.

L'Aménageur devra traiter les marchés dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant. Enfin, une information annuelle des marchés et des avenants passés sera faite chaque année dans le Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

ARTICLE 10. EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

- 1) L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient 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 d'Aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les

chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

- 2) L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- 3) Le Concédant s'engage à autoriser par ailleurs l'Aménageur à occuper à titre gratuit son domaine public ou privé pour la réalisation des travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur conformément à l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques. L'Aménageur obtient les éventuelles autorisations complémentaires nécessaires auprès des concessionnaires et gestionnaire
- 4) Lorsque l'ouvrage réalisé relève de la compétence d'une autre personne que le Concédant, une convention fixe les modalités de participation de cette personne au suivi des travaux et des opérations de réception.

ARTICLE 11. INDEMNITÉS AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat et auxquels il est partie prenante. Il en tient informé le Concédant.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement avant l'expiration de celle-ci pour quelque cause que ce soit, est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26 ci-après.

ARTICLE 12. MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- 1) Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- 2) L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, avant signature du compromis ou des promesses de vente, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 30 ci-après. Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 15 point 3 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur. Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour l'Aménageur une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

- ◆ Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de

mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées : Ce cahier des charges sera présenté au comité technique prévu à l'article 28.2 ci-après.

- 3) A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13. REMISE DES OUVRAGES

- 1) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait à la date à laquelle le Concédant était invitée par l'Aménageur à y procéder.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

- 2) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise : la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence de l'Aménageur.

- 3) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu ci-avant. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'Aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

- 4) L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation. Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ou qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

5) Dans tous les cas, à la remise des ouvrages au Concédant ou le cas échéant les concessionnaires de service public, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- ◆ Identification de l'ouvrage – descriptif technique de l'ouvrage
- ◆ Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- ◆ Le cas échéant, la participation du Concédant et les subventions versées par les collectivités ou groupements de collectivités affectées au financement selon les dispositions précisées en article 15 majorée le cas échéant de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)
- ◆ de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

ARTICLE 14. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Une fois les procédures de réception réalisées, l'ouvrage est remis dans les meilleurs délais à son futur gestionnaire.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil et pourront, s'il y a lieu, activer la garantie de parfait achèvement des ouvrages réalisés dans le cadre de la concession.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15. FINANCEMENT DES OPERATIONS

15.1. Généralités

L'Aménageur assure le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement sans transfert de risque économique au sens des dispositions des articles R*.300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme..

Il doit assurer l'équilibre de l'opération notamment par la perception des produits à venir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations et subventions et ainsi que des autres différents financeurs dans les conditions prévues par le bilan financier prévisionnel.

15.2. Participations financières publiques au coût de l'opération

Les modalités prévisionnelles de financement approuvées de l'opération d'aménagement s'équilibrent avec le versement des participations suivantes :

Le Concédant versera le montant de 708 000 € HT soit 849 600 € TTC au titre de la participation aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du Concédant. Cette participation fera l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées. L'Aménageur sollicite le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant prévu au bilan prévisionnel, éventuellement modifié par avenant, et tel qu'indiqué ci-dessus en fonction des tranches annuelles définies au bilan financier prévisionnel.

15.3. Révision des Participations du concédant

Le montant global de ces participations pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

15.4. Subventions

Conformément à l'article L. 300-5, III, du code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement bénéficiera des subventions.

- La Caisse des dépôts et consignations versera une subvention d'un montant prévisionnel de 875 571 euros hors taxe, au titre du dispositif AMI .

Cette subvention est conditionnée à une décision d'un comité d'engagement. Dans l'hypothèse où cette subvention ne serait pas octroyée dans son intégralité ou en cas de refus d'enclencher la phase réalisation les parties sont convenues d'examiner les modalités permettant la continuité de l'opération dans les conditions définies à l'article 24 ci-après.

La Collectivité Concédante a identifié la mobilisation d'autres subventions et notamment auprès de la Région pour un montant de 180 000 €, du Département pour un montant de 135 965 € et de l'Agglomération Alès Cévennes pour un montant de 150 000€. L'Aménageur, conformément aux dispositions de la présente concession, est chargé des démarches pour obtenir le versement des subventions auprès des collectivités et organismes pouvant apporter leurs concours à la réalisation de l'opération. La Collectivité concédante effectuera toutes les diligences pour faciliter les demandes de l'Aménageur et que ce dernier perçoive directement les subventions.

Le bilan prévisionnel de l'opération est annexé aux présentes dans lequel est identifié le montant total prévisionnel des subventions (Annexe 3).

Les modalités de versement de ces subventions figurent dans le bilan financier annexé à la présente convention (Annexe 3).

Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant en annexe 3, l'Aménageur s'engage à en tenir informé le Concédant et lui adresse, à ce titre, toutes les informations et les documents correspondants. Il sera fait application de la clause de réexamen prévue à l'article 24 de la présente convention.

L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération toute autre aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure. Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Dans ce cas, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) comportera une partie spécifique à la réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L 300-5 III.

15.5. Octroi d'avance remboursable

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. Le montant, la durée, les conditions financières et les échéanciers de versement et de remboursement des avances sont précisés par une convention particulière conclue entre l'Aménageur et le Concédant et approuvée par l'organe délibérant de celui-ci.

L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

ARTICLE 16. COMPTABILITÉ – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mars, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe 3:

- ◆ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
- ◆ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,

- ◆ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.6,
- ◆ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- ◆ le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 15 de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL.

ARTICLE 17. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

1) Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- ◆ en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en Annexe 2 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 ci-après.
- ◆ en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 15 ci-avant.

2) Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 15 (point 4) ci-avant.

3) L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 mars de chaque année.

ARTICLE 18. GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans le respect de l'article L. 2252-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 17 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 19. MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR

- 1) L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- 2) Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :
 - ◆ Pour les missions de suivi, de pilotage et de conduite de l'opération d'aménagement, un montant forfaitaire égal à 15 000€ HT par an.
 - ◆ Pour les tâches d'études pré-opérationnelles et opérationnelles, un montant forfaitaire égal à 15 000 € HT à l'approbation du dossier de réalisation initial
 - ◆ un montant forfaitaire égal à 7 500 € HT lors des modifications du dossier de réalisation initial approuvé par la collectivité

Les rémunérations précitées sont révisables annuellement par application de la formule :

- $P1 = P0 \times (0,15 + 0,85 \times Im/I0)$
- où :
- P1 = prix révisé
- P0 = prix d'origine
- I0 = Synt révisé relatif au mois d'origine
- Im = index Synt révisé du dernier mois de l'année considérée
- La révision définitive des prix s'opère sur la base de la dernière valeur d'index publiée au moment de l'application de la formule.

- L'index de référence choisi en fonction de sa structure pour représenter l'évolution du prix des prestations faisant l'objet de l'accord-cadre est l'index SYNTEC révisé.
- Aucune variation provisoire ne sera effectuée.
- ◆ Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 3% des dépenses HT de travaux, honoraires et dépenses liées.
- ◆ Pour les tâches d'acquisition, 3% des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais ;
- ◆ Pour les tâches de commercialisation prévues, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 5 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail. L'imputation au compte de l'opération de la rémunération des tâches de commercialisation se fera selon l'échéancier suivant :
 - 70 % à la signature du pré-contrat (compromis, promesse, ...)
 - 30 % à la signature de l'acte authentique

En cas de non réalisation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 70% perçu à la signature du pré-contrat comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées.

- ◆ Pour les missions de gestion financière et comptable de l'opération, la rémunération de l'Aménageur est fixée à 5 % du total des mouvements de fonds, débits et crédits constatés sur les comptes de liaisons de l'opération et figurant dans les écritures de la société.
 - ◆ Pour le montage des dossiers de subventions autre que celles prévues à la présente concession d'aménagement (Subvention AMI – Phase réalisation), un forfait de 7 000€ HT par dossier de demande de subvention, rémunération conditionnée à l'octroi de la subvention.
 - ◆ Pour la gestion des subventions : un forfait de 6 000€HT par an à compter de 2024. Ce montant sera révisable dans la formule définie ci-avant. Cette rémunération sera révisable selon la formule ci-avant.
 - ◆ Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 15 000 € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération. Cette rémunération sera révisable selon la formule ci-avant.
- 3) Il est ici précisé que la fiscalité applicable au traité de concession peut engendrer des charges supplémentaires pour l'Aménageur. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération de l'Aménageur sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable de l'Aménageur, la taxe sur les salaires issus de l'impact de l'opération sur le prorata général de la société, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires. D'une manière générale, tout nouvel impôt ou taxe qui serait dû par l'Aménageur du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté intégralement au bilan de l'opération d'aménagement. Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au point 2 ci-dessus du présent paragraphe à partir des éléments comptables de l'exercice considéré. Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.
- 4) Les montants forfaitaires ou pourcentage ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties pour être mieux adaptés en cas de besoin aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération et notamment :
- ◆ Dans le cas où la durée de la concession serait supérieure à celle prévue à l'article 4.
 - ◆ Dans le cas d'une modification de programme ayant des impacts sur les modalités et la consistance d'exécution des missions de l'Aménageur.

PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 20. EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 15 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

ARTICLE 21. RACHAT – RÉSILIATION – DÉCHÉANCE – RÉOLUTION

21.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

21.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général. Le contrat pourra également être résilié pour motif d'intérêt général, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

Le Concédant pourra résilier la présente concession pour motif d'intérêt général, dans l'hypothèse où la subvention de la Caisse des Dépôts et Consignation ne serait pas octroyée ou octroyée partiellement et que les parties n'ont pas réussi en application de l'article 24 à rétablir l'équilibre du contrat.

21.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur. En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

21.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 23 ci-après.

21.6. Autres cas de résiliation

La présente concession pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si un ou plusieurs recours (formé(s) par une autre partie que le Préfet) sont engagés devant le Tribunal Administratif de Nîmes, susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération.

La volonté commune des parties étant de mener à son terme l'opération concédée, celles-ci s'engagent à rechercher ensemble, préalablement à une éventuelle décision de résiliation de la concession, toute solution permettant la réalisation de l'opération. A cette fin, il sera fait application des dispositions suivantes.

A compter de la transmission par le Tribunal Administratif de Nîmes du ou des recours engagés à l'encontre de la concession d'aménagement et/ou d'un ou plusieurs éventuels avenants à la concession, et/ou du programme des équipements publics, le Concédant devra informer l'Aménageur de l'existence de ce ou ces recours, dans l'hypothèse où l'Aménageur ne serait pas partie à l'instance, en lui en transmettant une copie.

Les parties se réuniront alors pour examiner ensemble la pertinence des moyens développés à l'appui de ce ou ces recours.

Dans l'hypothèse où une des deux parties jugerait que ce ou ces recours serai(en)t susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération, elle pourra demander à l'autre par courrier recommandé avec accusé de réception, la mise en œuvre du présent article.

La réception de ce courrier fera courir un délai de six mois durant lequel les parties devront rechercher ensemble toute solution permettant la poursuite de l'opération. Si elles n'y sont pas parvenues à l'expiration de ce délai, chacune d'entre elle pourra demander la résiliation de la présente concession.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs nouveaux moyens étai(en)t développés dans des écritures nouvelles produites en justice, et où une des deux parties jugeait que ce ou ces recours serai(en)t susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération, elle pourra demander à l'autre par courrier recommandé avec accusé de réception, la mise en œuvre du présent article.

La réception de ce courrier fera courir un délai de six mois durant lequel les parties devront rechercher ensemble toute solution permettant la poursuite de l'opération. Si elles n'y sont pas parvenues à l'expiration de ce délai, chacune d'entre elle pourra demander la résiliation de la présente concession.

En cas de résiliation, il sera fait application des dispositions de l'article 23.3 des présentes, étant précisé que l'Aménageur ne percevra aucune indemnité au titre du manque à gagner consécutif à la cessation anticipée de la concession.

21.7. Subrogation

Le Concédant sera subrogé à l'Aménageur dans tous les droits, garanties, et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

Le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.

Le Concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date ;

Sur demande expresse du Concédant, et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Ville, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par la Ville ;

Le Concédant sera seul habilitée à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur.

ARTICLE 22. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

1) Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 15.2.2 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

2) En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

3) En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

4) Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'Aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les

mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

- 5) En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en Annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13 ci-avant.

ARTICLE 23. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

23.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.

23.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

- ◆ L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- ◆ L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement.
- ◆ La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

23.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- ◆ Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts.
- ◆ Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

- ◆ Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.
- ◆ Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

23.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- ◆ sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- ◆ sur le manque à gagner subi par l'Aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à une somme forfaitaire de 15 000 € correspondant au sommes dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat et ce en sus des 15 000 € de liquidation (Cf article 19 point 2). Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 21.3.

23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en

vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21 (point 3)

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 23.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.

23.4. Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

23.5. Sort du « boni d'opération »

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 23.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 24. EXECUTION DU CONTRAT – EVOLUTION DU CONTRAT – CLAUSES DE REEXAMEN

- 1) Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe 2) et du bilan financier prévisionnel joint (Annexe 3)

Le présent Contrat étant une concession d'aménagement ne transférant pas un risque économique, au sens des articles R. 300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme, les parties s'engagent à examiner chaque année notamment dans le cadre du comité de pilotage les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

- 2) Le montant de la participation prévue à l'article 15 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus et l'annexe 2, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat. Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.
- 3) Quoiqu'il en soit, les parties s'engagent pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, à réexaminer les conditions financières de la Concession notamment dans les cas suivants :
- ◆ En cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention,
 - ◆ les conséquences financières des éventuelles prescriptions d'archéologie préventive ou des risques du sol, notamment des pollutions, ne sont pas prises en compte dans le cadre du présent contrat. De ce fait, en cas de survenance de l'une ou l'autre de ces hypothèses, les Parties se concerteront afin d'apporter au bilan de l'Opération et, en tant que de besoin, au présent contrat, les adaptations nécessaires.
 - ◆ Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues par l'Aménageur s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant à l'article 15 ;
 - ◆ Si le planning de réalisation est modifié à la demande du Concédant de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe 3 ;
 - ◆ En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe 3 ;
 - ◆ Modification substantielle, à la hausse ou à la baisse, du volume des droits à construire ;
 - ◆ Réduction des recettes de cession, y compris les impacts financiers dus à des retards de commercialisation ou de crise du marché immobilier ;
 - ◆ Non agrément d'un acquéreur dans le cadre d'une cession d'un terrain ;
 - ◆ Modification du taux d'intérêt des emprunts tel qu'indiqué dans l'Annexe 3.
 - ◆ Modification du programme des équipements publics ou de leurs conditions de financement
 - ◆ Modification des conditions d'acquisition des Biens immobiliers par rapport à celles prévues au bilan financier prévisionnel joint en annexe 3 ;

- ◆ Et plus généralement, toutes autres sujétions d'exécution ou prescriptions de nature à remettre en cause l'équilibre financier de la convention

Si un ou plusieurs des événements devaient se produire, les parties s'engagent à en examiner les conséquences afin d'adapter les clauses de la concession pour retrouver un équilibre (reprise du programme de l'opération, planning, modalités de réalisation, conditions financières) au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération. L'Aménageur produira les justifications nécessaires. Sur cette base, le Concédant s'engage à étudier toute solution envisageable pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties

Le réexamen des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

ARTICLE 25. INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 26. PÉNALITÉS

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	50 € par jour de retard après mise en demeure préalable
Manquement à toute obligation visée au présent contrat et à ses annexes	200 € par manquement après mise en demeure préalable

Par ailleurs, l'Aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission comme précisé à l'article 11 ci-avant.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission. Ces sommes ne peuvent en aucun cas être portées au compte de l'opération.

ARTICLE 27. CÉSSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans la mesure où la concession d'aménagement a été conclue entre la commune et une structure sur laquelle elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'Aménageur est interdit.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 28. MISE EN PLACE DU CONTRÔLE ANALOGUE

28.1 – Désignation des représentants du Concédant et de l'Aménageur

4.1. La Commune de Saint Hilaire de Brethmas désigne son Maire avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter le pouvoir pour l'exécution de la présente convention, et notamment pour donner l'accord sur les avant-projets et projets d'exécution, pour donner son accord sur les attributaires des terrains, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage qui le concerne. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation et en informera l'Aménageur par tous moyens de son choix.

4.2. L'Aménageur désigne comme interlocuteur du Concédant pour toutes questions soulevées dans le cadre de la mise en œuvre de la concession le directeur Général Délégué

Toute modification de cette désignation devra être notifiée au représentant du CONCEDANT identifié au paragraphe précédent, par mail ou courrier simple.

28.2 – Les instances mises en place dans le cadre du contrôle analogue

Ces instances doivent permettre d'assurer en tout temps une information exhaustive du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération ; les interventions de l'Aménageur seront réalisées en relation permanente avec le Concédant.

Le règlement de la SPL prévoit un certain nombre d'actions à mener et précise que chaque contrat fait l'objet d'un dispositif organisant le contrôle analogue de la Collectivité sur la SPL30. Dans l'objectif de la mise en œuvre de ce contrôle analogue, les parties conviennent de :

- ◆ La création d'organes de concertation entre l'Aménageur et le Concédant afin de garantir un pouvoir d'initiative, d'orientation et de maîtrise de la Collectivité sur le projet
- ◆ La mise en œuvre d'un travail partenarial continu sur des thématiques jugées stratégiques par les deux parties afin de garantir l'efficacité et l'efficience de l'opération.
- ◆ Le cas échéant, la mise en place de réunions techniques spécifiques dont l'ordre du jour et la périodicité seront définis d'un commun accord entre l'Aménageur et le Concédant.

A ce titre :

- ◆ Il est institué un Comité technique pour l'opération objet de la présente concession en vue de mettre en œuvre les actions nécessaires au bon déroulement de l'opération, garantir la cohérence et la coordination des différents intervenants.
- ◆ Il est institué un comité de pilotage afin de prendre les décisions nécessaires aux choix stratégiques de l'opération, fixer les objectifs, valider les orientations, les phases clés de l'opération et contrôler le déroulement financier.

Composition du Comité Technique :

- ◆ Le Maire ;
- ◆ La Directrice Générale des Services ;
- ◆ 1er adjoint délégué aux finances ;
- ◆ L'adjointe déléguée au CCAS, aux anciens combattants et aux seniors ;

- ◆ L'Adjoint délégué à l'urbanisme ;
- ◆ Le Directeur Général Délégué de la SPL30 ;
- ◆ 2 Représentants de la SPL30.

Attributions du Comité Technique :

Le Comité Technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer. Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la SPL au choix du concédant ou de l'Aménageur.

Le comité technique permet les échanges avec les services de la collectivité et traduit le contrôle de la collectivité sur le déroulé technique de l'opération. Ce comité aura notamment pour missions les tâches suivantes :

- ◆ Examiner les avant-projets
- ◆ Emettre des recommandations sur le déroulement technique des travaux de l'opération,
- ◆ Faire des demandes d'études particulières,
- ◆ Faire des diagnostics financiers de l'opération,
- ◆ Traiter des participations financières à l'opération,
- ◆ Valider les phases techniques des travaux de l'opération...

Le comité peut inviter à ses séances toute personne qu'il jugera qualifiée.

Le Comité de Pilotage

Composition du Comité de Pilotage :

- ◆ Le représentant légal de la commune de Saint Hilaire de Brethmas
- ◆ Le Président Directeur Général de la SPL 30
- ◆ Le Directeur Général Délégué de la SPL 30

Attributions du Comité de Pilotage :

Le Comité de Pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera.

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPL, il est institué pour cette opération, un Comité de Pilotage. Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel de la collectivité sur le suivi de l'opération engagée. Ce comité sera présidé par le Maire de Saint Hilaire de Brethmas.

Ce comité veille à l'exécution optimale de la concession d'aménagement :

- ◆ En impulsant et suivant les actions stratégiques,
- ◆ En prenant toute décision nécessaire à la bonne exécution de la concession, sur la base des bilans d'étapes présentés à chaque réunion par la SPL30 (bilans identifiant les difficultés éventuelles ainsi que les modalités prévisionnelles de réalisation à venir),
- ◆ En contrôlant et validant les phases prévues à l'annexe 4,
- ◆ En analysant chaque année le Compte Rendu Financier et d'Activités établi par l'Aménageur en application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme et les conditions d'exécution de la présente concession afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération

Les décisions du comité sont prises à la majorité de ses membres, son président a voix prépondérante. Le comité peut inviter à ses séances toute personne qu'il jugera qualifiée. Ces invités n'ont pas voix délibératives.

ARTICLE 29. INTERPRÉTATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 30. RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Nîmes. Cependant et préalablement à toute saisine dudit Tribunal, les parties ont obligation d'engager une voie amiable, par voie de conciliation.

Fait à Saint Hilaire de Brethmas

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Directeur Général Délégué

Vincent DELORME

Pour la Collectivité concédante

Le maire peut donner délégation

Annexe 0 : Délibérations de la commune (création de la ZAC, bilan de la concertation et désignations de l'Aménageurs.

- Délibération n° 2023/13 relative au bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté « La Diane » sur le territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas ;
- Délibération n°2023/14 relative à l'approbation du dossier de création de la zone d'aménagement concerté « La Diane » sur le territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas ;
- Délibération n°2023/ : Ppprouvant la concession d'aménagement et autorisant la signature de la concession d'aménagement avec la SPL 30
- PV du Conseil d'administration de la SPL30 du 20/02/2023 autorisant la signature de la présente de concession

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme des constructions et des équipements publics

Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 4 : Planning prévisionnel

Annexe 5 : Dossier de création de la ZAC

**ZAC « LA DIANE »
Concession d'aménagement**

Annexe 0 – Délibérations

SPL30

442 rue Georges Besse 30035 NIMES Cedex 1
T. 04 66 38 23 40 – contact@territoire30.com
www.territoire30.com

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

Commune de Saint Hilaire de Brethmas

B.P 1 30560 Saint Hilaire de Brethmas

☎ 04 66 61 33 59 ☒ 04 66 61 02 05

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2023/13

Séance du 15 février 2023

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
27	27	23

Date de la convocation
9 février 2023

Date d'affichage
9 février 2023

POUR	CONTRE	ABSTENTION
17	6	0

Le 15 février 2023 à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal s'est réuni, en Mairie de Saint Hilaire de Brethmas, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel PERRET, Maire.

Étaient présents : Monsieur Jean-Michel PERRET, Maire, Madame Evelyne RICHARD, Monsieur Rémy OFFREDI, Monsieur Bernard VEIRUN, Madame Catherine BRUSSET LAYRE, Monsieur Jacky MIALHE, Madame Claudie HUGUET CARMONA, Monsieur Sébastien ROUMIGUIE, Madame Isabelle VALY, Monsieur Pascal ATGER, Monsieur Laurent CLERC, Madame Orlane CHABASSUT, Monsieur Olivier MAURAS, Madame Agnès LALANDE, Monsieur Bernard CREISSEN, Madame Sylvie GALTIER, Madame Christine THOMAS-LOPEZ, Monsieur Samuel ESPERANDIEU, Madame Maryse BAUDRY-BOURGUET, Monsieur Olivier LELONG.

Absents excusés : Madame Nelly DEMOULIN, Madame Tess PUJADE, Monsieur Aurélien ROUSSEAU, Madame Régine VIDAL,

Procurations :

Madame Meriem LAMARTI a donné procuration à Mme Orlane CHABASSUT

Monsieur Abdrani GAROUCHE a donné procuration à M. Bernard VEIRUN

Monsieur Patrick GUY a donné procuration à Mme Sylvie GALTIER

Secrétaire de séance : Monsieur Olivier LELONG

URBANISME – BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « LA DIANE » SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE BRETHMAS

La Commune de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS a initié un projet d'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard sur son territoire.

La Commune a confié à la SPL30, dont elle est actionnaire, un mandat pour réaliser des études pré-opérationnelles permettant à l'organe délibérant de se prononcer sur le parti d'aménagement de l'opération. Suite à l'annonce des lauréats de l'AMI Démonstrateurs de la Ville Durable, la Commune a confié à la SPL30 une nouvelle convention de mandat pour mener les études pré-opérationnelles et animer et coordonner la démarche de l'AMI.

Le Conseil Municipal a défini les objectifs du projet d'écoquartier sont les suivants :

- Contribuer au réseau national de démonstrateurs ;
- Accueillir de jeunes ménages pour renouveler la population saint-hilairoise et palier à son vieillissement ;
- Offrir aux aînés un logement adapté en cœur de quartier animé ;
- Rompre avec la chaîne de production classique de l'habitat périurbain en créant une chaîne intégrée et locale (du foncier à l'usage et à l'exploitation) répondant aux objectifs des politiques de la ville durable et des bâtiments innovants ;
- Utiliser les ressources locales (par exemple paille de riz, terre crue, bois des Cévennes...) et accompagner le développement de filières « artisanales » locales vers une industrialisation de leur process : relocaliser la ressource et l'emploi au plus près et ainsi diminuer l'impact carbone ;
- Concevoir un écoquartier périurbain résilient, accessible et générant le moins de gaz à effet de serre ;
- Concevoir (imaginer) le site et es process de conception comme un « centre de ressources évolutif » à la fois technique et économique pour partager et transmettre les savoirs et savoir-faire et leur répliquabilité ;
- Laisser plus de place aux futurs acquéreurs dans la conception de leur logement et de leur quartier ;
- Intégrer une communauté énergétique pour redistribuer l'énergie renouvelable produite.

Il apparaissait donc dans l'intérêt de la Commune d'initier un projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à dominante d'habitat et servicielle sur le territoire de la commune de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS.

C'est pourquoi, en date du 28 juin 2022, le Conseil Municipal de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS a décidé d'engager une concertation publique préalable à la création de la ZAC « La Diane » et ce conformément aux dispositions de l'article L103.2 du Code de l'Urbanisme. Cette concertation préalable a associé pendant toute la durée des études préalables à l'élaboration du projet les acteurs du territoire selon les modalités suivantes :

- Affichage de la délibération n°2022/52 du 28 juin 2022, ;
- Organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information avec le public ;
- Mise à disposition du public en mairie de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- Mise à disposition du public en mairie de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un dossier dédié au projet au projet comprenant : la délibération n°2022/52, un plan de situation, un plan prévisionnel du périmètre, un dossier de présentation des orientations et études qui sera alimenté au fur et à mesure de l'avancement du projet ;
- Publication d'un ou plusieurs articles dans le site internet de la Commune.

Monsieur le Maire présente le bilan de cette concertation, au cours de celle-ci seulement trois observations écrites ont été relevées n'impactant aucunement le projet, et l'accueil du projet de la ZAC auprès de la population a été favorable, notamment au cours de la réunion publique confortant ainsi le projet. Monsieur le Maire rappelle également qu'en amont de la délibération du Conseil Municipal n°2022-52 du 28 juin 2022, une concertation citoyenne avait déjà été engagée permettant de recueillir de nombreux avis et remarques.

Le bilan complet de la concertation est annexé à la présente délibération.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le bilan de la concertation ci-annexé.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants et L.311-1 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé par délibération du Comité Syndical du SCOT du Pays Cévennes du 30 décembre 2013,

Vu le projet « L'habitat périurbain autrement » retenu lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » dans le cadre du programme France 2030,

Vu la délibération n°2022/52 en date du 28 juin 2022 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et procédé au vote, décide à la majorité :

Article 1 : D'approuver les conclusions du rapport tirant bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « La Diane ».

Article 2 : De dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Article 3 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Saint Hilaire de Brethmas, le 16 février 2023

Le Maire,
Jean Michel PERRET



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 dans un délai de deux mois à compter de : sa publication, sa transmission à Monsieur le Préfet du Gard, sa notification. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet, www.telerecours.fr

REÇU EN PREFECTURE

REÇU EN PREFECTURE

Le 03/11/2023

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS

Commune de Saint Hilaire de Brethmas

B.P 1 30560 Saint Hilaire de Brethmas

☎ 04 66 61 33 59 ☎ 04 66 61 02 05

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2023/14

Séance du 15 février 2023

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
27	27	23

Date de la convocation
9 février 2023

Date d'affichage
9 février 2023

POUR	CONTRE	ABSTENTION
17	6	0

Le 15 février 2023 à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal s'est réuni, en Mairie de Saint Hilaire de Brethmas, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel PERRET, Maire.

Étaient présents : Monsieur Jean-Michel PERRET, Maire, Madame Evelyne RICHARD, Monsieur Rémy OFFREDI, Monsieur Bernard VEIRUN, Madame Catherine BRUSSET LAYRE, Monsieur Jacky MIALHE, Madame Claudie HUGUET CARMONA, Monsieur Sébastien ROUMIGUIE, Madame Isabelle VALY, Monsieur Pascal ATGER, Monsieur Laurent CLERC, Madame Orlane CHABASSUT, Monsieur Olivier MAURAS, Madame Agnès LALANDE, Monsieur Bernard CREISSEN, Madame Sylvie GALTIER, Madame Christine THOMAS-LOPEZ, Monsieur Samuel ESPERANDIEU, Madame Maryse BAUDRY-BOURGUET, Monsieur Olivier LELONG.

Absents excusés : Madame Nelly DEMOULIN, Madame Tess PUJADE, Monsieur Aurélien ROUSSEAU, Madame Régine VIDAL,

Procurations :

Madame Meriem LAMARTI a donné procuration à Mme Orlane CHABASSUT
Monsieur Abdrani GAROUCHE a donné procuration à M. Bernard VEIRUN
Monsieur Patrick GUY a donné procuration à Mme Sylvie GALTIER

Secrétaire de séance : Monsieur Olivier LELONG

URBANISME – APPROBATION DU DOSSIER CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « LA DIANE » SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE BRETHMAS

La Commune de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS a initié un projet d'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard sur son territoire.

La Commune a confié à la SPL30, dont elle est actionnaire, un mandat pour réaliser des études pré-opérationnelles permettant à l'organe délibérant de se prononcer sur le parti d'aménagement de l'opération. Suite à l'annonce des lauréats de l'AMI Démonstrateurs de la Ville Durable, la Commune a confié à la SPL30 une nouvelle convention de mandat pour mener les études pré-opérationnelles et animer et coordonner la démarche de l'AMI.

Les objectifs du projet d'écoquartier sont les suivants :

- Contribuer au réseau national de démonstrateurs ;
- Accueillir de jeunes ménages pour renouveler la population saint-hilairoise et palier à son vieillissement ;
- Offrir aux aînés un logement adapté en cœur de quartier animé ;
- Rompre avec la chaîne de production classique de l'habitat périurbain en créant une chaîne intégrée et locale (du foncier à l'usage et à l'exploitation) répondant aux objectifs des politiques de la ville durable et des bâtiments innovants ;
- Utiliser les ressources locales (par exemple paille de riz, terre crue, bois des Cévennes...) et accompagner le développement de filières « artisanales » locales vers une industrialisation de leur process : relocaliser la ressource et l'emploi au plus près et ainsi diminuer l'impact carbone ;
- Concevoir un écoquartier périurbain résilient, accessible et générant le moins de gaz à effet de serre ;
- Concevoir (imaginer) le site et les process de conception comme un « centre de ressources évolutif » à la fois technique et économique pour partager et transmettre les savoirs et savoir-faire et leur répliquabilité ;
- Laisser plus de place aux futurs acquéreurs dans la conception de leur logement et de leur quartier ;
- Intégrer une communauté énergétique pour redistribuer l'énergie renouvelable produite.

Il apparaît donc dans l'intérêt de la Commune d'initier un projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à dominante d'habitat et servicielle sur le territoire de la commune de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS.

RECU EN PREFECTURE

RECU EN PREFECTURE

Application le 03/11/2023

99_DE-030-Application agréée Elegalites.com-DE

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS

C'est pourquoi, par délibération en date du 28 juin 2022, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- Affichage de la délibération n°2022/52 du 28 juin 2022, ;
- Organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information avec le public ;
- Mise à disposition du public en mairie de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- Mise à disposition du public en mairie de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un dossier dédié au projet au projet comprenant : la délibération n°2022/52, un plan de situation, un plan prévisionnel du périmètre, un dossier de présentation des orientations et études qui sera alimenté au fur et à mesure de l'avancement du projet ;
- Publication d'un ou plusieurs articles dans le site internet de la Commune.

Par délibération en date du 15 février 2023, le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation.

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré et il comprend :

1. **Un rapport de présentation** qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération à savoir que :

- Cette intention s'inscrit plus largement dans un projet urbain stratégique et durable, décliné notamment à travers l'inscription de la Commune dans les démarches Bourg-Centre Occitanie et Petites Villes de Demain ;
- La Commune est en RNU et est carencée en logements sociaux ;
- L'EPF Occitanie porte une partie du foncier de la ZAC (parcelles AR0108, AR0109 et AR0110) et que la Commune est obligée de réaliser des logements sociaux sur ce foncier ;
- Depuis 2022, la Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas est lauréate de l'AMI Démonstrateurs de la Ville Durable.

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement et indique le programme global prévisionnel des constructions décrit comme suit :

L'opération occupera une superficie d'environ 2 ha offrant une surface de plancher d'environ 3 500m². En fonction du marché, ces surfaces et le nombre approximatif de logements devraient se répartir comme suit :

- 30% de logements libres
- 50% de logements sociaux
- 20% de surface tertiaire

Le programme est donné à titre indicatif et est susceptible d'évoluer dans le cadre du dossier de réalisation. Il est envisagé de construire une trentaine de logements et une trentaine de stationnement.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. Le programme est donné à titre indicatif et est susceptible d'évoluer dans le cadre du dossier de réalisation

2. **Un plan de situation** (voir annexe)

3. **Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC** (voir annexe)

4. **L'étude d'impact** (voir annexe)

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement et de son annexe.

Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part communale de la taxe d'aménagement sera exigible en raison de l'absence d'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, du dossier de création de la ZAC, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC de « La Diane » et d'autoriser Monsieur le Maire à établir le dossier de réalisation de ladite ZAC.

- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants et R.331-6,
- Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé par délibération du Comité Syndical du SCOT du Pays Cévennes du 30 décembre 2013,
- Vu la délibération n°2019/51 du conseil municipal du 9 juillet 2019 portant signature de la charte nationale Eco quartier pour le projet urbain à la Jasse de Bernard – parcelles section AR n° 110, 109, 108, 107 et 106,
- Vu la délibération n°2022/52 en date du 28 juin 2022 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,
- Vu la délibération en date du 15 février 2023 tirant le bilan de la concertation,
- Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et procédé au vote, décide à la majorité :

Article 1 : D'approuver le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : De créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de créer un écoquartier mixte d'habitat libre et social et d'activités tertiaires sur les parties du territoire de la commune de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS délimitées par un trait en pointillé de couleur rouge sur le plan de la pièce n°3 du dossier de création annexé à la présente délibération ;

Article 3 : De dénommer la zone ainsi créée Zone d'Aménagement Concerté « La Diane ».

Article 4 : Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend environ 3 500m² de surface de plancher.

Article 5 : De dire que le périmètre de la ZAC ne sera pas exclu du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Article 6 : D'autoriser Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Article 7 : La présente délibération fera l'objet et des mesures de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

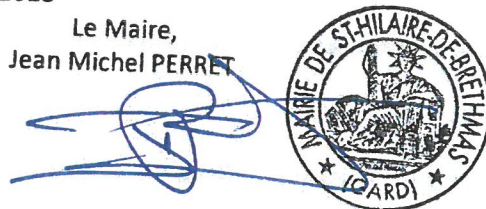
La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 8 : Le dossier complet relatif à la création de la ZAC sera tenu à la disposition du public au siège de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture au public.

Article 9 : Monsieur le Maire est chargé(e) de l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Saint Hilaire de Brethmas, le 16 février 2023

Le Maire,
Jean Michel PERRET



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 dans un délai de deux mois à compter de : sa publication, sa transmission à Monsieur le Préfet du Gard, sa notification. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet, www.telrecours.fr

**ZAC « LA DIANE »
Concession d'aménagement**

Annexe 1 – Périmètre de l'opération

SPL30

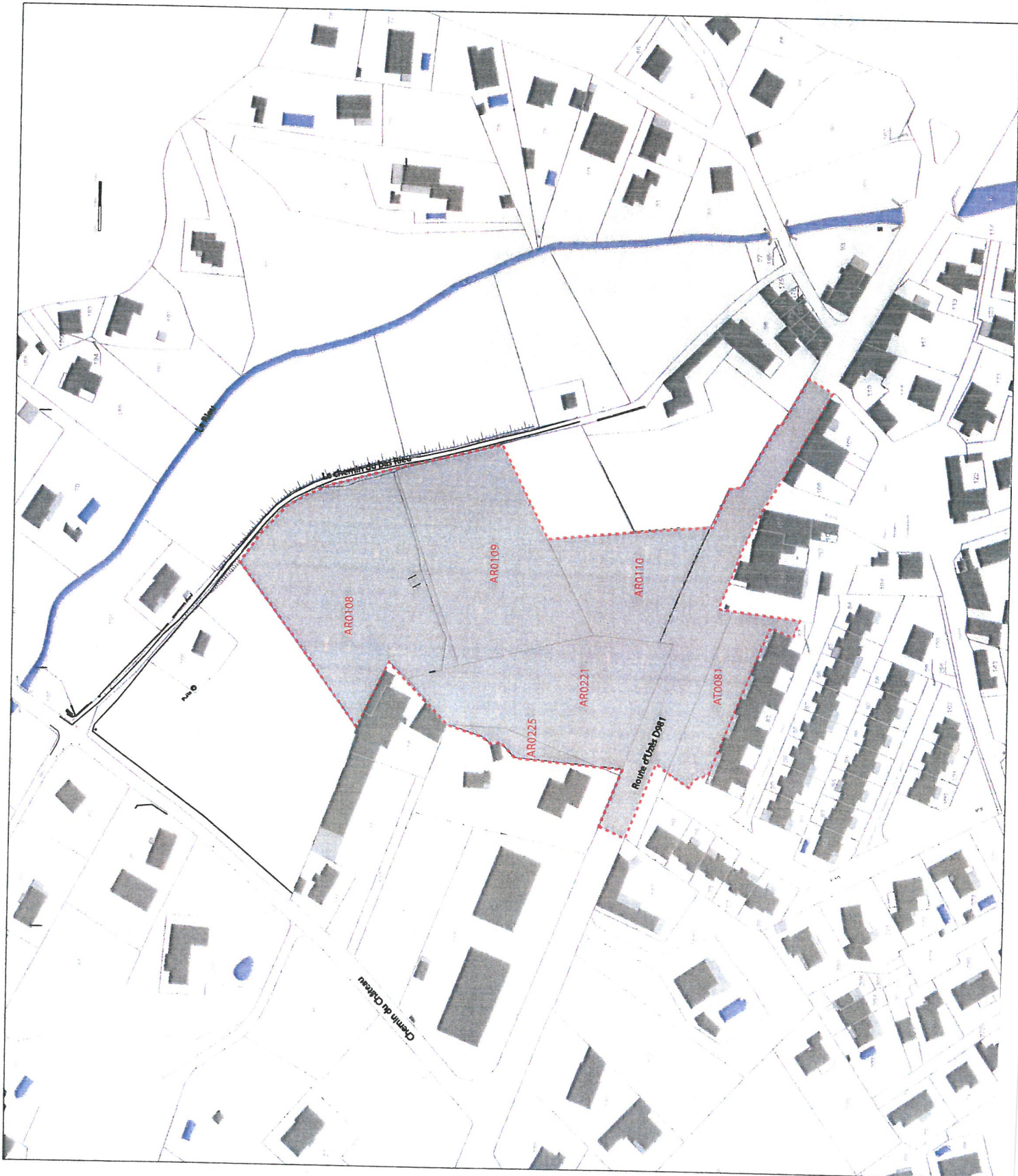
442 rue Georges Besse 30035 NIMES Cedex 1
T. 04 66 38 23 40 – contact@territoire30.com
www.territoire30.com

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

Légende



REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS

**ZAC « LA DIANE »
Concession d'aménagement**

**Annexe 2 – Programme des
constructions et des équipements
publics**

SPL30

442 rue Georges Besse 30035 NIMES Cedex 1
T. 04 66 38 23 40 – contact@territoire30.com
www.territoire30.com

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Surface du périmètre de ZAC	19 919 m ²
Surface de terrain cessible envisagée	3 537 m ²
Programme Global indicatif prévisionnel des constructions (m ² de sdp)	3 300 m ²
Voirie	457 m ²
Cheminements Piétons et places publiques	760 m ²
Bassins de compensation et noues	1 267 m ²
Jeux enfants	119 m ²
Espaces Verts	5 276 m ²

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

**ZAC « LA DIANE »
Concession d'aménagement**

**Annexe 3 – Bilan prévisionnel et
plan de trésorerie prévisionnel**

BILAN PREVISIONNEL - ZAC LA DIANE - SAINT HILAIRE DE BRETHMAS

Ligne	Intitulé	TVA	2023	2024	2025	2026	2027	2028	total
			Année	Année	Année	Année	Année	Année	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	-394985	-497206	84446	716205	138323	-19366	27398
	DEPENSES	0,00	416974	1229352	1092174	117371	152271	39222	3067365
A10	ETUDES PREALABLES	0,00	0	0	0	0	0	0	0
A12	FONCIER	0,00	362100	556991	1000	1000	0	0	921091
A1201	Acquisitions terrains	20,00	340000	539797	0	0	0	0	879797
A120a	Terrain EPF	20,00	0	539797	0	0	0	0	539797
A120b	Maison Pellet	20,00	340000	0	0	0	0	0	340000
A1202	Frais de notaires et sur acquis.	20,00	22100	16194	0	0	0	0	38294
A1202a	frais notaire foncier	20,00	0	16194	0	0	0	0	16194
A1202b	Frais notaire bâti	20,00	22100	0	0	0	0	0	22100
A1206	Impôts fonciers	0,00	0	1000	1000	1000	0	0	3000
A13	FONDS DE CONCOURS	0,00	0	0	0	0	0	0	0
A14	TRAVAUX	0,00	0	540600	904180	2120	97520	2120	1546540
A1401	Travaux secteur AMI	20,00	0	510000	400000	0	90000	0	1000000
A1402	Travaux RD 981	20,00	0	0	383000	0	0	0	383000
A1402a	Travaux sur RD 981(réduit)	20,00	0	0	383000	0	0	0	383000
A1404	Travaux concessionnaires	20,00	0	0	70000	0	0	0	70000
A1406	Travaux entretien(espace vert...)	20,00	0	0	0	2000	2000	2000	6000
A1450	Divers et Imprévus	20,00	0	30600	51180	120	5520	120	87540
A15	HONORAIRES	0,00	0	44177	45188	17595	6388	95	113444
A1501	Maîtrise d'œuvre (phase travaux)	20,00	0	24327	40688	95	4388	95	69594
A1504	C.S.P.S.	20,00	0	1500	2500	0	0	0	4000
A1508	Architecte conseil ZAC (mission validation PC)	20,00	0	0	0	7500	0	0	7500
A1509	Géomètres (phases travaux)	20,00	0	0	0	8000	0	0	8000
A1517	Etudes de sol(phase réalisation)	20,00	0	1350	0	0	0	0	1350
A1519	Expertises et suivi environnemental(phase réalisation)	20,00	0	2000	2000	2000	2000	0	8000
A1522	Concertation, communication phase réalisation)	20,00	0	5000	0	0	0	0	5000
A1523	Expertise juridique(phase réalisation)	20,00	0	5000	0	0	0	0	5000
A1550	Divers et imprévus	20,00	0	5000	0	0	0	0	5000
A17	REMUNERATIONS	0,00	51521	81923	76251	58636	40740	36207	345278
A1701	Rémunération sur dépenses	0,00	84	17687	28481	591	3117	90	50052
A1702	Rémunération sur recettes	0,00	0	0	14098	29100	6000	0	49198
A1703	Rémunération sur acquisition	0,00	10200	16194	0	0	0	0	26394
A1704	Rémunération financière	0,00	4237	13042	12672	7945	3122	116	41135
A1705	Rémunération de clôture	0,00	0	0	0	0	0	15000	15000
A1706	Rémunération de pilotage	0,00	15000	15000	15000	15000	15000	15000	90000
A1707	rémunération Dossier de réalisation	0,00	15000	0	0	0	7500	0	22500
A1709	Rémunérations montages subventions	0,00	7000	14000	0	0	0	0	21000
A1712	Rémunération Dossier Subvention AMI DVD	0,00	0	6000	6000	6000	6000	6000	30000
A18	FRAIS DIVERS	0,00	2800	4800	0	0	0	800	8400
A1801	Publicité, tirages	20,00	2000	4000	0	0	0	0	6000
A1803	Huissiers	20,00	800	800	0	0	0	800	2400
A19	FRAIS FINANCIERS	0,00	553	861	25555	38020	7623	0	72612
A1901	Frais financiers sur court terme	0,00	553	861	4855	6458	418	0	13144
A1902	Frais financiers sur emprunts	0,00	0	0	20700	31561	7206	0	59467
	emprunt 1	0,00	0	0	0	17460	0	0	17460
	emprunt 2	0,00	0	0	20700	14101	7206	0	42007
	RECETTES	0,00	21988	732146	1136620	833576	290596	19836	3034763
A30	VENTES ET LOCATIONS	0,00	0	0	281955	582000	120000	0	983955
A3010	Ventes de bâtiments	20,00	0	0	0	180000	0	0	180000
A3020	Ventes de terrains et droits T1	20,00	0	0	281955	402000	120000	0	803955
A3020a	Lot 1 LLS et senior	10,00	0	0	71955	0	0	0	71955
A3020b	Lot 2 et 3 Habitat participatif	20,00	0	0	0	231000	0	0	231000
A3020c	Lot 4 lots accession privée	20,00	0	0	150000	0	0	0	150000
A3020d	Lot 5 - lot unique	20,00	0	0	60000	0	0	0	60000
A3020f	Lot 8 et 9 LLS er RDC actif	20,00	0	0	0	171000	0	0	171000
A3020g	Lot 10 : lgts et activités	20,00	0	0	0	0	120000	0	120000
A40	PARTICIPATIONS, SUBVENTIONS ET REMBOURSEMENT	0,00	21542	731701	854665	251537	170440	19651	2049536
A4000	Participation concédant affecté équipements	20,00	0	205000	205000	208000	90000	0	708000
A4000a	participation affecté pénalités SRU DALO	20,00	0	115000	115000	0	0	0	230000
A4000b	participation équipement	20,00	0	90000	90000	90000	90000	0	360000
4000c	participation affectée TA	20,00	0	0	0	118000	0	0	118000
A4020	Subventions	0,00	21542	526701	649665	43537	80440	19651	1341536
A4020a	Subvention AMI 50%	0,00	21542	346701	363700	43537	80440	19651	875571

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

A4020b	Subvention Région	0,00	0	180000	0	0	0	0	180000
A4020c	Subvention département RD	0,00	0	0	135965	0	0	0	135965
A4020e	Subvention agglo	0,00	0	0	150000	0	0	0	150000
A50	AUTRES PRODUITS	0,00	446	446	0	40	156	185	1272
A5000	Produits financiers	0,00	446	446	0	40	156	185	1272
	FINANCEMENT	0,00	388000	460000	-146636	-541234	-160130	0	0
	AMORTISSEMENTS	0,00	0	0	146636	541234	160130	0	848000
A60	EMPRUNTS	0,00	0	0	146636	541234	160130	0	848000
A6000	Emprunts amortissements	0,00	0	0	146636	541234	160130	0	848000
	emprunt 1	0,00	0	0	0	388000	0	0	388000
	emprunt 2	0,00	0	0	146636	153234	160130	0	460000
A61	AVANCES	0,00	0	0	0	0	0	0	0
	MOBILISATIONS	0,00	388000	460000	0	0	0	0	848000
A70	EMPRUNTS	0,00	388000	460000	0	0	0	0	848000
A7000	Emprunts encaissements	0,00	388000	460000	0	0	0	0	848000
	emprunt 1	0,00	388000	0	0	0	0	0	388000
	emprunt 2	0,00	0	460000	0	0	0	0	460000
A71	AVANCES	0,00	0	0	0	0	0	0	0
A80	TVA	0,00	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	0,00	-6982	-44191	-106781	68589	40784	27398	27398

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_500615

ZAC « LA DIANE »
Concession d'aménagement

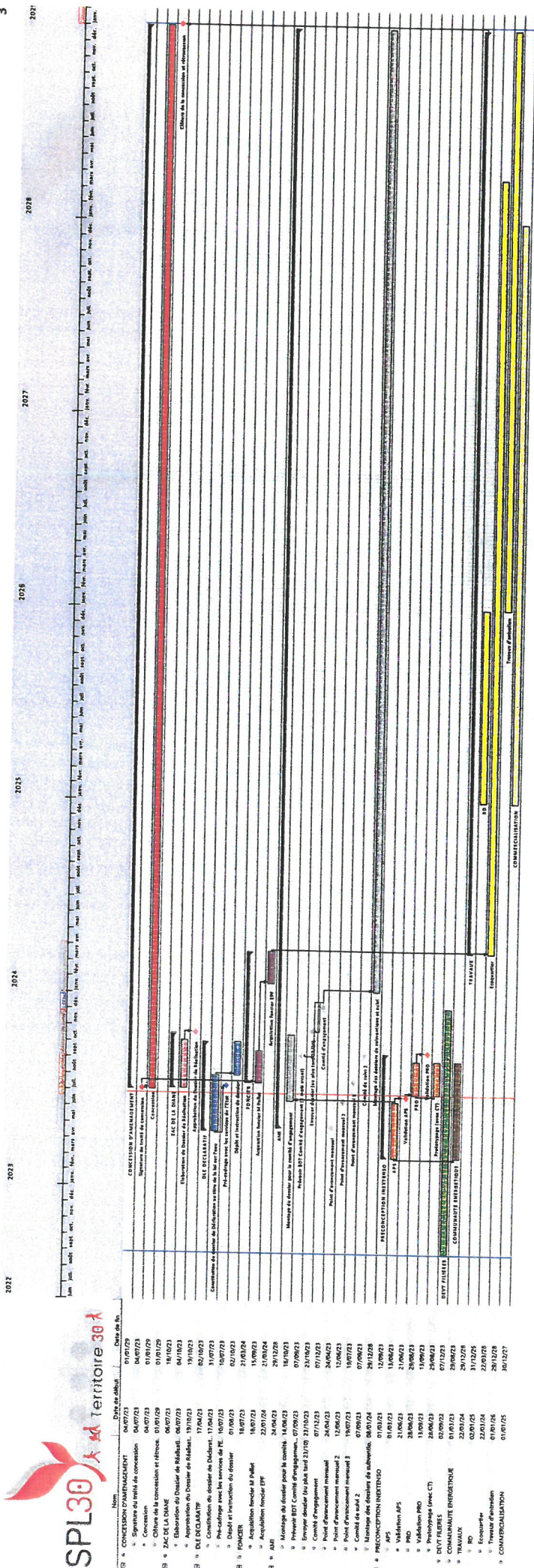
Annexe 4 – Planning prévisionnel

Concession - ZAC de la Diane à Saint-Hilaire-de-Brethmas

Diagramme de Gantt

27 juin 2023

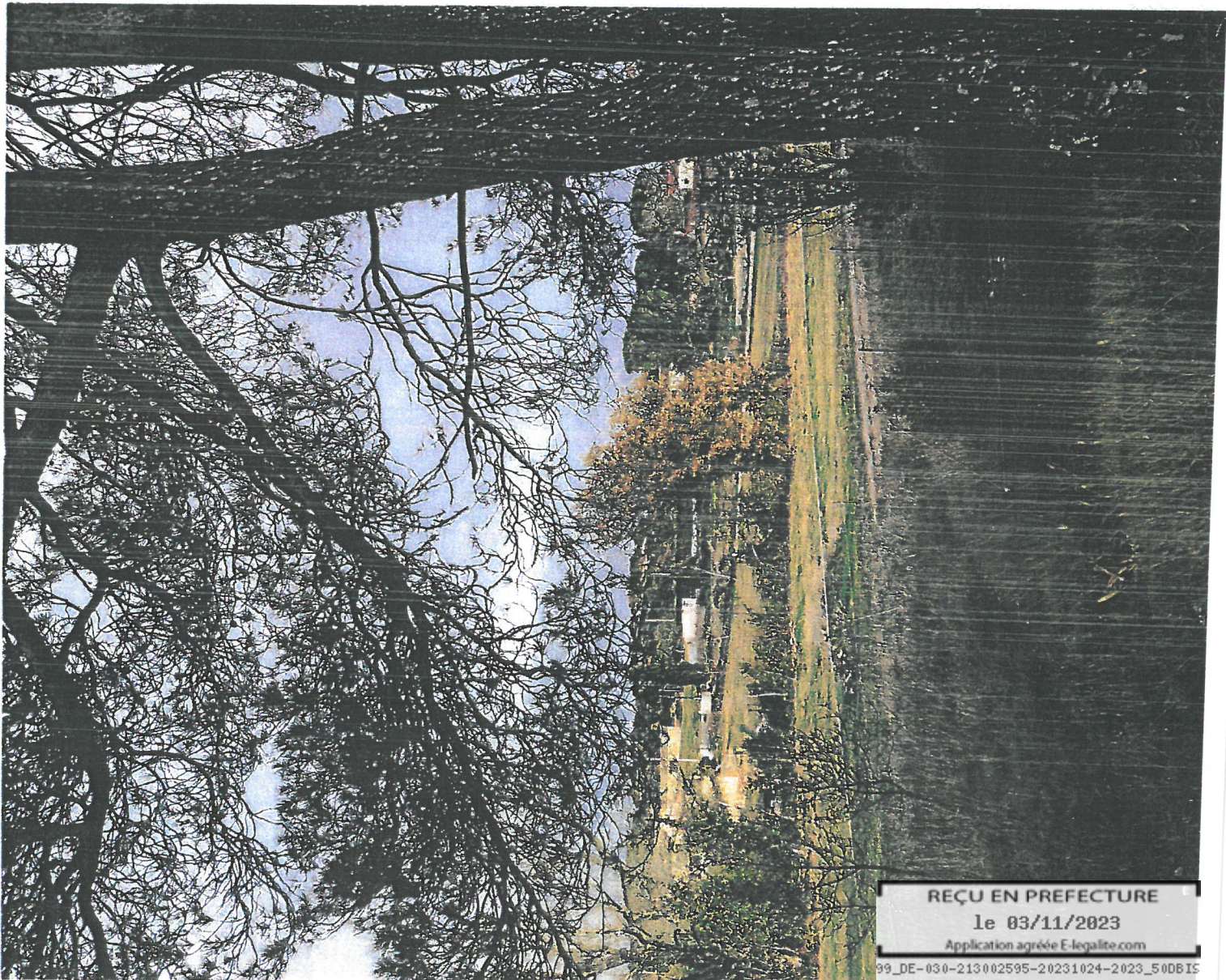
3



REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023
Application agréée E-legalite.com

**ZAC « LA DIANE »
Concession d'aménagement**

**Annexe 5 – Dossier de création de la
ZAC « La Diane »**



REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023
Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5006 IS

MAITRISE D'OUVRAGE

S H **B**
COMMUNE DE
Saint-Hilaire
de-Brethmas

MANDATAIRE

SPL30 
Territoire 30 A

Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas

DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC «LA DIANE»

Février 2023

Pièce n°1 - Rapport de présentation



MAITRISE D'OEUVRE

URBANISTE PAYSAGISTE MANDATAIRE
EX&TERRA



Céline Salinas 06 63 42 24 57 celinesalinas@ex-et-terra.net
Pauline Mangin 06 48 67 42 24 paulinemangin@ex-et-terra.net

BUREAU D'ETUDES CONCERTATION
LISODE



Emmanuelle Espuche 07 82 28 76 14 emmanuelle.espuche@lisode.com

BUREAU D'ETUDES VRD et HYDRAULIQUE
SEIRI



Patrice Aussibal 06 74 83 31 49 p.aussibal@beseri.fr
Anne Fiorotto 06 47 00 01 17 a.fiorotto@beseri.fr



BUREAU D'ETUDES ENVIRONNEMENT
SYNERGIS ENVIRONNEMENT

Hélène Rollie 07 54 35 71 28 h.rollie@synergis-environnement.com

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

SOMMAIRE

1. Objet et justification de l'opération
2. Description du site et de son environnement
 - Le site d'étude
 - Diagnostic thématique
3. Les orientations d'aménagement urbaines et paysagères
 - Parti d'aménagement
 - Répartition de la programmation
4. Délibération de l'initialisation de la ZAC

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

1. Objet et justification de l'opération

PIECE N°1 - RAPPORT DE PRESENTATION

1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Saint-Hilaire-de-Brethmas est une commune gardoise appartenant à la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération, et l'Ilmitrophe d'Alès. Elle s'organise autour de trois bourgs : Le Village avec la mairie, la Jasse de Bernard et Larnac.

La commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas (environ 4 000 habitants) a décidé la réalisation d'un projet d'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard.

Cette intention d'aménagement s'inscrit plus largement dans un projet urbain stratégique et durable, décliné notamment au travers de l'inscription de la commune dans les démarches Bourg-Centre Occitanie et Petites Villes de Demain. La commune est également sous le régime RNU. Par ailleurs, elle ne remplit pas les obligations SRU/DALO, et est de fait carencée en logement social.

Une convention a été signée avec l'EPF Occitanie pour porter le foncier des parcelles AR 0108, AR 0109 et AR 0110.

La commune a répondu à l'AMI national «Démonstrateurs de la ville durable». Le projet d'écoquartier a été retenu et fait donc l'objet d'un suivi selon la démarche mise en place.

PROGRAMME

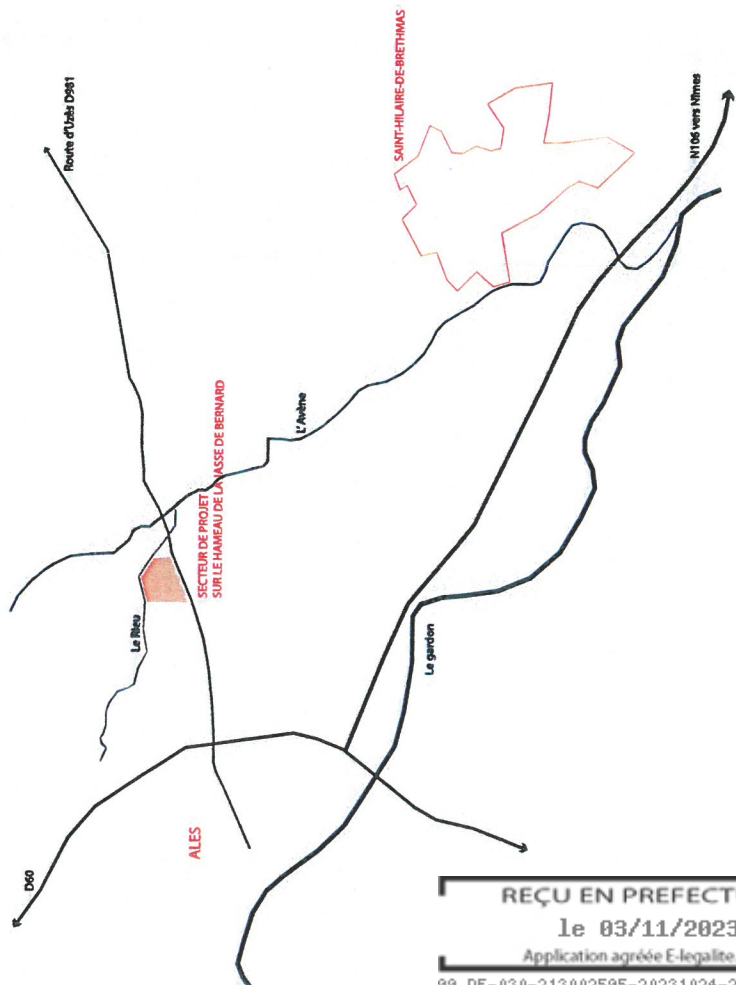
La Commune, avec l'aide du CAUE, a établi les principales intentions d'aménagement et de programme de cet écoquartier.

LES INTENTIONS

- Conservation de la butte arborée
- Connexion sur la partie sud du site avec le quartier existant
- Insertion urbaine du projet dans la ville existante par la requalification et la sécurisation des espaces publics attenants
- Limitation de la place de la voiture au sein du quartier, sans directement associer logement et stationnement personnel, avec des parkings à proximité de la route d'Uzès et un maintien des flux routiers à l'écart des habitations environnantes (services et commerces) en sécurisant les traversées et les itinéraires
- Développement des mobilités douces au sein de l'écoquartier mais également entre celui-ci et les polarités
- Réduction des nuisances induites par la Route d'Uzès (bruit et risques liés à la circulation routière)
- Intégration d'éléments écologiques et vecteurs de sociabilité

LE PROGRAMME

- Des logements, selon les critères suivants:
 - Des logements pour les seniors
 - Au moins 40% de logements sociaux
 - Logements de type collectif, intermédiaire ou individuel dense (pas d'individuel diffus)
 - R+2 maximum
 - Mixité des typologies en oubliant le studio
 - Adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- La requalification de la route d'Uzès (apaiser les circulations et connecter le futur écoquartier)



REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

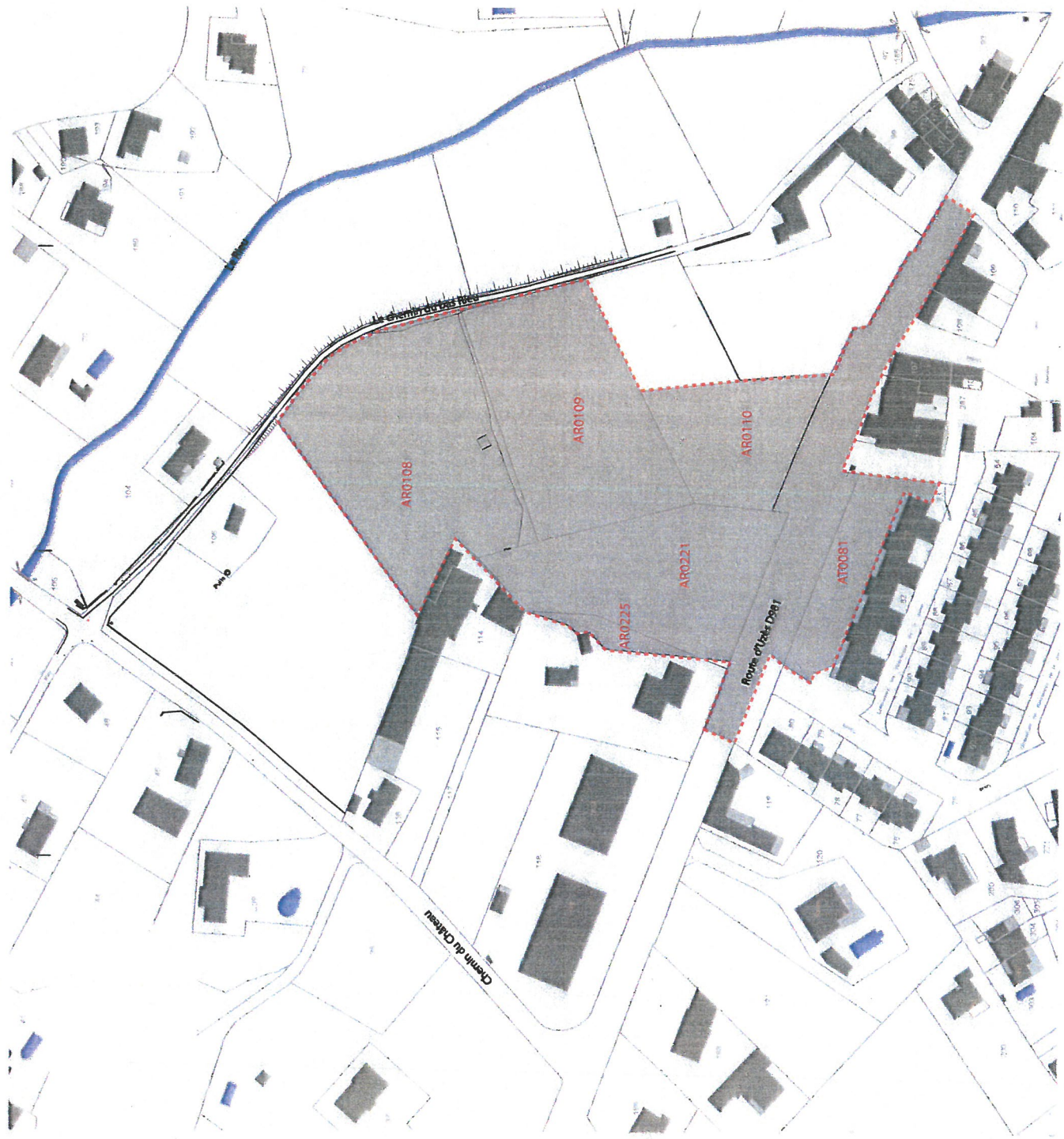
2. Description du site et de son environnement

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT



LE PERIMETRE DE LA ZAC

Le périmètre de la ZAC comprend:

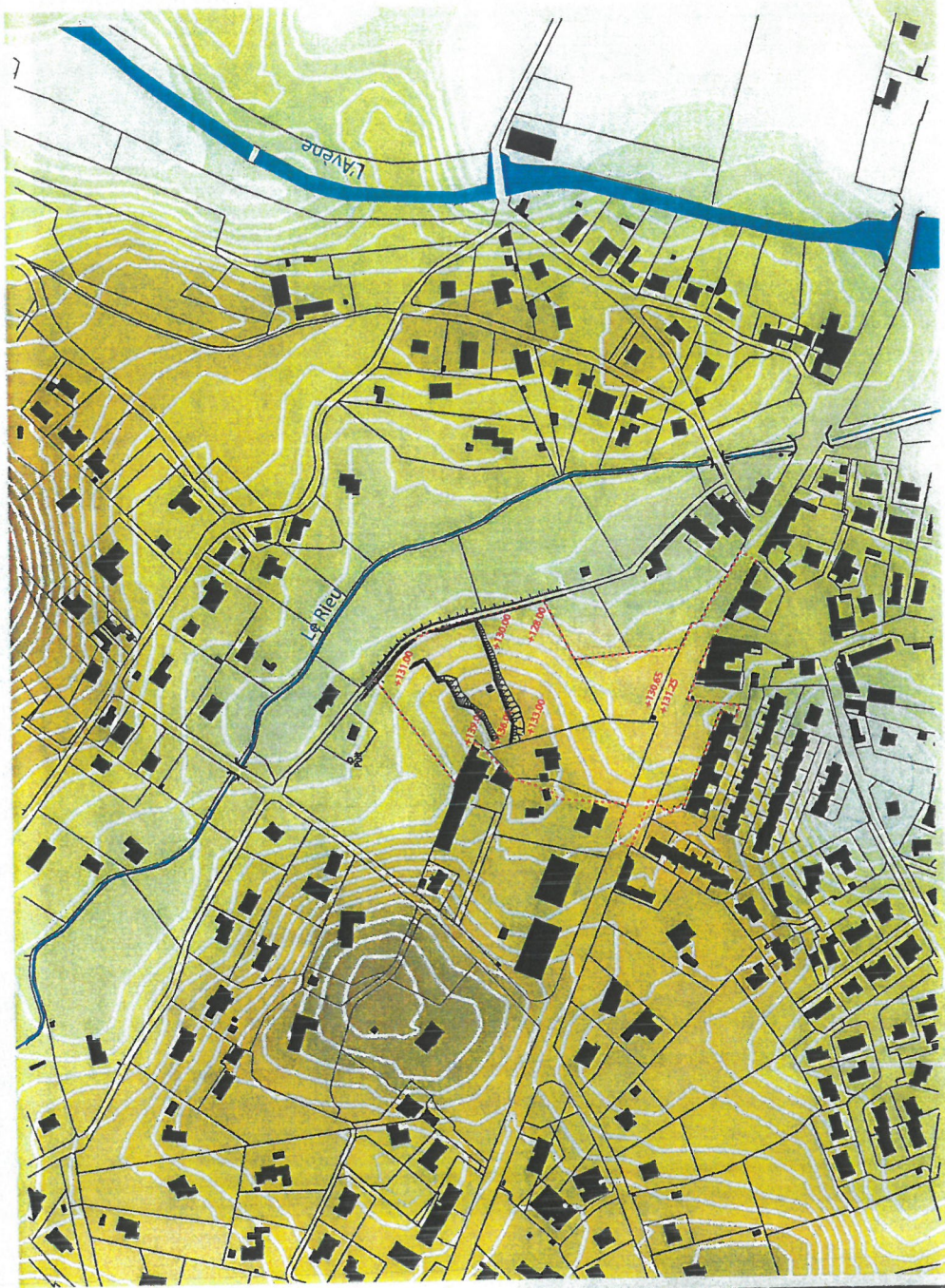
- les parcelles sur lesquelles sont projetés les aménagements du futur écoquartier de la Jasse de Bernard :
- les parcelles maîtrisées par l'EPF d'Occitanie : AR 0108, AR 0109 et AR 0110
- les parcelles privées AR 0221 et AR 0225
- la parcelle AT0081 (copropriété IM AT82)
- la portion de RD 981 située au droit du projet

La surface du périmètre de ZAC est de 1,99 ha.

REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023
Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / GEOGRAPHIE DU SITE



Le site du projet se situe à proximité immédiate du cours d'eau du Rieu, à deux pas de l'Avène. Sa topographie est donc liée à ces deux marqueurs du paysage.

La pente descendante est naturellement orientée vers le nord et le Rieu.

Globalement le terrain d'assiette de l'étude est à environ 130.00 ngf. La butte arborée est le point culminant avec une cote à 139.00 ngf.

Le niveau d'accroche à la RD ne présente pas de difficulté d'un point de vue topographique.



REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / CLIMATOLOGIE DU SITE

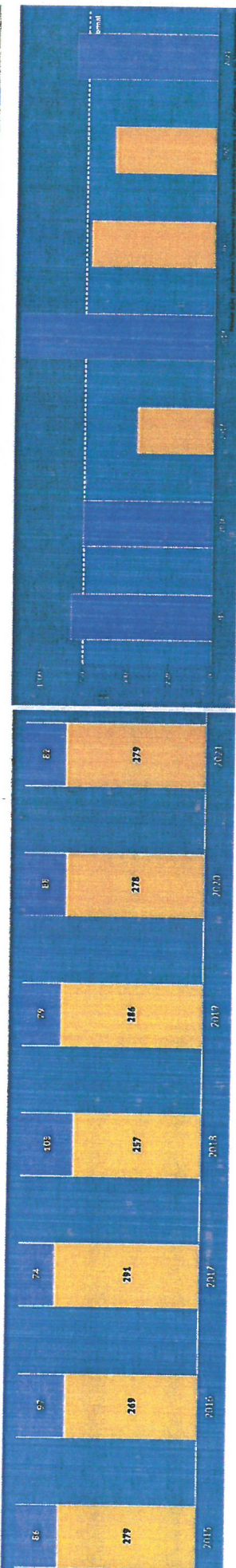
Le site du projet est soumis à un vent de nord-ouest essentiellement. Il conviendra donc de tenir compte de ce contexte pour l'implantation des constructions et autres usages, afin de concevoir des espaces protégés.

La pluviométrie sur le secteur d'Alès est typique de cette zone de basses cévennes, soumis aux épisodes cévenols violents s'abattant sur de courtes périodes. Cette contrainte devra être prise en compte afin de proposer des aménagements résilients face à cette problématique climatique.

Les écarts de températures entre hiver et été sont considérables puisque l'amplitude dépasse certaines années les 45°. Cette donnée est cruciale car elle met en avant la nécessité de mettre en oeuvre des constructions thermiquement très performantes pouvant offrir un confort optimal tout au long de l'année.



Année	Moy.	Min	Max	Variation
2015	13.62	-4.2	37.4	41.6
2016	14.32	-2.4	36.4	38.8
2017	14.98	-4.2	39.8	44.0
2018	15.02	-7.2	38.2	45.4
2019	15.01	-2.4	42.7	45.1
2020	15.05	-3.2	40.1	43.3
2021	14.16	-4.6	38.2	42.8



REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ENTITES PAYSAGERES

Le site du projet présente des caractéristiques paysagères fortes. Ces particularités façonnent le site, le distinguent et lui donnent un caractère bucolique remarquable. Les entités paysagères en présence (sur le périmètre de projet ou à proximité immédiate) peuvent être décrites de la façon suivante:

- 1- La butte arborée
Cette butte animée de pins et d'un couvert de garrigue basse dynamise le site de part sa topographie augmentée de ses arbres de hautes tiges. Cela tisse un écran végétal remarquable car inattendu dans ce contexte.
- 2- Le pré
Situé entre la ripisylve du Rieu et le chemin, ce pré de par ses caractéristiques propres à son usage, ouvre la vue vers le grand paysage et crée un premier plan qualitatif. Cet espace ouvert et entretenu est une respiration et une ouverture visuelle.
- 3- Le chemin bucolique
Le site est traversé par un chemin, support de promenade pour les riverains. Il serpente entre les différentes entités paysagères et les donne à voir. Il est le lien incontestable et la colonne vertébrale du site. Son parcours est séquencé au gré des entités traversées.
- 4- Les arbres le long du chemin
Quelques arbres ponctuent une des séquences du chemin, ils créent un cadre et guident les vues.
- 5- La ripisylve du Rieu
En fond de scène depuis le sud du site se dessine la ripisylve qui accompagne le Rieu. Cet écran végétal caractéristique trace une ligne horizontale qui accompagne le regard.
- 6- Les alignements d'arbres le long de la RD
Le long de la RD, des pins animent l'axe routier et créent un dialogue avec les pins situés sur la butte. De l'autre côté de cet axe, au droit des commerces, on retrouve un alignement de pins d'échelle plus petite.
- 7- Les franges
Le site présente des franges paysagères qui, même si elles ne présentent pas un intérêt paysager majeur, participent à la lecture des lieux. Le parc du Château, par exemple, offre une façade végétale le long du chemin du Château, assez opaque et peu qualitative mais bien présente.
- 8- L'axe vers le grand paysage
Depuis le site et sa butte arborée une vue magnifique vers le grand paysage nord s'ouvre. Un écran visuel d'une qualité remarquable.

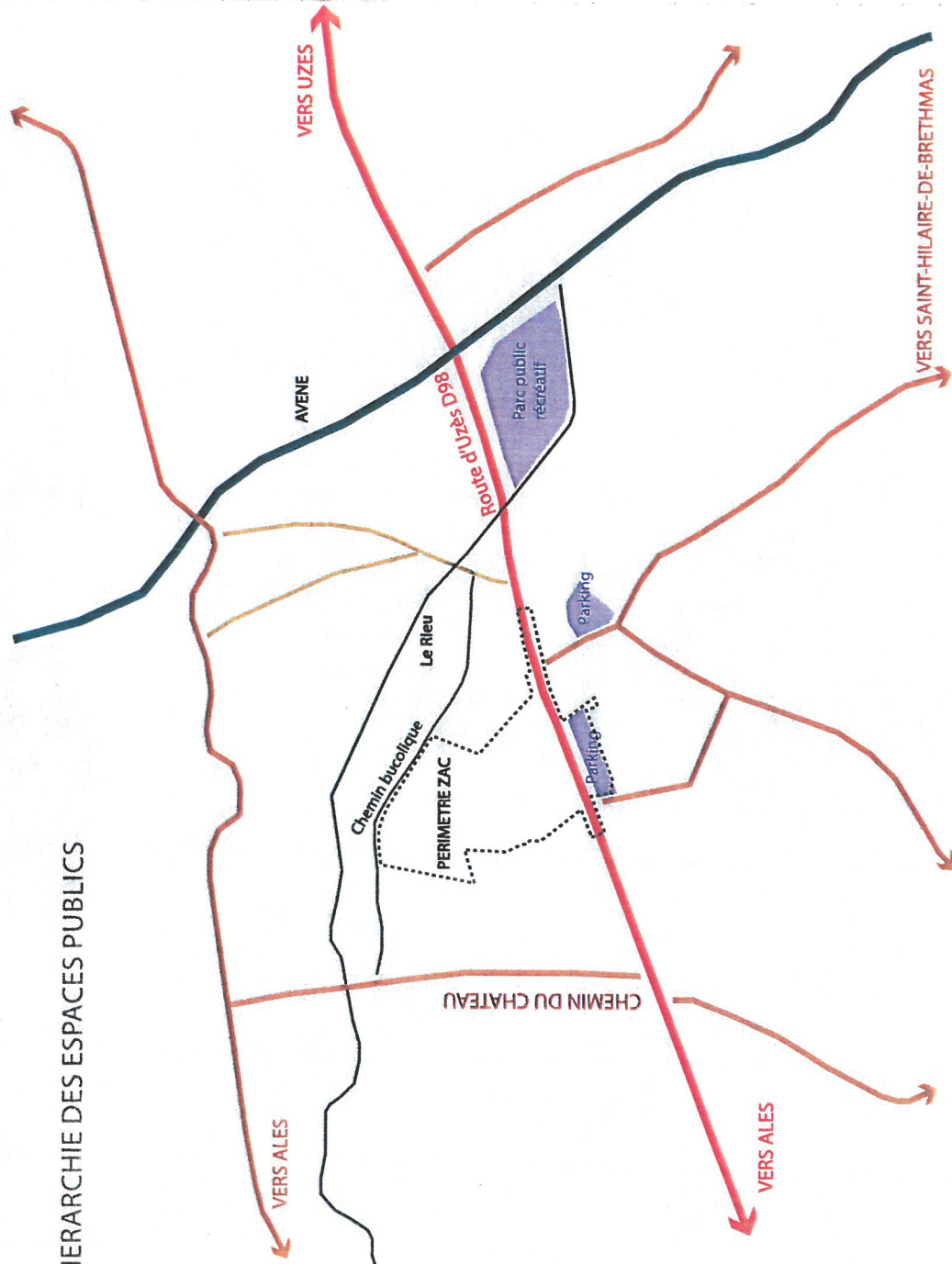


REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / RESEAU VIAIRE ET HIERARCHIE DES ESPACES PUBLICS



Le site du projet est au centre d'un schéma viaire caractéristique de ce genre de structure péri-urbaine.

En limite immédiate de RD sur sa frange sud, et sur son côté ouest à proximité du chemin du Château, axe viaire en direction d'Alès, il bénéficie d'un bon niveau d'accessibilité viaire.

Pour autant, l'ensemble du réseau secondaire est issu de l'aménagement d'anciens chemins au gré des constructions de logements individuels. Les gabarits n'ont donc jamais été estimés au regard du poids de véhicules en transit et cela peut causer des dysfonctionnements de circulation.

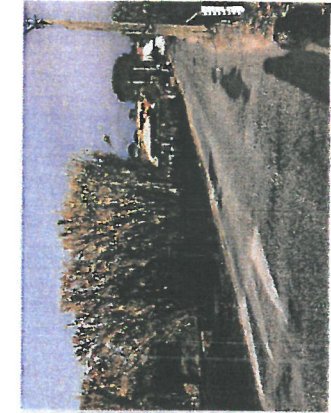
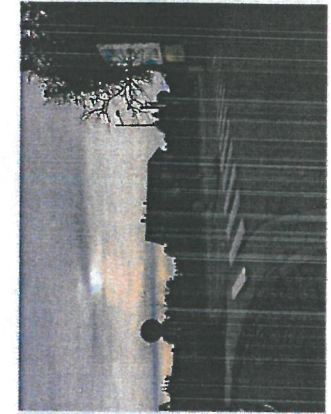
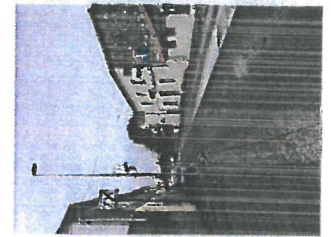
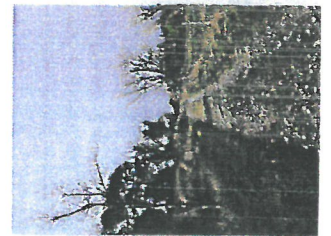
C'est notamment le cas sur le Chemin du Château, voie qui permet de shunter la RD sur sa portion finale vers Alès. Ce chemin est de fait encombré, non sécurisé et son débouché sur la RD est délicat aux heures de pointe.

En limite de site, un chemin bucolique serpente. Il est le support de promenades pour les riverains. Très étroit et non aménagé, il ne supporte que des circulations très limitées et occasionnelles.

La Route d'Uzès présente un gabarit important, une écriture très routière et peu sécurisée qui laisse peu de place aux modes doux. Ses abords « aménagés » au gré des besoins divers ne présentent aucune homogénéité.

Du stationnement en long est aménagé par endroit en bordure de RD, essentiellement au droit des commerces. On note également la présence d'un arrêt de bus.

Deux poches de stationnement sont aménagées à proximité du site. Elles représentent les rares espaces publics présents sur le secteur. Le seul véritable espace public est le parc avec des jeux pour enfants situé à proximité de l'Avène en direction d'Uzès.



REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

PIECE N°1 - RAPPORT DE PRESENTATION

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ANALYSE DE L'ÉTUDE FAUNE FLORE

Le site est un espace libre et naturel, peu occupé par l'homme, et au droit du ruisseau du Rieu. Il est un espace propice à l'installation d'espèces floristiques et faunistiques trouvant ici un contexte idéal à leur développement.

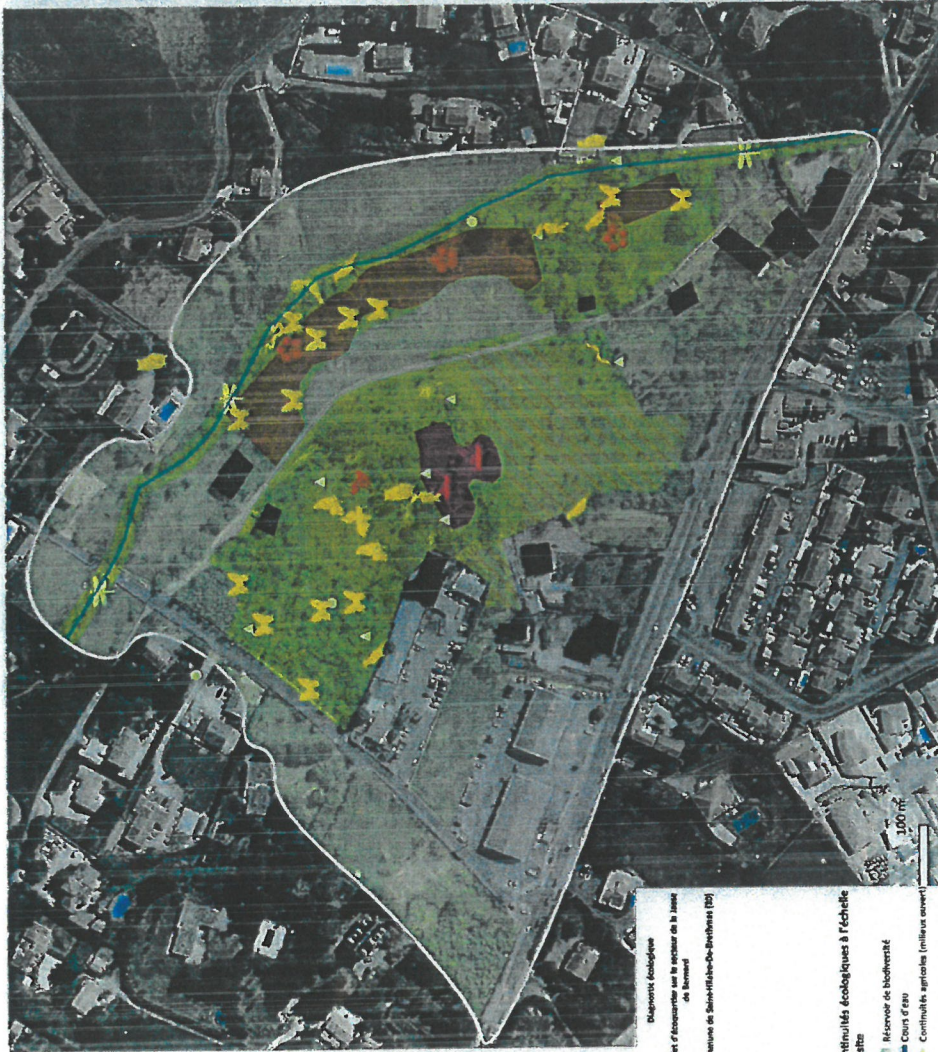
La butte arborée présente un enjeu très fort (en rouge sur la cartographie) du fait de la présence du myrmécophile.

La parcelle 107, située au droit du Chemin du Château présente un enjeu modéré du fait de la présence d'espèces protégées telle que la Diane par exemple.

Enfin les parcelles 103 et 102, situées à proximité immédiate du Rieu sont à enjeu fort. Ces parcelles sont en dehors du périmètre de la ZAC.

Au vu des enjeux modérés à très forts sur certains espaces, la demande de dérogation « Espèces protégées » pour ce projet était quasiment inévitable. Cette procédure ne fonctionnait pas avec les intentions d'aménagement et les valeurs défendues par la Commune. C'est pourquoi, les constructions sur ces espaces à enjeu ont été exclues.

En revanche, des aménagements légers visant à mettre en valeur et protéger la faune et la flore peuvent être imaginés. Leur installation devra être judicieusement positionnée dans les zones les moins sensibles.



REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023
Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE ENTRE 1946 ET AUJOURD'HUI

Le site du projet se situe au coeur d'une urbanisation typiquement péri-urbaine issue du mitage des zones agricoles et naturelles.

Le hameau de La Jasse de Bernard s'est étendu autour de ses constructions historiques au gré des besoins individuels en construction de maisons individuelles. Le long de la RD, axe très circulé depuis Uzès, des commerces et autres activités diverses se sont installés.

Ces installations sont anarchiques et n'ont fait l'objet d'aucune étude d'implantation globale.

Le secteur de La Jasse de Bernard est quasi exclusivement occupé par du logement, pour la grande majorité individuel sur de la parcelle libre. Il en résulte une densité très faible.

Cette urbanisation «non maîtrisée» issue de demandes de particuliers ne produit pas d'espaces publics, lieux d'échanges et de convivialité. L'autre conséquence est la non adaptation des voiries qui passent du statut de chemin à celui de rue ou route sans que leur gabarit ne soit étudié au regard des besoins.



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Le secteur de La Jasse de Bernard est quasi exclusivement occupé par du logement et quelques activités en limite de RD.

Un noyau ancien (hameau historique) abrite essentiellement du logement et quelques commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit de constructions modestes, groupées et formant des ensembles compacts.

La grande majorité des constructions sont des logements individuels sur de la parcelle libre, avec des surfaces de parcelles assez grandes. Il en résulte une densité très faible et un mitage des terres naturelles.

Des programmes d'habitats groupés ont été réalisés sur le secteur proposant une implantation compacte mais en contradiction avec la structure urbaine historique.



LEGENDE

- Tissu dense de type Faubourg
- Tissu d'habitat en bande / groupé
- Tissu de maisons individuelles
- Tissu d'activités

Tissu d'activités

Grand volume positionné sur la parcelle, ou en limite. Grande surface d'enrobé dédiée au stationnement, et peu de végétalisation

Tissu de maisons individuelles

Maisons individuelles au centre de la parcelle, sur 1 ou 2 niveaux. Parcelles clôturées et végétalisées

Tissu d'habitat en bande / groupé

Logements individuels ou collectifs mitoyens par un ou deux côtés, Stationnement mutualisé parfois

Tissu dense de type Faubourg / Bâti ancien

Cf. page suivante



REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

LE HAMEAU DE LA JASSE DE BERNARD

Forme originelle du hameau

Le secteur de La Jasse de Bernard s'est développé à partir du hameau original. Nous pouvons aujourd'hui encore retrouver les traces de ces premières constructions.

Regroupées le long de la Route d'Uzès, ces constructions sont le reflet des formes architecturales historiques. De l'habitat groupé, autour d'une cour commune, en lien direct avec les modes de vie anciens (la famille élargie regroupée au sein d'une même entité bâtie). La Jasse de Bernard tire d'ailleurs son nom de la famille Bernard à l'origine de sa création.

Il est intéressant d'étudier ces formes urbaines et architecturales car bien que laissées de côté pendant des décennies, elles semblent pouvoir répondre aux enjeux actuels.

Les particularités de ces constructions:

- Trame dense et habitat groupé
- Implantation
 - Alignement sur la limite parcellaire / voirie
 - Pas de sens privilégié d'implantation
 - Limite privée / publique facilement identifiable par du bâti ou une clôture maçonnée

Volumétrie

- Plan sur base rectangulaire
- R+1 en moyenne / Quelques excroissances en R+2
- Balcons / Terrasses / Escaliers menant au 1er étage animent la façade
- Volumes de stockage / garage en RDC

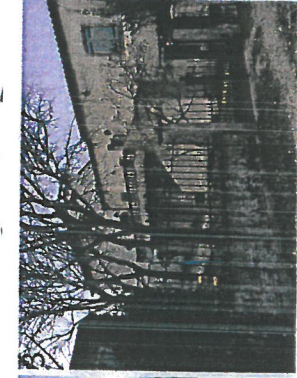
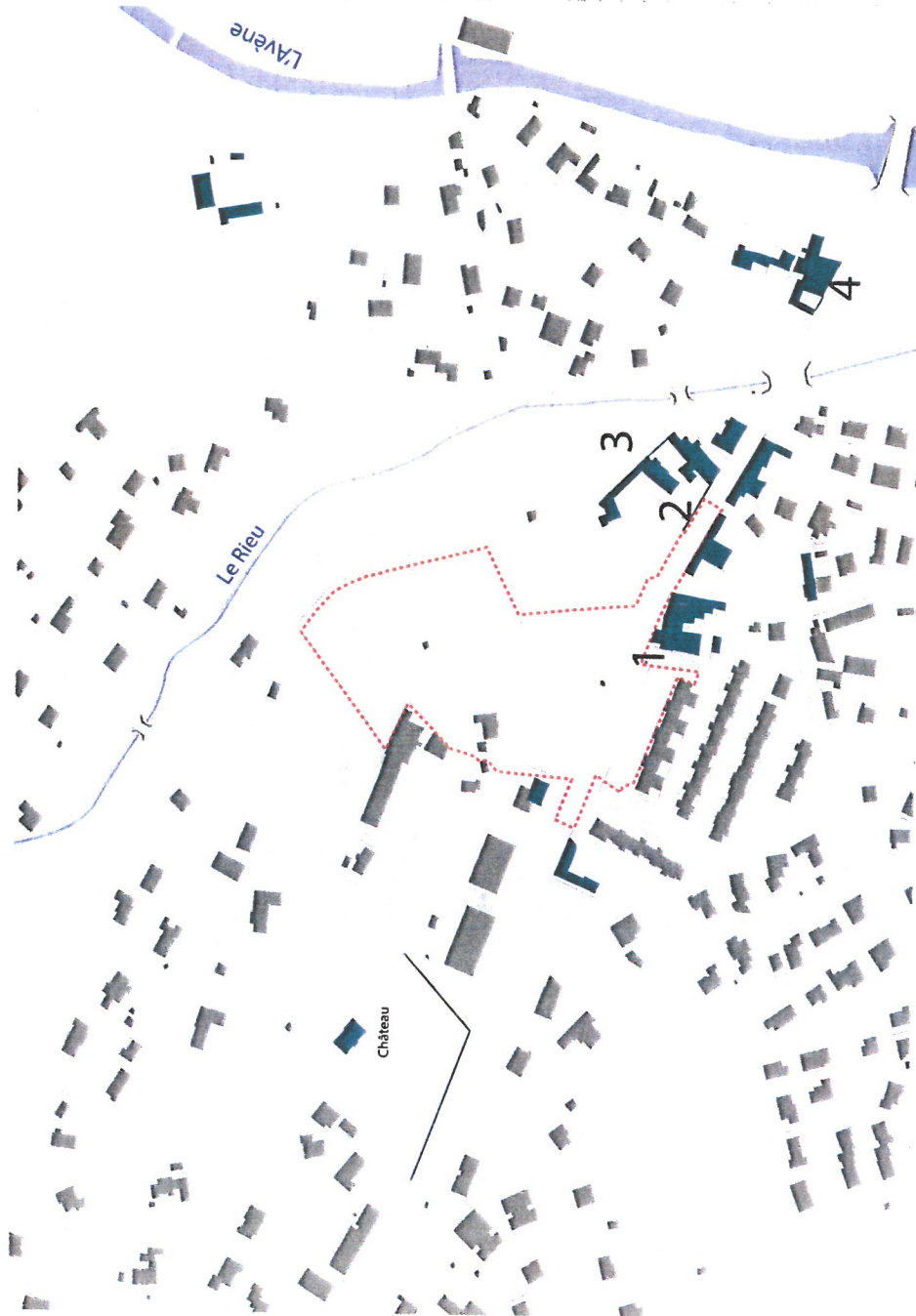
Façades

- Ouvertures rythmées, et régulières
- Petite surface d'ouverture

Toiture

- Tuiles
- Toiture à 2 pans
- Matériaux et couleurs
- Façades en pierre ou enduit clair
- Cadres de fenêtres lisibles (brique ou surépaisseur)
- Génoises en toiture

- Quelques beaux arbres isolés
- Respiration sur l'espace public
- Stationnement
- Sur la parcelle, dans la cour ou l'espace de jardin historique



REÇU EN PRÉFECTURE
le 03/11/2023
Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ANALYSE DES RESEAUX DIVERS

RESEAU EAUX USEES

Concessionnaire : VEOLIA EAU GARD

Un réseau gravitaire est existant au sud du projet :

- en amianté ciment de diamètre D150 sur le Chemin du bas Rieu
- en amianté ciment de diamètre D200 sur la Route d'Uzès
- en amianté ciment de diamètre D250 Rue des Hironnelles, en aval des 2 tronçons ci dessus

Compte tenu de la topographie du terrain, pente descendante vers l'angle Sud-Est, le raccordement sur le réseau diamètre 150 sur le Chemin du bas Rieu semble le plus pertinent.

Le diamètre D150 sera à confirmer en fonction du programme retenu sur le projet.

Une validation de ce point de raccordement sera demandée à l'Agglomération du Grand Alès.

Le réseau EU de l'opération respectera les prescriptions de l'Agglomération du Grand Alès.

RESEAU EAU POTABLE

Concessionnaire : REAAL REGIE DES EAUX DE L'AGGLOMERATION ALESIENNE

Un réseau est existant sur les abords du projet :

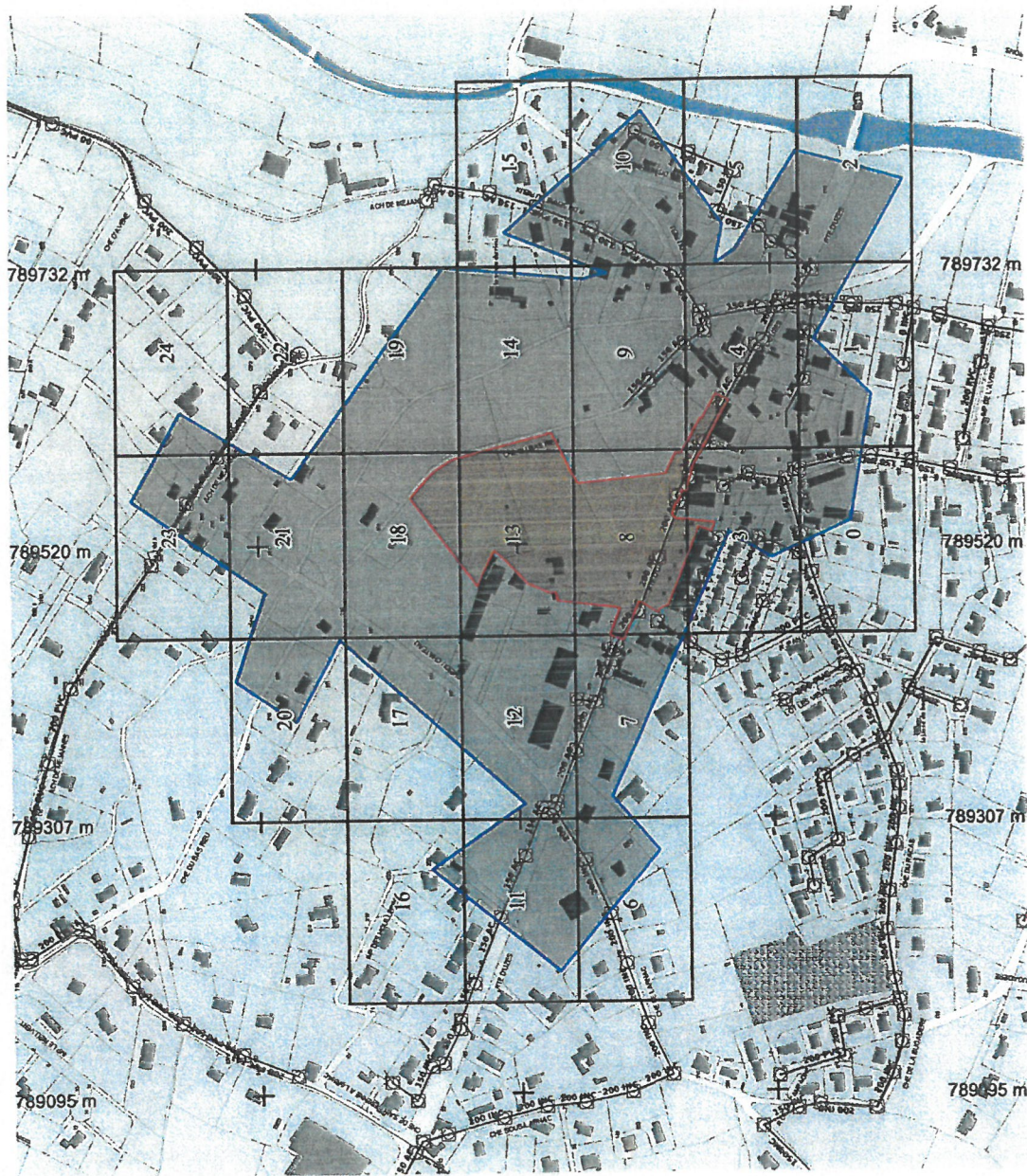
- sur le Chemin du Château, diamètre à confirmer
- sur la Route d'Uzès, diamètre à confirmer
- sur la Rue du Rieu, diamètre à confirmer

Deux poteaux incendie sont existants sur la Route d'Uzès, ils ne permettent pas d'assurer la desserte du projet

Compte tenu de ces éléments, un maillage au travers du projet est envisageable et permettra de relier le Chemin du château et la Route d'Uzès, avec deux raccordements réseaux existants. Ce maillage pourrait être situé sur le chemin bas Rieu.

Les réseaux incendie seront intégrés au projet. Les diamètres des réseaux existants restent à confirmer auprès de la REAAL, les diamètres internes ou externes seront définis en fonction du programme retenu sur le projet et de la desserte à assurer.

Une validation des points de raccordement sera demandée à la REAAL. L'opération respectera les prescriptions de la REAAL.



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ANALYSE DES RESEAUX DIVERS

RESEAU ELECTRIQUE

Concessionnaire : ENEDIS

Des réseaux BT et HTA sont existants aux abords du projet :

- réseau aérien BT sur le Chemin du château
- réseau sous terrain HTA à proximité de la Route d'Uzès, au niveau du poste JASSE et du poste VALAT

Le réseau aérien et les postes HTA ne paraissent pas en capacité à desservir le projet car trop éloignés et trop chargés en nombre de câbles, à confirmer par les services ENEDIS. Compte tenu de ces éléments, la desserte du projet pourrait être envisageable par la création d'une poste HTA à proximité du projet, Chemin du château par exemple, puis par l'intermédiaire de plusieurs réseaux BT

ENEDIS devra être consulté sur ces aspects dès le programme du projet retenu. Une convention sera alors établie avec le Maître d'ouvrage.

Le réseau BT de l'opération respectera les prescriptions ENEDIS.

RESEAU GAZ

Concessionnaire : GRDF

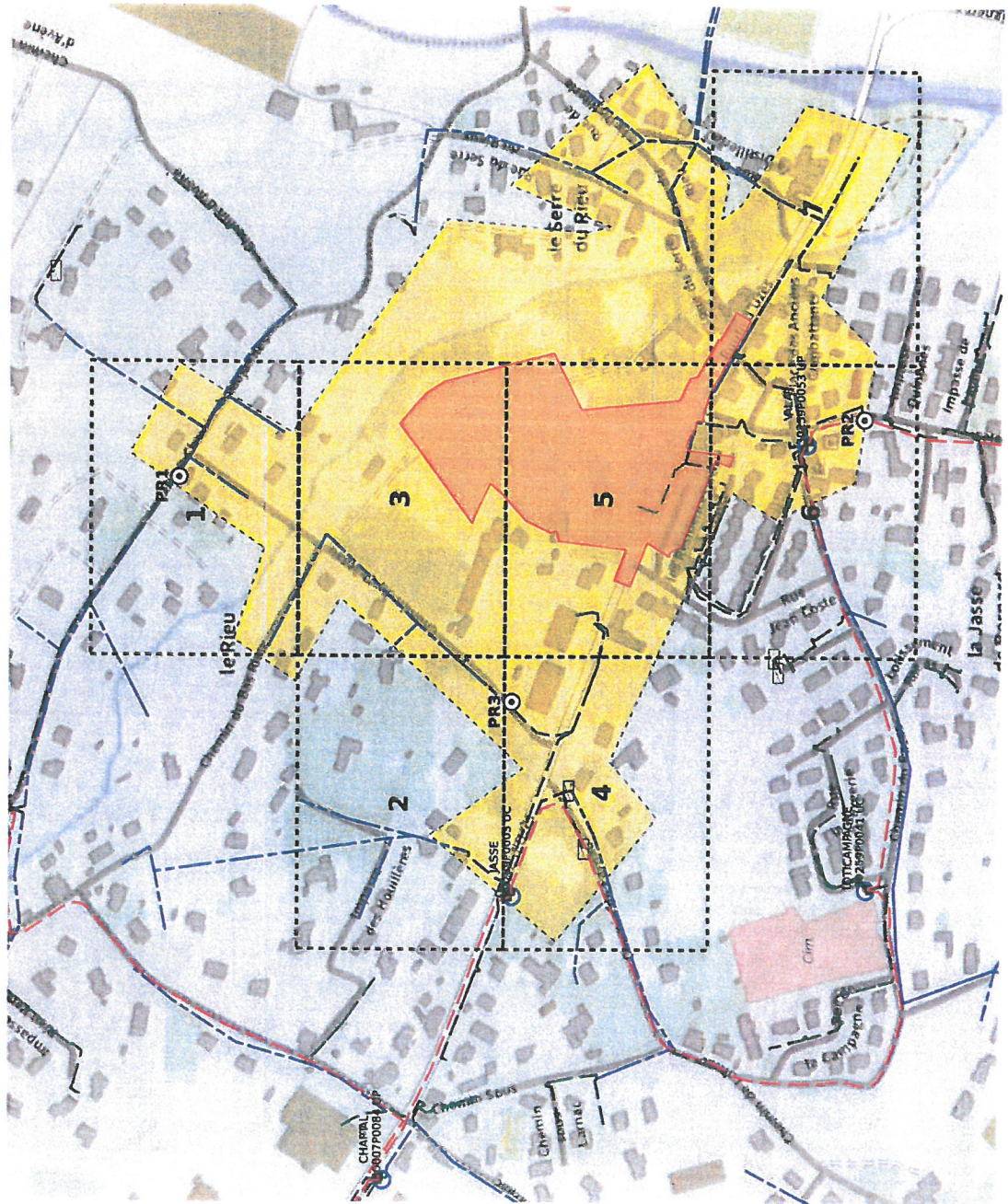
Un réseau est existant sur les abords du projet :

- en PEHD D32 sur le Chemin du château
- en PEHD D50 sur la Route d'Uzès
- en amiante ciment D50 sur la Rue du rieu

Compte tenu de ces éléments, le raccordement sur le réseau PEHD D50 sur la Route d'Uzès semble le plus pertinent.

GRDF devra être consulté sur ces aspects dès le programme du projet retenu. Une convention sera alors établie avec le Maître d'ouvrage.

Le réseau gaz de l'opération respectera les prescriptions de GRDF.



REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE - PPRI

Le projet se situe sur le bassin versant du Rieu, affluent de l'Avène.

Ce bassin versant de plus de 2 km² draine une partie de la zone urbaine d'Alès, et rejoint l'Avène 360 m en aval du projet.

L'opération s'étend sur 19907 m². Ce projet doit être compté dans son ensemble car il y a un seul porteur de projet et la globalité des surfaces sont sur le même bassin versant. Le projet de création de ZAC est soumis à déclaration Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. (Surface >1ha). La doctrine de la DDTM du Gard devra s'appliquer.

Concernant le règlement du PPRI :

En zone d'aléa fort F-U :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- Des aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, sans création de remblais
- Des aires de stationnement non souterraines et sans remblais, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation

En zone d'aléa modéré M-U :

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve :

- Que le niveau fini des planchers habitables aménagés soit calé à la cote PHE +30 cm avec un minimum de 80 cm par rapport au terrain naturel
- Que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à moins de 10 m de l'axe du cours d'eau cadastré
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues

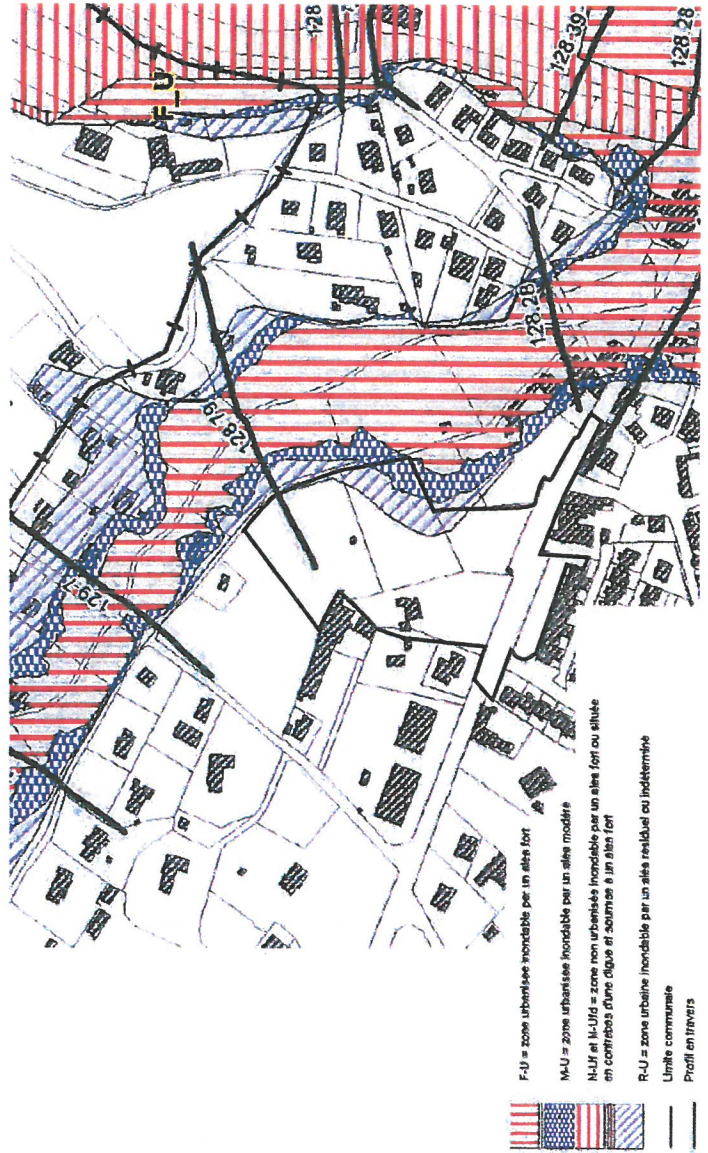
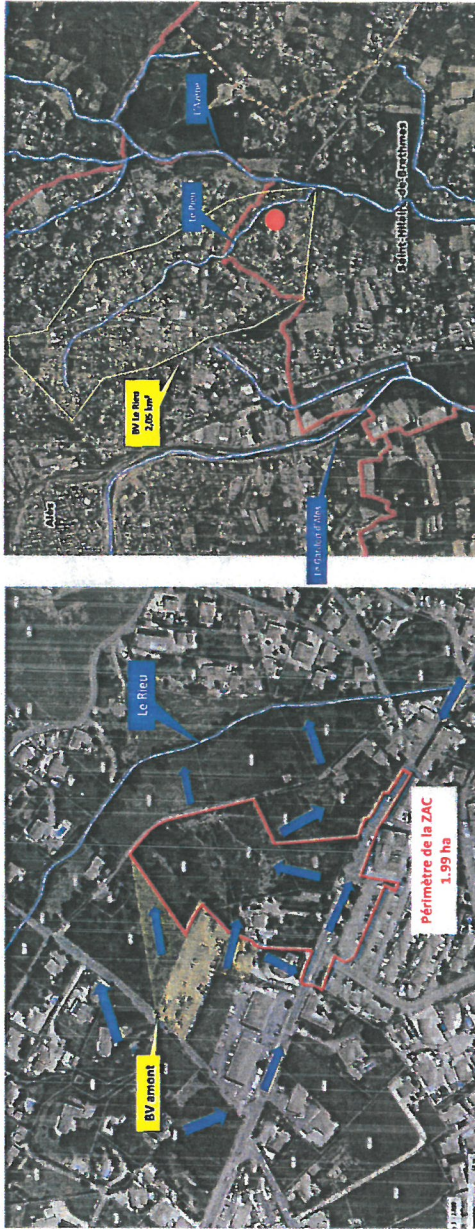
En zone d'aléa résiduel R-U :

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve :

- Que le niveau de plancher bas habitable soit calé à plus de 80 cm par rapport au terrain naturel
- La création d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable est sous réserve de la production d'étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation et sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à + de 80 cm du terrain naturel.

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à moins de 10 m de l'axe du cours d'eau cadastré
- Les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume de remblais dans la zone inondable



RECU EN PREFECTURE
le 03/11/2023
Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

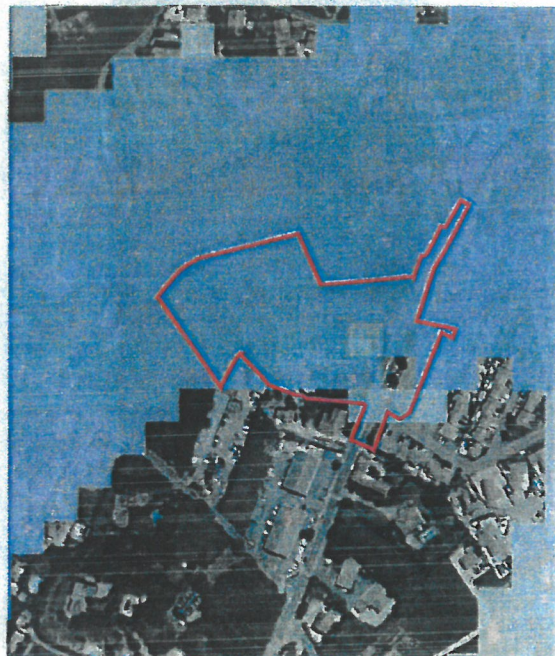
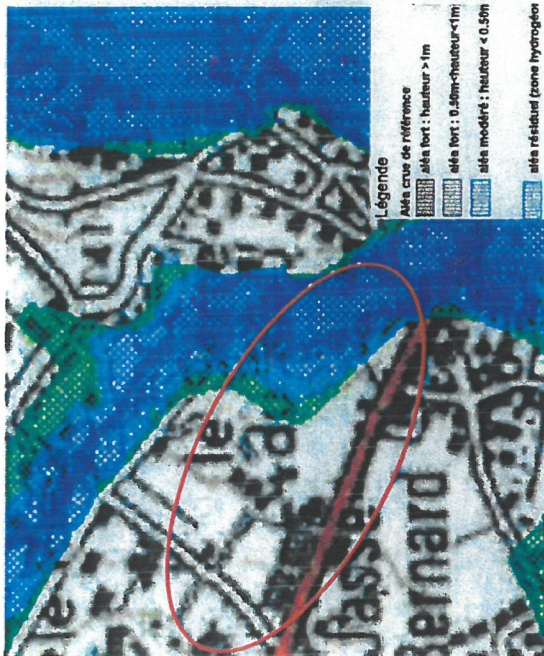
DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE - PPRI

Le site se situe en partie Ouest en zone inondable du Rieu. Le PPRI des 20 communes du bassin versant du Gardon d'Alès identifie 3 zones sur le secteur :

Une zone d'aléa fort proche du Rieu non constructible, un aléa modéré constructible sous conditions et un aléa résiduel.

En zone d'aléa modéré et résiduel, sont autorisées :

- La création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau fini des planchers sont situés en dessous de la cote +0,80 m par rapport au terrain naturel,
- Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements



Le lit mineur du Rieu correspond à un aléa fort avec une hauteur d'eau de plus de 1 m pour la crue de référence centennale.

Le champ d'expansion du Rieu est constitué d'un aléa fort avec une hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m ainsi qu'un aléa modéré correspondant à une hauteur d'eau inférieure à 50 cm. L'aléa résiduel correspond à une hauteur d'eau de 10 cm au-delà de la crue de référence, pour une crue exceptionnelle.

Le projet crée plus de 400 m² de remblais en zone inondable, il sera donc soumis à déclaration Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 3.2.2.0. La doctrine de la DDTM du Gard devra s'appliquer. Une comparaison des surfaces déblais/remblais du projet permettra de trancher sur ce point.

La plaine inondable identifiée sur le secteur est de 128,79 m NGF au centre du site d'étude.

Le plan EXZECO identifie des axes de ruissellement correspondant au bassin versant identifié précédemment. Les constructions situées sur un axe de ruissellement au niveau de 1er plancher à au moins 30 cm du terrain naturel.

Le site n'est situé sur aucun périmètre de protection de captage

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



LES ATOUTS DU SITE

Paysage remarquable

Forme urbaine historique forte (hameaux)

Une architecture sobre et respectueuse de son environnement

Le château

Des formes d'habiter intéressantes



LES CONTRAINTES DU SITE

Inondabilité

Circulations RD

Une urbanisation par mitage qui a perturbé et désarticulé le fonctionnement urbain

LES ENJEUX D'AMENAGEMENT EN PRESENCE

Conservier le caractère bucolique du site et s'appuyer dessus pour proposer un quartier «bienveillant»

Éclaircir la greffe urbaine tout en révélant la qualité architecturale initiale du hameau (proposer une forme urbaine respectueuse de l'histoire du lieu)

Prendre en compte le caractère patrimonial du site et faire lever au moyen d'un aménagement ambitieux pour initier le réaménagement de ce secteur

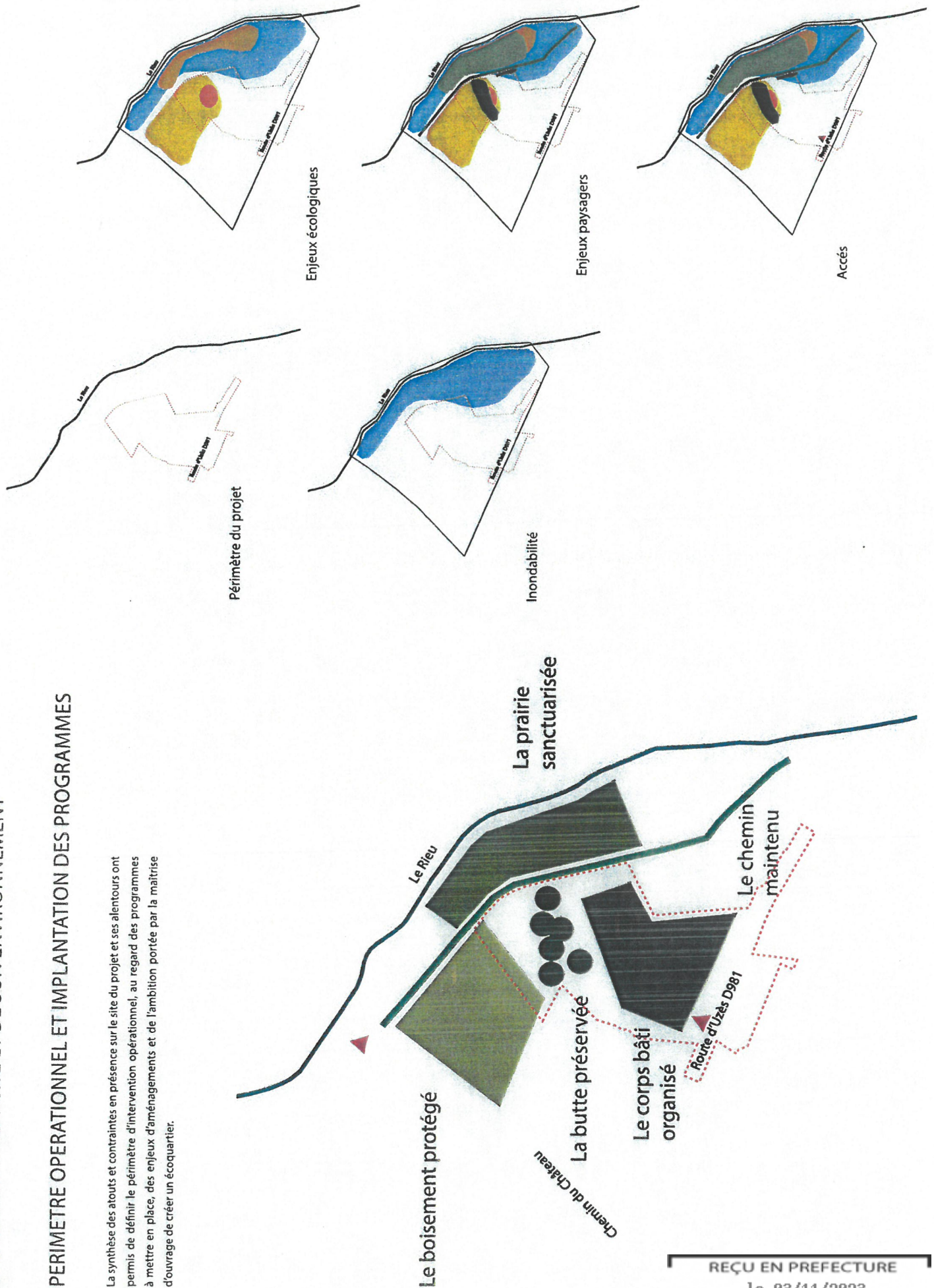
REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

PERIMETRE OPERATIONNEL ET IMPLANTATION DES PROGRAMMES

La synthèse des atouts et contraintes en présence sur le site du projet et ses alentours ont permis de définir le périmètre d'intervention opérationnel, au regard des programmes à mettre en place, des enjeux d'aménagements et de l'ambition portée par la maîtrise d'ouvrage de créer un écoquartier.



REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

3. Orientations d'aménagement urbaines et paysagères

REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023
Application agréée E-legalite.com

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT URBAINES ET PAYSAGERES

LE PARTI D'AMENAGEMENT

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT URBAINES ET PAYSAGERES / SOCLE DU PROJET EN DEVENIR

Les grandes orientations d'aménagement ont été définies et validées, notamment lors des ateliers de concertation avec les citoyens. Intangibles, elles sont le «fil rouge» du projet à venir.

UN PAYSAGE BUCOLIQUE ET UN ENVIRONNEMENT ECOLOGIQUE CONSERVE ET PROTEGE

Sur le site de projet:

- Maintien de la butte arborée, protection de la faune et de la flore. Aménagement à minima, voir aucun aménagement. Préservation de ce fond de scène végétal formé par ses arbres de haute tige.

En limite du site de projet (maintien souhaité):

- Maintien du chemin du bas Rieu dans son état actuel champêtre et bucolique (pas de circulation de véhicules motorisés, aucun travaux de VRD). Chemin à usage de promenade pour les riverains.

- Maintien de la prairie et de la ripisylve en limite du Rieu, protection de la faune et la flore et préservation de la vue vers le grand paysage au loin et de ce premier plan visuel depuis le coeur du projet en devenir. Cette prairie offre une qualité paysagère et une ouverture visuelle très qualitative à conserver et à sanctuariser.

- Maintien et protection du boisement support de biodiversité en limite du chemin du Château. Cet espace abrite de nombreuses espèces à protéger, un aménagement à minima (très léger) et sur une zone bien circonscrite présentant moins d'enjeux écologiques pourra être envisagée si nécessaire. Le rapport/limite au chemin du Château devra être travaillé pour proposer un espace tampon de protection.

UNE FORME URBAINES QUI RACONTE L'HISTOIRE DE LA JASSE DE BERNARD

- Forme urbaine et architecturale de type hameau - Mias - Corps de ferme afin de respecter la forme originelle du hameau et révéler sa spécificité de hameau qui n'est aujourd'hui plus lisible. Cette typologie regroupant différents usages et programmes autour d'un espace de type cour permet la rencontre, l'échange, le partage, le vivre ensemble intergénérationnel.

- Un accès principal depuis la RD / Traiter le rapport à la RD / Façade et accès au futur quartier. Voie circulée dense, la RD coupe le hameau et semble être une barrière difficilement franchissable. Il s'agit donc de proposer un aménagement qui s'ouvre sur la prairie et se transforme son image afin de retrouver un esprit de village-hameau. La RD doit passer en deuxième plan et ne plus être l'élément principal du paysage. Son fonctionnement routier au reste du hameau, les modes doux doivent retrouver leur place

- Mettre en lien les espaces publics du hameau afin de redonner de la cohérence à cet ensemble urbain qu'est le hameau en créant les modes doux et l'aménagement de lieux de convivialité type place publique. L'aménagement de ce quartier est un moyen pour changer le fonctionnement urbain, les habitudes et usages, et l'image du hameau. La voiture doit retrouver sa place afin de libérer les espaces de vie nécessaires au vivre ensemble.

REPARTITION DE LA PROGRAMMATION

Le programme global prévisionnel des constructions comprend environ 3500 m2 de surface plancher.

En fonction du marché, ces surfaces et le nombre approximatif de logements devraient se répartir comme suit:

- 30 % de logements libres
- 50 % de logements sociaux
- 20 % de surface tertiaire

Le programme est donné à titre indicatif et est susceptible d'évoluer dans le cadre du dossier de réalisation.

Il est envisagé de construire une trentaine de logements et une trentaine de stationnements.

RECU EN PREFECTURE

10/03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT URBAINES ET PAYSAGERES

LE PARTI D'AMENAGEMENT



- Légende**
- Périmètre de la ZAC
 - Lots à bâtir - exemple d'implantation
 - Poches de stationnements - exemple d'implantation
 - Arrêts de bus - exemple d'implantation
 - Bassins de rétention et fossés - exemple d'implantation
 - Plantations / corridor écologique - exemple d'implantation
 - Chemin ruralique maintenu
 - Cheminement piétons
 - Voie accès véhicules
 - Piste cyclable

REÇU EN PREFECTURE
 le 03/11/2023
 Application agréée E-legalite.com

Saint-Hilaire-de-Brethmas (30)

ZAC "La Diane"

Pièce n°2 - Plan de situation

Date: Février 2023
Echelle: 1/ 25 000e



428 traversée du village
30360 Montels
contact@ex-et-terra.net
06.63.42.24.57-06.88.62.28.36



Immeuble PGB 2.0 - 3ème étage
93 Chemin bas du Mas de Boudan
30000 Nîmes
seiri30@seiri.fr
04.66.28.04.91

Février 2023 Ind A

DOSSIER DE CREATION

REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS



REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023
Application agréée E-legalite.com

Saint-Hilaire-de-Brethmas (30)

ZAC "La Diane"

Pièce n°3 - Plan de délimitation du
périmètre composant la zone

Date: Février 2023



428 traversée du village
30360 Monteils
contact@ex-et-terra.net
06.63.42.24.57-06.88.62.28.36



Immeuble PGB 2.0 - 3ème étage
93 Chemin bas du Mas de Boudan
30000 Nîmes
seiri30@seiri.fr
04.66.28.04.91

Février 2023 Ind A

DOSSIER DE CREATION

REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS

Légende



Périmètre de la ZC



REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS

Saint-Hilaire-de-Brethmas (30)

ZAC "La Diane"

Pièce n°4 - Etude d'impact

Date: Février 2023



428 traversée du village
30360 Monteils
contact@ex-et-terra.net
06.63.42.24.57-06.88.62.28.36



Immeuble PGB 2.0 - 3ème étage
93 Chemin bas du Mas de Boudan
30000 Nîmes
seiri30@seiri.fr
04.66.28.04.91

Février 2023 Ind A

DOSSIER DE CREATION

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS

Annexe de l'article R-122-2 du code de l'environnement

Le projet n'est pas concerné par une étude d'impact au sens de l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Les seuils des rubriques 39 et 41 de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ne sont pas franchis :

- pour la rubrique 39, le terrain d'assiette de 1,99 ha de la ZAC, est inférieur au seuil des 5ha et l'emprise au sol sera inférieure au seuil des 10 000 m²
- pour la rubrique 41, il est envisagé une trentaine de places de stationnement, moins que le seuil de 50 places requises pour être soumis à examen au cas par cas.

DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC « LA DIANE » - Pièce n°4 Etude d'impact
Saint-Hilaire-de-Brethmas

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5006 IS

Saint-Hilaire-de-Brethmas (30)

ZAC "La Diane"

Pièce n°5 - Taxe d'aménagement

Date: Février 2023



428 traversée du village
30360 Monteils
contact@ex-et-terra.net
06.63.42.24.57-06.88.62.28.36



Immeuble PGB 2.0 - 3ème étage
93 Chemin bas du Mas de Boudan
30000 Nîmes
seiri30@seiri.fr
04.66.28.04.91

Février 2023 Ind A

DOSSIER DE CREATION

REÇU EN PREFECTURE
le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5008 IS

Régime au regard de la taxe d'aménagement

Le périmètre de la ZAC ne sera pas exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC « LA DIANE » - Pièce n°4 Etude d'impact
Saint-Hilaire-de-Brethmas

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-213002595-20231024-2023_5006 IS