



PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE St MATHIEU DE TREVIERS

MERCREDI 8 JUILLET 2015 - 19H00

Séance n°2015/07

L'An Deux Mille Quinze

et le **huitième** jour du mois de **juillet** à **19h00**

à Saint Mathieu de Tréviars le Conseil Municipal de la Commune, convoqué le **deux juillet** s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **M. Jérôme LOPEZ, Maire.**

Membres présents :

M. Jérôme LOPEZ, Maire.

Mme Patricia COSTERASTE, M. Jean-Marc SOUCHE, Mme Christine OUDOM, M. Patrick COMBERNOUX, Mme Myriam MARY-PLEJ, Mme Muriel GAYET-FUR, M. Nicolas GASTAL, *Adjoint au Maire,*

M. Robert YVANEZ, M. Antoine FLORIS, M. Sylvian MAHDI, M. Philippe CHAVERNAC, Mme Valérie SAGUY, Mme Sandrine DAVAL, Mme Annie CABURET, M. Christian GRAMMATICO, M. Lionel TROCELLIER, Mme Bernadette MURATET, *Conseillers Municipaux.*

Membres représentés :

M. Luc MOREAU donne pouvoir à M. Jean-Marc SOUCHE,

M. Jean-François VILLA donne pouvoir à M. Sylvian MAHDI,

Mme Fouzia MONTICCIOLO donne pouvoir à Mme Bernadette MURATET,

Mme Julie DOBRIANSKY donne pouvoir à M. Jérôme LOPEZ,

Mme Isabelle POULAIN donne pouvoir à M. Lionel TROCELLIER,

M. Patrice ROBERT donne pouvoir à Mme Annie CABURET

Mme Magalie TRAUMAT-BARTHEZ donne pouvoir à M. Christian GRAMMATICO.

Membres absents:

Mme Marguerite BERARD - Mme Carole RAGUERAGUI

Secrétaire de séance :

Mme Valérie SAGUY

Étaient également présents :

Mme Marjorie GOGIBUS, Directrice Générale des Services,

M. Thierry RUIZ, Directeur Général Adjoint,

Mme Maryline BOSCH, responsable urbanisme réglementaire

~~~~~

## **2015/07-0 Désignation d'un secrétaire de séance.**

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du C.G.C.T., à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil municipal : **Mme Valérie SAGUY** été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

|                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>■ VOTE :</b><br/><i>Votants : 25</i><br/><i>Pour : 25</i><br/><i>Contre : 0</i><br/><i>Abstentions : 0</i><br/><b>VOTE A L'UNANIMITE</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*M. le Maire souhaite rendre un hommage tout particulier au comité des fêtes et au club taurin. Il n'y a pas eu de débordements lors du Fougasset. L'installation des forains a été sportive mais cela s'est bien passé et les manèges ont connu un grand succès. La sécurité a été assurée par les services de gendarmerie et la police municipale qui a été très présente. A la fin du dernier taureau piscine un jeune d'une quinzaine d'années s'est malheureusement fait une fracture. Il aura 2 mois d'immobilisation. M. le Maire se félicite que la fête n'ait pas connu d'incident grave. La gendarmerie de son côté a reporté qu'il y avait eu peu de verbalisations. Il félicite les services techniques qui ont œuvré sous la canicule. La propreté a été particulièrement bien assurée.*

*Le bilan 2015 est bon. Il adresse ses félicitations à M. GASTAL qui a effectué le suivi de l'évènement et espère que la suivante sera aussi belle.*

*M. le Maire présente ensuite M. LOMBARD du cabinet GARCIA-DIAZ qui accompagne la commune sur la ZAC depuis 5 ans (2010) et indique que cette dernière va à présent entrer en phase opérationnelle.*

*M. le Maire remercie également le cabinet d'avocat qui a accompagné la commune ainsi que les services municipaux.*

*M. LOMBARD présente le projet et la concertation faite autour de ce projet et la procédure qui suivra avec la désignation de l'aménageur (cf. power-point ci-joint)*

*M. le Maire souligne l'investissement de M. LOMBARD dans ce projet. Il remercie M. COMBERNOUX qui a souhaité depuis 2007/2008 faire ce projet sous forme de ZAC. La partie sud était déjà en 2007 un projet d'aménagement comportant des équipements publics en bout d'esplanade et des cheminements piétons sécurisés.*

*L'objectif de la commune est d'organiser l'aménagement sud de la commune sur les 10 années à venir en consommant le moins d'espace possible et en offrant tous les équipements publics nécessaires pour accueillir 400 logements dans de bonnes conditions. 40 logements par an c'est ce que la commune vit depuis 2012. La démarche de ZAC est très lourde en termes de concertation mais on peut dire que tous les tréviésois sont au courant.*

*A la fin de ce conseil municipal, la concertation continuera.*

*Mme CABURET demande dans quelle mesure l'aménageur est tenu de respecter le schéma d'aménagement proposé.*

*M. LOMBARD : au moment de l'appel d'offre un dossier de consultation sera fourni qui fixera les points forts qui seront non négociables comme le chemin de la ville, de l'esplanade... Vu les équipements sportifs existants il sera en outre plus cohérent de tenir l'esplanade avec des logements locatifs. Certains aménagements sur les 10 ha, notamment la partie qui donne sur les oliviers et qui est très en pente, pourront, par contre, être revus le cas échéant. C'est le cahier des charges qui va fixer ces engagements et au-delà le traité de concession auquel seront annexées les pièces constituant la réponse de l'aménageur. Les élus disposeront ainsi d'un document opposable.*

*M. TROCELLIER indique que c'est bien de vouloir réfléchir à un aménagement de son village, même s'il reste partiel, car il ne concerne que le sud. Il lui semble que les voies douces prévues sur cette zone ne sont pas en cohérence avec le reste du village et notamment le centre. Il reconnaît l'intérêt d'aménager l'espace par le biais d'une ZAC et d'accueillir les jeunes qui voudraient rester sur Saint Mathieu de Tréviéris, si tant est qu'ils trouvent un travail sur place. Ce qui est problématique c'est le nombre de logements qui sera produit : 400 logements sont attendus ce qui est un changement profond sur le village d'autant qu'ils viennent s'ajouter aux 100 du « Pelousé ». Il n'est pas certain que dans la réflexion*

*sur l'aménagement global du village on aille dans le bon sens. Il rappelle qu'il a déjà exposé sa vision sur le secteur de F. Mitterrand qui sera bâti alors qu'on aurait pu disposer d'une réserve foncière. Il note que le TRIADOU aussi s'étend (problématique scolaire). Les écoles sont vieillissantes et enclavées et la réserve foncière de Garonne/F. Mitterrand aurait pu apporter de l'oxygène à l'ensemble.*

*M. le Maire indique qu'il n'est pas inquiet par rapport aux projets de constructions en cours qui n'auront pas d'impact car les premières sorties de logements sur la ZAC ne sont pas prévues avant 2017-2018.*

*Concernant les écoles sur lesquelles M. TROCELLIER revient, M. le Maire lui demande de trouver une commune en France où l'on supprime des classes construites en 1975 et 1982 (ce qui représente 10 millions d'euro, soit 2 mandats d'investissement), pour les déménager à 300 mètres.*

*Il rappelle que les effectifs scolaires baissent considérablement. La commune a fermé 5 classes car, heureusement, M. l'inspecteur de l'Education Nationale a trouvé des arguments pour maintenir une classe de primaire cette année (création d'un poste bilingue et présence de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage).*

*Il ne faut pas corréler l'augmentation de logements de la ZAC aux effectifs scolaires. La ZAC permettra peut-être de maintenir le nombre d'habitants de la commune (il est rappelé que les chiffres de l'INSEE indiquent que l'on a perdu des habitants en 2015).*

## **TRAVAUX, URBANISME, ENVIRONNEMENT**

### **2015/43 ZAC Multi sites « Des Champs Noirs » : approbation du bilan de la concertation.**

† **Rapporteur : M. Patrick COMBERNOUX**

† **Rapport soumis au vote du conseil municipal**

Il est exposé,

En qualité de collectivité prenant l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté, au sens de l'article R311-1 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Mathieu de Trévières a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant les secteurs de Garonne, des Champs Noirs et du Terrieu.

Par délibération n°2012/37 en date du 21 juin 2012, le conseil municipal s'est prononcé sur le principe de création d'une zone d'aménagement concerté multi-sites et a défini des objectifs d'aménagement des secteurs susnommés.

#### ***I-SUR LES OBJECTIFS POURSUIVIS***

Le choix d'engager une procédure de Z.A.C paraît être la solution la mieux adaptée au projet d'aménagement envisagé, cette opération constituant à la fois une opération d'aménagement et un mode de financement nécessaire.

La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle la commune décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que la commune a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Elle permet enfin d'acquérir tout ou partie des terrains, de les aménager, de réaliser les équipements nécessaires, de les revendre à des constructeurs en incorporant dans le prix de vente le coût des équipements publics et ouvrages à réaliser.

En outre la Z.A.C. permet d'offrir des terrains convenablement équipés et desservis, et ordonne le développement de la Commune dans l'espace et dans le temps jusqu'en 2025-2027.

Enfin la Z.A.C. est à la fois une opération d'aménagement nécessitant un partenariat entre les collectivités locales et les opérateurs publics ou privés, et une procédure d'urbanisme soumise aux dispositions du droit de l'urbanisme.

Une telle procédure est mise en œuvre à travers deux étapes : l'élaboration d'un dossier de création, puis la constitution du dossier de réalisation et du programme et des équipements publics.

La personne publique à l'initiative du projet, en l'occurrence la commune de Saint Mathieu de Trévières, dispose alors d'un véritable pouvoir de décision quant à l'aménagement futur de la zone car c'est elle qui sera en charge d'approuver en Conseil Municipal ces deux dossiers mettant en œuvre la procédure de Z.A.C.

La commune de Saint-Mathieu de Trévières est aujourd'hui confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, notamment pour répondre aux demandes des ménages en matière de logements et des entrepreneurs désireux de s'implanter ou de se développer sur le territoire communal. Il s'agit ainsi de privilégier leur

implantation en continuité de l'agglomération pour contribuer à la vitalité de cette dernière et permettre une meilleure optimisation de l'espace.

La commune souhaite cadrer son développement urbain en affirmant une qualité environnementale protégeant l'écrin naturel du patrimoine environnemental de la ville en développant un urbanisme de qualité axé sur la revalorisation des espaces publics et des quartiers existants.

Pour répondre aux objectifs retenus par la collectivité et après concertation, le projet urbain s'organise autour des éléments constitutifs suivants :

### **Enjeu 1 : répondre à la demande en matière de logement à l'échelle de la commune et au-delà de l'aire urbaine de Montpellier :**

Un des objectifs de l'opération d'aménagement est de répondre à la demande actuelle, et à venir, en matière de logement. Il s'agira d'assurer une bonne mixité en termes de types de population et en termes de classes d'âges, l'ensemble constituant la véritable mixité urbaine, laquelle s'inscrit dans le cadre du développement durable.

Dans le même sens, cette mixité urbaine doit être traduite par une mixité architecturale, par la réalisation de constructions à typologies variées conjuguant notamment des logements collectifs et semi-collectifs complétant l'habitat traditionnel de types individuels et groupés. Une attention particulière devra être apportée à l'aspect extérieur de l'ensemble des réalisations. Une unité dans le choix des matériaux et des couleurs sera recherchée.

Cette offre de logements devra être programmée et échelonnée en cohérence avec les documents d'orientations et d'actions issus de l'analyse des besoins à l'échelle de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup et au-delà à l'échelle de l'aire urbaine de Montpellier. Le projet affiche une densité de plus de 40 logements par hectare.

### **Enjeu 2 : Equiper le secteur Terrieu sud en vue de l'accueil d'une zone d'activités de 3ha :**

Le développement des zones d'activités de plus de 3 hectares est de la compétence de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup. Ainsi la commune peut prendre l'initiative sur des emprises de 3ha maximum pour le développement d'activités économiques.

En effet la commune de Saint Mathieu de Trévières présente un tissu économique fort. Pour autant, moins de 30% de la population résidente ayant un emploi travaille sur la commune de Saint Mathieu de Trévières. Ainsi le développement de 3ha d'activités dédiées aux commerces, aux services, aux bureaux et à l'artisanat revêt une importance capitale pour que la commune ne devienne pas à terme une cité dortoir. Ce développement économique devra s'opérer en ménageant une entrée de ville alliant le fonctionnel et la mise en valeur du paysage afin de garantir un aménagement durable dans le temps.

### **Enjeu 3 : réaliser une ouverture à l'urbanisation intégrée, cohérente et échelonnée dans le temps :**

L'élaboration d'un plan d'ensemble cohérent dans sa conception doit également permettre une parfaite intégration du projet dans le tissu urbain communal visant à un bon équilibre entre le bâti nouveau et ancien, l'ensemble devant notamment permettre de préserver l'identité propre de la commune.

Dans ce cadre, une des priorités sera de finaliser les liaisons inter-quartiers nord-sud et est-ouest. Il s'agira pour ce faire d'exploiter les amorces des trames existantes. Ce réseau devra permettre notamment aux secteurs dédiés à l'habitat de relier les équipements sportifs du sud de la commune aux services administratifs situés au nord.

### **Enjeu 4 : développer une approche transversale dans la conception d'un projet urbain durable :**

Envisager un développement durable ne se fait pas seulement par le prisme de l'environnement. Pour être durable, un quartier et au-delà, une ville voire un territoire, doivent développer une approche transversale concernant à la fois la démarche de projet, la gouvernance et les objectifs poursuivis. Ainsi l'opération d'aménagement envisagée s'opère à travers le cadre de références développé par l'Union Européenne qui regroupe 4 dimensions :

- *Démarche et processus*
- *Cadre de vie et usages*
- *Développement territorial*
- *Performances écologiques*

Ainsi le futur quartier recoupe un très grand nombre de thématiques qui doivent lui permettre :

- *De prendre en compte localement les grands enjeux globaux (épuisement des ressources naturelles, préservation de la biodiversité) ;*
- *De répondre aux enjeux locaux à différentes échelles : emploi, mixité et équité sociale, mobilité, culture ... ;*
- *De satisfaire les attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie : réduction des nuisances, qualité globale (environnementale, urbaine, architecturale) des bâtiments et des espaces publics ;*
- *De contribuer à la durabilité de la Commune et de « son grand territoire » : intégrer une stratégie d'amélioration continue (évaluation, gestion, pérennisation, participation des habitants, associations et corps de métiers...).*

Ainsi la commune a-t-elle signé « la Charte des Ecoquartiers » le 6 février 2015 afin d'engager l'opération d'aménagement dans le processus de labellisation délivré par le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

## **II-SUR LA CONCERTATION**

Par cette même délibération n°2012/37 en date du 21 juin 2012, le conseil a défini les modalités d'une concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concertée multi-sites « des champs noirs ».

La concertation s'est déroulée du 21 juin 2012 au 8 juillet 2015 inclus.

Cette concertation s'est déclinée selon les modalités suivantes, conformément aux dispositions prévues par la délibération N°2012/37 en date du 21 juin 2012:

**\*publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation (procès-verbal de mise à disposition du public d'un dossier de concertation préalable à la création de la ZAC multi site frange sud en date du 22 juin 2012 - information dans le midi libre du 11 juillet 2012, avis d'affichage en mairie le 29 juin 2012).**

**\* Un registre destiné aux observations du public, à disposition en Mairie tout au long de la procédure, aux jours et heures ouvrables habituels.**

De nombreuses personnes ont formulé des observations sur ce cahier.

**\* Un dossier comportant plans et études en cours à la disposition du public en Mairie, aux jours et heures ouvrables habituels, pendant toute la durée de la procédure.**

**\* Une réunion publique a été organisée le samedi 13 décembre 2014. Cette réunion publique a été organisée dans la salle du conseil en mairie de Saint-Mathieu de Trévières. Elle a été précédée des mesures d'information suivantes : journal municipal « le guetteur de Montferrand ».**

**\* De surcroît plusieurs articles d'information ont été publiés dans le magazine municipal, sur le site internet et le panneau d'informations lumineux de la commune à propos de ce projet d'aménagement et de la concertation menée :**

- ➔ journal municipal le « guetteur de Montferrand »
  - décembre 2014,
  - janvier et mai 2015
- ➔ site internet : 27 novembre 2014 et 28 avril 2015
- ➔ panneau d'information lumineux : 27 novembre 2014 (annonce réunion publique) – à compter du 28 avril 2015 (prolongation de la concertation).

Enfin la mairie a également organisé une exposition composée de trois panneaux au format A0, expliquant les objectifs du projet, les contraintes et les orientations d'aménagement prévues au projet.

## **III-SUR LA REDUCTION DU PERIMETRE**

Le périmètre proposé en décembre 2014 faisait état d'une surface de 18,60ha répartie de la manière suivante :

- Secteur Garonne 2.57 hectares
- Secteur Champs Noirs 6.60 hectares
- Secteur Terrieu Sud 6,58 hectares
- Secteur Terrieu Nord 2,83 hectares.

Les secteurs Terrieu nord et Terrieu sud avaient vocation à accueillir une zone d'activité en complémentarité avec le développement actuel de la grande surface Intermarché.

La zone d'activité devait donc se développer sur une surface globale de 9,41ha. La concertation menée auprès de la population, notamment la réunion publique du 13 décembre 2014 et la consultation auprès de la communauté de communes du Grand Pic Saint Loup ont conduit la municipalité à revoir le périmètre opérationnel de la ZAC multi-sites des Champs Noirs à partir du mois de mai 2015.

Ainsi il est retenu une surface de 3,94 ha sur le secteur Terrieu sud pour le développement de moins de 3ha d'activités, la requalification de l'Avenue de la République de Montferrand et les aménagements de rétention paysagers réceptionnant les eaux de pluies de l'ensemble du bassin versant du secteur et contribuant à la valorisation de l'entrée de ville de Saint Mathieu de Trévières.

Les parcelles écartées du périmètre de l'opération d'aménagement font donc l'objet d'une réserve foncière permettant à la commune de conserver une latitude pour le développement économique à moyen et long terme.

La délibération lors du conseil municipal en date du 28 mai 2015 est donc venue acter cette réduction du périmètre. Ainsi depuis le mois de mai 2015 la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) multi sites nommée « Champs Noirs » projetée sur la commune de Saint-Mathieu-de-Trévières se compose de 3 sites, d'une superficie totale de 13,12 hectares.

Les 3 sites du projet de ZAC multi sites, sont situés en continuité de l'urbanisation existante :

- *Le secteur « Garonne » : à l'ouest de la commune, celui-ci correspond à une dent creuse dans le tissu urbain, prenant place dans des zones agricoles contiguës à un tissu pavillonnaire traditionnel, le secteur représente environ 2,57ha.*
- *Le secteur « Champs Noirs » : Il constitue la frange sud-ouest de la Commune encore non urbanisée comprise entre la RD113E à l'ouest et le Chemin de la Ville à l'est sur une superficie d'environ 6,60ha.*
- *Le secteur « Terrieu sud » : représente la frange sud-est de l'opération, ce secteur s'établit sur des terres non urbanisées au Sud de l'Avenue de la République de Montferrand et pour une partie le long de la RD 17 sur 3,94ha.*

Cette réduction du périmètre a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux de concertation dans le hall de la mairie, ainsi qu'une publicité sur le site internet depuis le 28 avril 2015 et sur le magazine d'information municipale le Guetteur du mois de mai 2015 en quatrième de couverture ainsi que sur le panneau d'information lumineux à partir du 28 avril 2015.

### **Les modalités de la concertation ont donc été parfaitement respectées.**

Le projet de dossier de création de la zone d'aménagement concerté multi-sites « des Champs Noirs » sera composé, suivant les articles R 311-2 et L128-4 du Code de l'urbanisme, des documents suivants :

- *rapport de présentation (notamment le programme global prévisionnel des constructions) ;*
- *plan de situation ;*
- *plan de délimitation du périmètre de ZAC ;*
- *étude d'impact ;*
- *Non exigibilité de la part communale de la taxe d'aménagement dans la zone d'aménagement concerté multi-sites ;*
- *Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.*

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, est venue modifier l'article L300-4 du code de l'urbanisme en permettant désormais d'attribuer la concession d'aménagement avant la création de la zone dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

### ***IV - Le bilan de cette concertation est le suivant :***

Comme exposé ci-dessus, l'ensemble des modalités prévues a été réalisée. L'élaboration du projet urbain s'est appuyée sur un dispositif de concertation inscrit dans une démarche durable et qui visait à instaurer une relation de travail et de confiance avec les habitants et les acteurs de la société civile. Il s'agissait également de mettre en place une démarche interactive entre habitants, experts et élus avant même la finalisation du projet urbain.

La réunion publique du 13 décembre 2014 a été précédée de multiples modalités d'information. Elle a été marquée par une forte affluence puisqu'elle a réuni une centaine de personnes.

Cette réunion a permis de présenter le projet d'aménagement au stade des pré études et a donné lieu à de multiples questions et observations du public présent sur la programmation envisagée, la desserte et la circulation engendrée par le projet, l'éloignement ou la hauteur des constructions au regard de l'existant,...

Des réponses aux attentes formulées par le public sont d'ores et déjà intégrées aux principes d'aménagement présentés pendant la concertation et notamment au travers des propositions suivantes :

- *une morphologie urbaine dense, acceptant des hauteurs de bâti diversifiées, qui permet le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier tout en ménageant des espaces libres fortement végétalisés, garant des bonnes relations de voisinage avec les logements existants. Ces objectifs vont se traduire par une trame urbaine et des principes d'implantation intégrant des liaisons en mode doux, larges trottoirs, voiries partagées, pistes et bandes cyclables.*

- *Le nombre de logements envisagé (environ 400 logements) s'intégrera progressivement à l'urbanisation existante dans le cadre d'un phasage étalé dans le temps (horizon 2027). La densité de logement sera de l'ordre de 40 logements par hectare.*
- *La zone d'activité viendra finaliser l'entrée de ville et s'accompagnera d'une requalification de l'avenue de la République de Montferrand afin d'optimiser la desserte des activités existantes et d'assurer la desserte des activités futures tout en préservant des cheminements doux.*

Les thèmes abordés par le public sur le registre de concertation et durant la réunion publique, outre les remarques d'intérêt strictement privé, sont les suivants:

**- les infrastructures scolaires seront-elles suffisantes ?**

*Les effectifs pour la rentrée 2014-2015 faisaient état de 545 enfants pour 21 classes, soit une capacité d'accueil supplémentaire de 84 enfants. Compte tenu de l'arrivée des nouveaux habitants et de la sortie progressive des enfants actuellement scolarisés dans ces établissements, le projet de ZAC permettra de maintenir des effectifs voire de les augmenter. Au démarrage des travaux de la ZAC les écoles seront regroupées autour de la rue des Ecoles.*

**- le nombre de logements prévus dans la commune ne risque-t-il pas de rendre inopérant le futur SCOT du Pic Saint-Loup ?**

*Le SCOT Pic Saint Loup – Haute Vallée de l'Hérault n'est pas applicable du fait du jugement du tribunal administratif de Montpellier en date du 15 mai 2014 qui a prononcé l'annulation de celui-ci. Pour autant les études se sont appuyées sur les éléments de diagnostic de ce SCOT afin de bâtir le programme prévisionnel des constructions en matière d'habitat. Ainsi le Document d'orientations Générales prescrit la production de 583 logements uniquement pour la commune de Saint-Mathieu de Trévières à l'Horizon 2030. Le projet de ZAC multi-sites des Champs Noirs en prévoit à ce jour 410 à l'horizon 2027 soit 70% de la production prescrite dans le SCOT.*

**- les flux de circulation supplémentaires ne vont-ils pas augmenter les problèmes de trafic routier ?**

*Les flux de circulation actuels font état d'une circulation de l'ordre de 10500 véhicules/jour sur la RD 17, avec un trafic horaire de l'ordre de 600 véhicules. La réalisation du projet s'accompagnera d'une augmentation de la circulation de l'ordre de 1000 véhicules/jour avec une estimation de circulation d'environ 300 à 400 véhicules en heures de pointe ce qui correspond au mouvement pendulaire matin et soir. Le trafic estimé une fois la ZAC achevée à l'horizon 2027 portera donc la circulation à environ 1000 véhicules en heures de pointe au niveau du rond-point de la RD 17 en entrée de ville. Compte tenu du diamètre de ce giratoire qui est de 55m, sa capacité d'accueil est estimée à 1500 véhicules/heure.*

*Par ailleurs, l'aménagement de la zone d'activité sur le secteur Terrien sud s'accompagnera d'aménagements paysagers et de traitements au sol qui ralentiront les vitesses de circulation afin de fluidifier la circulation.*

**- l'extension de la station d'épuration est-elle prévue ?**

*Les études pour l'extension de la STEP sont en cours. La mise en service devra correspondre avec le démarrage des travaux de la ZAC.*

**- la ressource en eau potable est-elle suffisante ?**

*Le projet nécessitera un volume de l'ordre de 550m<sup>3</sup>/j d'eau à l'horizon 2025. Le SMEA confirme que ces consommations supplémentaires pourront être satisfaites par la mise en œuvre de ressources complémentaires qui viendront alimenter l'ensemble du territoire syndical.*

**- les problèmes de ruissellement ont-ils été correctement appréhendés ?**

*Le montage administratif et opérationnel d'une zone d'aménagement concerté est subordonné à l'obtention d'une autorisation « Loi sur l'eau » délivrée par arrêté préfectoral après enquête publique. Cette enquête publique permettra l'examen par l'administration et par le public du détail des dispositifs hydrauliques (dont les bassins de rétention) permettant d'assurer la parfaite gestion des écoulements pluviaux et de répondre aux programmations inscrites dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.*

**- l'intégration du bâti à l'urbanisation existante et notamment des secteurs pavillonnaires.**

*Le plan d'aménagement final de l'opération ne sera définitivement figé que lors de l'approbation du dossier de réalisation. Il fera l'objet d'une concertation avec la population tout au long du processus de conception. Les hauteurs des constructions seront similaires à celles déjà présentes sur la commune, c'est-à-dire en R+3 : un rez-de-chaussée et trois étages. L'enjeu sera de travailler sur les orientations du bâti afin de préserver l'intimité des secteurs pavillonnaires déjà existants.*

**- l'urbanisation du secteur Garonne**

*Le secteur Garonne aura vocation à accueillir une urbanisation principalement dédiée à l'habitat. Les projets de regroupement scolaire se réaliseront au nord de l'école maternelle des Fontanilles à proximité de la mairie.*

**- le coût global de l'opération et le coût pour la commune.**

*Le coût global de l'opération d'aménagement de la ZAC s'établit aux alentours de 20 millions d'euros hors taxes, sans que les deniers communaux ne viennent financer les travaux.*

## **- l'intérêt de développer une zone d'activité et l'aménagement de l'entrée de ville**

La commune de Saint Mathieu de Trévières présente un tissu économique fort. Pour autant, plus de 70% des actifs travaillent dans une commune autre que la commune de Saint Mathieu de Trévières. Ainsi, le développement de plus de 3ha dédiés aux commerces, aux services, aux bureaux et à l'artisanat revêt une importance capitale pour que la commune ne devienne pas à terme une cité dortoir. Cette opération permettra de maintenir un niveau d'emplois en adéquation avec son développement démographique. Ce développement économique devra se réaliser en ménageant une entrée de ville alliant le fonctionnel et la mise en valeur du paysage afin de garantir un aménagement durable dans le temps. Cet espace en entrée de ville constitue l'un des secteurs stratégiques du développement de la commune. En effet bordant la RD17, l'édification d'un pôle d'équipements sportifs le long du Chemin de la Ville ainsi que la construction d'une piscine d'intérêt communautaire, dénote de la volonté de la commune et de son territoire d'étendre son urbanisation vers le sud. C'est dans cette logique que s'inscrit l'opération des « Champs Noirs ». Concernant l'entrée de ville il s'agira notamment de :

- renforcer les plantations d'alignement de la RD17 en entrée de ville du côté du secteur dédié à l'activité.
- Il est proposé de donner de l'épaisseur à cette séquence paysagère avant d'aborder le giratoire d'entrée de ville.
- requalification de l'axe de circulation est-ouest, constituant l'épine dorsale de l'extension urbaine du sud de la commune. La nouvelle configuration donnée à cette liaison transversale doit permettre de la transformer en voie urbaine, avec une circulation automobile apaisée.

Par conséquent il est proposé au Conseil municipal :

- **De clôturer la concertation relative à la zone d'aménagement concerté multi-sites« des Champs Noirs » ;**
- **d'approuver le bilan de la concertation relative à la zone d'aménagement concerté multi-sites« des Champs Noirs » ci annexé ;**
- **d'autoriser M. Le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la poursuite de cette procédure.**

## **LE CONSEIL**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-2, L311-1 et suivants et R311-1 et suivants ;

**Vu** le bilan de cette concertation,

- **Clôture la concertation relative à la zone d'aménagement concerté multi-sites« des Champs Noirs » ;**
- **Approuve le bilan de la concertation relative à la zone d'aménagement concerté multi-sites« des Champs Noirs » ci-annexé ;**
- **Précise que la présente délibération sera :**
  - affichée pendant une durée d'un mois en mairie et lieux habituels ;
  - mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - publiée au recueil des actes administratifs de la commune,

Chacune de ces formalités indiquera le lieu où le dossier peut être consulté.

- **Dit que la présente délibération sera transmise au Préfet de l'Hérault pour l'exercice de son contrôle de légalité.**
- **Autorise M. Le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la poursuite de cette procédure.**

La commission municipale relative aux travaux, urbanisme, environnement qui s'est réunie le 29 juin 2015 a présenté ces éléments.

**M. TROCELLIER demande si l'on vote la clôture de la concertation ou les réponses apportées.**

**M. LOMBARD indique que la délibération entérine les réponses aussi.**

**M. TROCELLIER trouve que si l'aspect règlementaire a été respecté, en termes de concertation, il manque un retour auprès de la population des réponses apportées.**

**M. LOMBARD précise que les questions qui figurent dans le registre ont quasiment toutes été posées dans le cadre de la réunion publique.**

**M. le Maire indique que l'on retrouve les réponses dans la délibération.**

### **VOTE :**

**Votants : 25**

**Pour : 19**

**Contre : 0**

**Abstentions : 6**

**VOTE A LA MAJORITE**



# **2015/44 ZAC Multi sites « Des Champs Noirs » : approbation du périmètre de la ZAC – des enjeux et des objectifs – du programme – du bilan financier prévisionnel**

† **Rapporteur : M. Patrick COMBERNOUX**  
† **Rapport soumis au vote du conseil municipal**

Il est exposé,

En qualité de collectivité prenant l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté, au sens de l'article R311-1 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Mathieu de Trévières a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant les secteurs de Garonne, des Champs Noirs et du Terrieu.

Par délibération N°2012/37 en date du 21 juin 2012, le conseil municipal s'est prononcé sur le principe de création d'une zone d'aménagement concerté multi-sites et a défini des objectifs d'aménagement des secteurs susnommés.

L'article L300-4 du code de l'urbanisme dispose désormais que lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

## **Sur les enjeux et les objectifs :**

La commune de Saint-Mathieu de Trévières est aujourd'hui confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, notamment pour répondre aux demandes des ménages en matière de logement et des entrepreneurs désireux de s'implanter ou de se développer sur le territoire communal. Il s'agit ainsi de privilégier leur implantation en continuité de l'agglomération pour contribuer à la vitalité de cette dernière et permettre une meilleure optimisation de l'espace.

La commune souhaite cadrer son développement urbain en affirmant une qualité environnementale protégeant l'écrin naturel du patrimoine environnemental de la ville en développant un urbanisme de qualité axé sur la revalorisation des espaces publics et des quartiers existants.

Pour répondre aux objectifs retenus par la collectivité et après concertation, le projet urbain s'organise autour des éléments constitutifs suivants :

### **Enjeu 1 : répondre à la demande en matière de logement à l'échelle de la commune et au-delà de l'aire urbaine de Montpellier :**

L'un des objectifs de l'opération d'aménagement est de répondre à la demande actuelle, et à venir, en matière de logement. Il s'agira d'assurer une bonne mixité en termes de types de population et en termes de classes d'âges, l'ensemble constituant la véritable mixité urbaine, laquelle s'inscrit dans le cadre du développement durable.

Dans le même sens, cette mixité urbaine doit être traduite par une mixité architecturale, par la réalisation de constructions à typologies variées conjuguant notamment des logements collectifs et semi-collectifs complétant l'habitat traditionnel de types individuels et groupés. Une attention particulière devra être apportée à l'aspect extérieur de l'ensemble des réalisations. Une unité dans le choix des matériaux et des couleurs sera recherchée.

Cette offre de logements devra être programmée et échelonnée en cohérence avec les documents d'orientations et d'actions issus de l'analyse des besoins à l'échelle de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup et au-delà à l'échelle de l'aire urbaine de Montpellier. Le projet affiche une densité de plus de 40 logements par hectare.

### **Enjeu 2 : Equiper le secteur Terrieu sud en vue de l'accueil d'une zone d'activités de 3ha :**

Le développement des zones d'activités de plus de 3 hectares est de la compétence de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup. Ainsi la commune peut prendre l'initiative sur des emprises de 3ha maximum pour le développement d'activités économiques

En effet la commune de Saint Mathieu de Trévières présente un tissu économique fort. Pour autant moins de 30% de la population résidente ayant un emploi travaille sur la commune de Saint Mathieu de Trévières. Ainsi le développement de 3ha d'activités dédiées aux commerces, aux services, aux bureaux et à l'artisanat revêt une importance capitale pour que la commune ne devienne pas à terme une cité dortoir. Ce développement économique, devra se faire en ménageant une entrée de ville alliant le fonctionnel et la mise en valeur du paysage afin de garantir un aménagement durable dans le temps.

### **Enjeu 3 : réaliser une ouverture à l'urbanisation intégrée, cohérente et échelonnée dans le temps :**

L'élaboration d'un plan d'ensemble cohérent dans sa conception doit également permettre une parfaite intégration du projet dans le tissu urbain communal visant à un bon équilibre entre le bâti nouveau et ancien, l'ensemble devant notamment permettre de préserver l'identité propre de la commune.

Dans ce cadre, une des priorités sera de finaliser les liaisons inter-quartiers nord-sud et est-ouest. Il s'agira pour ce faire d'exploiter les amorces des trames existantes. Ce réseau devra permettre notamment aux secteurs dédiés à l'habitat de relier les équipements sportifs du sud de la commune aux services administratifs situés au nord.

#### **Enjeu 4 : développer une approche transversale dans la conception d'un projet urbain durable :**

Envisager un développement durable ne se fait pas seulement par le prisme de l'environnement. Pour être durable, un quartier et au-delà, une ville voire un territoire, doivent développer une approche transversale concernant à la fois la démarche de projet, la gouvernance et les objectifs poursuivis. Ainsi l'opération d'aménagement envisagée s'opère à travers le cadre de références développé par l'Union Européenne qui regroupe 4 dimensions :

- *Démarche et processus*
- *Cadre de vie et usages*
- *Développement territorial*
- *Performances écologiques*

Ainsi le futur quartier recoupe un très grand nombre de thématiques qui doivent lui permettre :

- *De prendre en compte localement les grands enjeux globaux (épuisement des ressources naturelles, préservation de la biodiversité)*
- *De répondre aux enjeux locaux à différentes échelles : emploi, mixité et équité sociale, mobilité, culture, ...*
- *De satisfaire les attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie : réduction des nuisances, qualité globale (environnementale, urbaine, architecturale) des bâtiments et des espaces publics*
- *De contribuer à la durabilité de la Commune et de « son grand territoire » : intégrer une stratégie d'amélioration continue (évaluation, gestion, pérennisation, participation des habitants, associations et corps de métiers...).*

Ainsi la commune prévoit-elle de signer « la Charte des Ecoquartiers » afin d'engager l'opération d'aménagement dans le processus de labellisation délivré par le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

#### **Sur le périmètre de l'opération d'aménagement:**

Les 3 sites du projet de ZAC multi sites, sont situés en continuité de l'urbanisation existante :

- *Le secteur « Garonne » : à l'ouest de la commune, celui-ci correspond à une dent creuse dans le tissu urbain, située dans des zones agricoles contiguës à un tissu pavillonnaire traditionnel. Le secteur représente environ 2,57ha. Il sera dédié aux logements.*
- *Le secteur « Champs Noirs » : Il constitue la frange sud-ouest de la Commune encore non urbanisée comprise entre la RD113E à l'ouest et le Chemin de la Ville à l'est sur une superficie d'environ 6,60ha. Il sera dédié aux logements.*
- *Le secteur « Terrieu sud » : Représente la frange sud-est de l'opération, ce secteur s'établit sur des terres non urbanisées au Sud de l'Avenue de la République de Montferrand et pour une partie le long de la RD 17 sur 3,94ha. Il sera dédié au développement d'une zone d'activité de 3ha.*

L'opération de la ZAC des « Champs Noirs » occupe une position spécifique au Sud du territoire communal de Saint-Mathieu-de-Trévières, en entrée de ville de part et d'autre de la Route Départementale 17 qui constitue un axe majeur structurant de la ville de Saint-Mathieu-de-Trévières ainsi que de l'ensemble du territoire intercommunal. L'opération s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante et devra de ce fait prendre en compte la morphologie urbaine adjacente notamment au niveau du secteur « Garonne » à l'ouest et du secteur du « Terrieu » à l'est du territoire communal. Cet espace en entrée de ville constitue l'un des secteurs stratégiques du développement de la commune. En effet, bordant la RD17, l'édification d'un pôle d'équipements sportifs le long du Chemin de la Ville ainsi que la construction d'une piscine d'intérêt communautaire, dénote la volonté de la commune et de son territoire d'étendre son urbanisation vers le sud. C'est dans cette logique que s'inscrit l'opération des « Champs Noirs ».

#### **Sur le programme prévisionnel des constructions de l'opération d'aménagement:**

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté développera une surface de plancher de l'ordre de 44.000 m<sup>2</sup>, hors équipements publics, répartis de la manière suivante :

- *10 à 15% de logements individuels ;*
- *28 à 32 % de logements individuels groupés ou intermédiaires ;*
- *30 à 35 % de logements collectifs.*
- *25 % d'activités*

Ce programme pourrait permettre la création d'environ 410 logements dont 16% à vocation sociale.

Par ailleurs, la réalisation de l'opération sera l'occasion d'accueillir une série d'équipements publics garants de l'aménité du futur quartier. Les équipements publics se déclinent ainsi :

- Finaliser l'esplanade, liaison douce nord-sud, en la séquençant avec des tronçons très végétalisés, alternant avec des espaces plus minéraux destinés à des usages variés.
  - Donner une limite définitive et de grande qualité paysagère à la frange sud de la future urbanisation.
  - Renforcer les plantations d'alignement de la RD17 en entrée de ville du côté du secteur dédié à l'activité. Il est proposé de donner de l'épaisseur à cette séquence paysagère avant d'aborder le giratoire d'entrée de ville.
  - Requalification de l'axe de circulation est-ouest, constituant l'épine dorsale de l'extension urbaine du sud de la commune. La nouvelle configuration donnée à cette liaison transversale doit permettre de la transformer en voie urbaine, avec une circulation automobile apaisée.
  - création des ouvrages hydrauliques nécessaires au bon fonctionnement du quartier
  - réalisation / extension de l'ensemble des réseaux
- une participation aux équipements suivants :

- *Extension Station d'épuration*
- *Extension du complexe sportif des Champs Noirs*
- *Extension école « les Fontailles »*
- *Extension école « A. Gelly »*
- *Réhabilitation Galion*
- *Salle de spectacle espace Galion*
- *Extension locaux services techniques*
- *Extension locaux Mairie*
- *Salles associatives et cultures*
- *Extension terrains de tennis*
- *MAZET enfants*
- *Amélioration réseaux éclairage public*
- *Amélioration réseaux eaux pluviales*
- *Acquisition foncière et aménagement zone verte Saint Mathieu*
- *création parc urbain*
- *Aménagement urbain*
- *Extension médiathèque*
- *Extension cimetières*

### **Sur le bilan financier prévisionnel.**

Il est proposé au conseil municipal d'exclure la Zone d'Aménagement Concertée multi-sites « des Champs Noirs » du champ d'application de la taxe d'aménagement. Le régime retenu sera celui d'une mise à la charge de l'aménageur du coût des équipements publics rendus nécessaires par l'opération. Ce régime est plus adapté à l'opération, eu égard au montant des dépenses des futurs équipements publics et à l'échelonnement aléatoire des versements de la taxe d'aménagement en fonction de la délivrance des autorisations d'occupation des sols.

Conformément à l'article L311-4 du code de l'urbanisme, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Le bilan financier prévisionnel fait état des montants estimés suivants (Cf Bilan joint en annexe) :

Dépenses:

|                                             |             |    |
|---------------------------------------------|-------------|----|
| - foncier :                                 | 4 408 342 € |    |
| - Honoraires :                              | 829 452 €   | HT |
| - Travaux :                                 | 6 912 098 € | HT |
| - Frais aménageur :                         | 2 664 922 € | HT |
| - Participation financière de l'aménageur : | 5 400 000 € |    |

Recettes :

|                                                           |              |     |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-----|
| - logements individuels :                                 | 6 300 005 €  | TTC |
| - logements individuels groupés ou intermédiaires :       | 13 049 929 € | TTC |
| - TVA sur marge à déduire sur les deux premières lignes : | 2 803 383 €  |     |
| - logements collectifs :                                  | 4 663 750 €  | HT  |
| - activités :                                             | 1 650 000 €  | HT  |

La marge de l'opération pourrait ainsi s'établir à 11,57% du chiffre d'affaires Hors Taxes soit 2 645 488 €

Ainsi il est proposé au Conseil municipal :

- **d'approuver les enjeux et les objectifs relatifs à la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs »**
- **d'approuver le périmètre relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs »**
- **d'approuver le programme relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs »**
- **d'approuver le bilan financier prévisionnel relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs »**
- **d'exclure la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs » du champ d'application de la taxe d'aménagement,**
- **d'autoriser M. Le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la poursuite de cette procédure.**

## LE CONSEIL

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-2, L300-4, L311-1 et suivants et R311-1 et suivants ;

**Vu** le bilan de la concertation en date du 8 juillet 2015 ;

**Vu** l'intégralité des documents et pièces composant le dossier de la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs ».

### Décide

- **d'approuver les enjeux et les objectifs relatifs à la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs » ;**
- **d'approuver le périmètre relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs » ;**
- **d'approuver le programme relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs » ;**
- **d'approuver le bilan financier prévisionnel relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs » ;**
- **d'exclure la Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites « des Champs Noirs » du champ d'application de la taxe d'aménagement ;**
- **de mettre à la disposition du public, en mairie de Saint-Mathieu de Trévières aux jours et heures habituels d'ouverture, le dossier approuvé par la présente délibération ;**
- **Précise que la présente délibération sera :**
  - **affichée pendant une durée d'un mois en mairie et lieux habituels ;**
  - **mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;**
  - **publiée au recueil des actes administratifs de la commune.**

Chacune de ces formalités indiquera le lieu où le dossier peut être consulté.

- **Dit que la présente délibération sera transmise au Préfet de l'Hérault pour l'exercice de son contrôle de légalité ;**
- **Autorise M. Le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la poursuite de cette procédure.**

La commission municipale relative aux travaux, urbanisme, environnement qui s'est réunie le 29 juin 2015 a présenté ces éléments.

**M. GRAMMATICO voudrait en savoir plus sur le bilan de l'aménageur. Il a bien compris que les 2.6 millions représentent la marge de l'aménageur qui est de 11% ce qui est important. Il demande si l'étude a été faite en termes raisonnables au niveau des tarifs pour ceux qui vont acheter.**

*M. le Maire indique que ce qui représente le nerf de la guerre c'est le prix auquel les terrains vont être achetés. Les prix d'achat du foncier sur les derniers aménagements réalisés sur St Mathieu de Trévières ont été de l'ordre de 25 à 30 €/m<sup>2</sup>. Ce sera lors de la négociation avec l'aménageur que seront fixées les participations.*

*Mme CABURET demande à quoi correspond le prix au m<sup>2</sup> sur le collectif.*

*M. LOMBARD expose que ce que l'aménageur vend sur le collectif, c'est la surface de plancher qui sera constructible et non le macro-lot. C'est ce prix qui sera mis en avant. Les prix de sortie pour le collectif privé varient de 2300 à 2700 €/le m<sup>2</sup>. Certains logements plus haut de gamme pourront sortir à 3000 € mais le prix moyen est de 2500€/m<sup>2</sup>.*

*Le delta correspond au prix de vente au m<sup>2</sup> auquel s'ajoute le coût de la construction (1200 à 1300 € le m<sup>2</sup> minimum - on est à 1700 € le m<sup>2</sup> sur la ZAC) multiplié par un ratio de l'ordre de 1.6 à 1.7 pour l'aménageur qui correspond à ses frais.*

*M. TROCELLEIR souligne toujours sa divergence de vue sur ce projet. Il y a un trop grand nombre de R+3 qui vont dénaturer le village. L'idée de la ZAC est bonne mais il faut être conscient que l'on va construire des logements comme ceux qui figurent en face de la mairie dans une zone qu'il considère comme importante.*

**VOTE :**

*Votants : 25*

*Pour : 19*

*Contre : 6*

*Abstentions : 0*

**VOTE A LA MAJORITE**

## **2015/45 ZAC Multi-sites « Des Champs Noirs » : publicité et mise en concurrence dans le cadre d'une procédure de concession d'aménagement – élection d'une commission AD HOC.**

† **Rapporteur : M. Patrick COMBERNOUX**

† **Rapport soumis au vote du conseil municipal**

Il est exposé au Conseil Municipal,

Dans le cadre de la poursuite de sa politique en matière de logement et de sa politique d'aménagement, la Commune de Saint Mathieu de Trévières a approuvé par délibération du 21 Juin 2012 le principe d'élaboration d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites dite « des Champs Noirs » et fixé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Par deux délibérations distinctes du 8 juillet 2015, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé les enjeux et objectifs, le périmètre, le programme prévisionnel des constructions et le bilan financier prévisionnel, selon les principes visés dans ladite délibération et conformément à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme.

Cette opération qui concerne un site de 13,12 hectares environ en continuité de l'urbanisation existante, présente une vocation principalement d'habitation correspondant à une Surface de Plancher d'environ 33.000 m<sup>2</sup> et d'une partie dédiée de l'activité pour environ 11 000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

Elle doit s'accompagner de la réalisation d'un maillage de voiries, et d'un ensemble d'espaces publics piétonniers et cyclables, d'espaces verts dont certains incluant la fonction de bassin de rétention hydraulique, ainsi que des réseaux divers associés (eau potable, électricité, assainissement...).

La délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2015 approuvant le périmètre de la ZAC prévoit l'exemption de la taxe d'aménagement dans les conditions définies aux articles L 331-7 et R 331-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette opération tend à répondre à la demande en matière de logement, réaliser une ouverture à l'urbanisation cohérente et réaliser une zone d'activité de 3ha permettant de maintenir un niveau d'emplois en cohérence avec le développement démographique.

Il est rappelé qu'il existe deux grands modes de réalisation d'une opération d'aménagement : la réalisation directe par la Commune (régie) ou la réalisation déléguée à une personne publique ou privée via la concession d'aménagement.

Par principe, et au regard de la technicité, des montants prévisionnels de l'opération situés au-delà de 5 186 000 € HT, seuil mentionné au 5° du II de l'article 26 du Code des marchés publics, et du savoir-faire nécessaires à la mise en œuvre d'une ZAC, la Commune de Saint Mathieu de Trévières externalisera la réalisation de l'opération.

Compte tenu du fait que seul l'aménageur supportera le risque financier lié à la réalisation de l'opération, l'aménagement et l'équipement de la ZAC multi-sites « des Champs Noirs » seront donc concédés à un aménageur sous la forme d'une concession d'aménagement telle que définie par les articles R\*300-4 et suivants du Code de l'urbanisme dans le cadre d'une procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions. Pour ce faire, il est énoncé qu'il y a lieu de procéder à la désignation d'un aménageur et que le conseil municipal est invité à lancer une consultation conformément à la loi du 20 juillet 2005 et au décret du 22 juillet 2009.

Les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement aujourd'hui envisagée pour la mise en œuvre de cette opération sont les suivantes :

La mission du concessionnaire comportera l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération à savoir notamment :

- *L'établissement et la rédaction du dossier de réalisation de la ZAC en concertation et sous le contrôle de la commune*
- *la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération ainsi que la réalisation des études et toutes missions nécessaires à leur exécution ;*
- *la réalisation des études et missions complémentaires techniques, urbanistiques et paysagères nécessaires à la procédure d'aménagement de la ZAC*
- *les acquisitions foncières de terrains situés dans le périmètre de la ZAC, avant tout à l'amiable, mais le cas échéant par préemption ou expropriation ;*
- *la commercialisation des terrains aménagés et des charges foncières (les modalités et le choix des promoteurs seront définis en commun entre la commune et l'aménageur),*
- *l'élaboration du cahier des charges de cession de terrains, pour chaque cession, assorti des prescriptions architecturales, urbaines et environnementales et accompagnement des pétitionnaires dans l'élaboration du permis de construire*
- *la gestion administrative, comptable et financière de l'opération.*
- *L'information et la concertation à mener autour du projet ;*
- *L'assistance à l'obtention des autorisations administratives nécessaires ;*
- *La mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;*
- *L'assistance de la commune dans le montage du dossier de labellisation Ecoquartier.*

La réalisation de l'opération d'aménagement devra s'étendre jusqu'en 2025-2027.

Le concessionnaire supportera les risques liés à la réalisation de l'opération. Sa rémunération sera substantiellement assurée par les résultats de l'opération, notamment par la commercialisation des terrains cédés, concédés ou loués en vue de la construction. Les équipements publics à la charge du concessionnaire seront remis sans frais à la collectivité au titre de sa participation d'urbanisme au vue de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire se voit conférer la capacité expropriante au sens de l'article R 311-10 du Code de l'Urbanisme et la délégation du droit de préemption urbain pour les besoins de la réalisation de l'opération dans le cadre du périmètre de l'opération, si des accords amiables ne pouvaient être conclus.

Conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, l'attribution des concessions d'aménagement est soumise désormais par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes. Le cadre de cette procédure est défini par les articles R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, tels qu'issu du décret n° 2009-889 du 22 juillet 2009.

## **Procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions.**

Cette procédure comprend plusieurs étapes, notamment :

- *Appel à candidatures,*
- *Transmission du dossier de consultation aux candidats,*
- *Remise des propositions par les candidats,*

- *Analyse des candidatures et propositions par la commission ad hoc,*
- *Négociation,*
- *Choix du concessionnaire,*

Sur cette base, il est proposé de préciser les modalités de mise en œuvre de la procédure selon les principes suivants:

### **1) Mesures de publicité (articles R300\*-5 et R\*300-6 du code de l'urbanisme):**

La Commune publiera sur les supports suivants un avis d'appel à la concurrence (AAPC) respectant les cadres réglementaires :

- *Le Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE).*
- *Le Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) en tant que journal d'annonces légales.*
- *Le Moniteur des Travaux publics et du bâtiment en tant que revue spécialisée.*

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, l'avis d'appel public à la concurrence précisera les modalités de présentation des candidatures et la date limite de réception de celles-ci qui devra être au moins de 52 jours à compter de l'envoi de la publication au JOUE, sans pouvoir être inférieur à 1 mois à compter de la dernière date de parution d'avis. Il s'agira d'un avis adressé pour publication à l'Office des publications de l'UE. Cet avis sera conforme au modèle fixé par les autorités communautaires.

### **2) Organisation de la consultation :**

Pour choisir le concessionnaire, il sera pris en compte notamment les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, selon les conditions définies ci-après. La consultation se déroulera en deux phases : une première phase d'agrément des candidatures et une seconde phase de sélection de l'offre la plus avantageuse, conformément à l'article R\*300-8 du code de l'urbanisme.

#### **1<sup>ère</sup> phase : Agrément des candidatures :**

Chaque candidat devra produire, à l'appui de sa candidature, les renseignements concernant la situation juridique de l'entreprise (article 44 du CMP) soit :

- *lettre de candidature et habilitation du mandataire par ses cotraitants (DC4 ou forme libre).*
- *copie du ou des jugements en cas de redressement judiciaire,*
- *déclaration sur l'honneur justifiant que le candidat n'entre pas dans les cas de l'article 43 du CMP,*
- *renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi (article L 52121 à L 52124 du Code du Travail),*
- *documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée pour engager le candidat (DC5)*
- *une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité.*

Aucune sélection n'est faite au cours de cette première phase. Toutefois, les dossiers incomplets ou parvenus après la date limite de dépôt seront irrecevables.

Le document programme sera transmis à l'ensemble des candidats ayant remis toutes les pièces demandées, sur la base de l'avis et du règlement de consultation, validant ainsi leur candidature.

#### **2<sup>ème</sup> phase : Sélection de l'offre la plus avantageuse :**

Conformément à l'article R\*300-7 du code de l'urbanisme, la Commune adressera à chacun de ces candidats un document programme contenant notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et du programme de l'opération, ainsi que ses conditions de mises en œuvre, techniques, foncières et financières, ce document programme comprendra notamment :

- le règlement de la consultation,
  - *le plan des zones concernées du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,*
  - *le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,*
  - *une note sur la faisabilité technique de l'opération*
  - *la charte des EcoQuartiers du Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement*
  - *le projet de Traité de concession*
  - *Le périmètre de la ZAC*
  - *le cahier des charges de l'opération d'aménagement*

Les candidats seront invités à remettre leur proposition dûment complétée et signée, comprenant :

- *le projet de traité de concession éventuellement amendé sur la base du projet fourni par la commune*

- *Un calendrier prévisionnel et du phasage dont production d'un planning prévisionnel d'acquisition du foncier*
- Une note du montage financier.
 

Une note méthodologique concernant l'intervention proposée notamment au plan de la conduite du projet, et des moyens techniques envisagés spécifiquement pour l'accomplissement de la mission. Le candidat devra notamment apporter une réponse sur les points suivants :

  - Perception du projet :
    - *avis sur la faisabilité du projet au regard des documents fournis.*
    - *Une ou deux perspectives d'ambiance illustrant cette perception*
    - *Modalités prévues par le candidat pour garantir que la qualité architecturale, urbaine et paysagère constatée au stade esquisse sera pérenne jusqu'à la livraison des ouvrages.*
    - *Phasage du projet envisagé dont production d'un planning prévisionnel d'acquisition du foncier*
  - *Démarche en faveur du développement durable :*
    - *Le candidat indiquera la démarche qu'il entend proposer pour mettre en œuvre les objectifs de développement durable au regard du label Ecoquartier et notamment le dispositif de gouvernance proposé à ce titre.*
    - *Approche des solutions concrètes permettant de rationaliser les coûts de réalisation des aménagements et des bâtiments prenant en compte le coût global (investissement, fonctionnement, entretien, notamment des espaces publics)*
  - *Modalités pour animer et finaliser le montage d'opération :*
    - *Description de la composition de l'équipe et de sa pertinence en réponse aux objectifs de qualité attendus*
    - *Présentation des différentes phases du projet et des procédures connexes (DUP, Loi sur l'Eau, ...).*
  - *Modalités de financement de l'opération :*
    - *Analyse de la faisabilité financière et économique de l'opération au regard du marché immobilier local.*
    - *Stratégie de commercialisation et objectifs des prix de vente prévisionnels des logements en intégrant la notion de coût global.*
- Le dossier de consultation précisera les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats qui devra être au moins de 40 jours à compter de l'envoi du dossier de consultation.
- Les dossiers incomplets ou parvenus après la date limite de dépôt seront irrecevables.

### **Création d'une commission Ad Hoc**

Il est proposé que, conformément à l'article R 300-9 du Code de l'urbanisme, une commission ad hoc soit constituée au sein de l'organe délibérant à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne. Le Conseil Municipal est informé que cette commission sera chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article R 300-8 du code de l'urbanisme.

Il est proposé de fixer le nombre des membres de cette commission à 5 membres titulaires et 2 suppléants issus du Conseil Municipal.

En outre, il doit être désigné la personne habilitée à engager les discussions avec les candidats et à signer la convention.

Au vu de l'avis de la Commission, cette personne habilitée engagera librement toute discussion utile avec un ou plusieurs candidats.

La personne habilitée à engager les discussions avec les candidats et à signer la convention établira un classement des offres proposées et proposera un choix de candidat au regard des critères d'attribution de la concession ci-après.

Elle saisira le Conseil Municipal en vue de l'attribution de la concession sur la base d'un rapport relatant l'ensemble de la procédure et précisant les motifs du choix du candidat proposé au regard des critères d'attribution ainsi que le contenu du traité de concession à approuver, accompagné des avis de la Commission ad hoc.

La qualité des offres sera appréciée selon les critères pondérés suivants (note sur 100 points):

- *Méthodologie proposée pour la conduite du projet (note sur 40 pts), appréciée au regard notamment de:*
  - *L'approche et de la compréhension du dossier au vu de la note méthodologique (note sur 10 points),*



- *Démarche de développement durable en vue de la labellisation Ecoquartier et notamment qualité des réponses apportées aux objectifs d'innovation et de performance écologique du projet d'aménagement définis par la collectivité (note sur 10 points),*
- *La proposition d'un planning prévisionnel général de l'opération dont planning prévisionnel d'acquisition du foncier (note sur 10 points),*
- *La qualité des partenaires envisagés et les moyens mobilisés pour le respect des obligations à caractère environnemental pesant sur l'aménageur et sur ses cocontractants à venir (note sur 10 points).*
- *Capacités financières et professionnelles (note sur 40 points) appréciées au regard notamment :*
  - *Du bilan d'activités du candidat (note sur 10 points),*
  - *Des moyens humains et des compétences techniques mobilisables (note sur 10 points),*
  - *Des références, expériences et capacités financières du candidat (note sur 20 points).*
- *Proposition d'un bilan financier prévisionnel (note sur 20 points)*

L'offre la plus avantageuse sera celle qui aura obtenu la note la plus haute sur la totalité des notations.

### **Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,**

**Vu** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

**Vu** la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

**Vu** la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement ;

**Vu** le décret 2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement ;

**Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-4, L 300-5, L 311-1 à L.311-8, R 300-4, R 300-5 et R 311-1 à R 311-12 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 21 juin 2012 approuvant le principe d'élaboration d'un projet de ZAC multi-sites, les objectifs et les modalités de concertation ;

Vu les deux délibérations distinctes du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2015 tirant le bilan de la concertation de la ZAC multi-sites, approuvant les enjeux et objectifs, le périmètre, le programme prévisionnel des constructions et le bilan financier prévisionnel ;

### **DECIDE**

- **De lancer** la procédure de passation de la concession d'aménagement pour le choix de l'aménageur de la ZAC multi-sites « des Champs Noirs » comme indiquée ci-dessus,
- **d'engager** une procédure de consultation conformément à la loi du 20 juillet 2005 et au décret du 22 juillet 2009, en application des articles R\*300-4 et suivants du code de l'urbanisme.
- **d'approuver** en vue de l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC multi-sites « des Champs Noirs » les modalités de publicité et de mise en concurrence définies précédemment,
- **de désigner**, selon les modalités de l'article R 300-9 du Code de l'urbanisme,
  - M. Jérôme LOPEZ , membre titulaire, Président
  - Mme Patricia COSTERASTE membre titulaire,
  - M. Patrick COMBERNOUX membre titulaire,
  - M. Luc MOREAU membre titulaire,
  - Mme Annie CABURET, membre titulaire,
  - M. Jean-Marc SOUCHE membre suppléant,
  - Mme Muriel GAYET FUR membre suppléant

en tant que représentants du Conseil Municipal à la commission ad hoc mise en place pour la procédure de passation de la concession d'aménagement de la ZAC multi-sites « des Champs Noirs ».

- **de désigner** M. le Maire comme personne habilitée à engager les discussions avec les candidats et à signer la convention ;

- **d'autoriser** Monsieur le Maire à prendre toute mesure nécessaire en vue de la mise en œuvre de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'application et de publicité prévues par le Code général des collectivités territoriales.

La commission municipale relative aux travaux, urbanisme, environnement qui s'est réunie le 29 juin 2015 a présenté ces éléments.

**M. le Maire fait appel des listes candidates. Deux listes sont présentées :**

→ **Liste « Ensemble Agissons pour Saint Mathieu de Trévières »**

- Mme CABURET
- M. TROCELLIER

→ **Liste « Saint Mathieu de Trévières Grand Cœur »**

- Jérôme LOPEZ
- Patricia COSTERASTE
- Patrick COMBERNOUX
- Luc MOREAU
- Jean-Marc SOUCHE
- Muriel GAYET-FUR
- Nicolas GASTAL

**Le vote a lieu à scrutin secret,**

Membres titulaires :

**Membres titulaires**

**Votants : 25**  
**Bulletins blancs ou nuls : 0**  
**Nombre de suffrages exprimés : 25**  
**Sièges à pourvoir : 5**  
**Quotient électoral : 5**

**Liste « Ensemble Agissons pour Saint Mathieu de Trévières » : 6 voix**

**Liste « Saint Mathieu de Trévières Grand Cœur : 19 voix**

**Attribution au quotient (nombre de voix/quotient)**

**Liste « Ensemble Agissons pour Saint Mathieu de Trévières » : 1 siège**

**Liste « Saint Mathieu de Trévières Grand Cœur : 3 sièges**

**Reste à pourvoir : 1 siège**

**Attribution à la plus forte moyenne :**

**Liste « Ensemble Agissons pour Saint Mathieu de Trévières » : 0 siège**

**Liste « Saint Mathieu de Trévières Grand Cœur : 1 siège**

**Sont élus titulaires:**

- M. Jérôme LOPEZ
- Mme Patricia COSTERASTE
- M. Patrick COMBERNOUX
- M. Luc MOREAU
- Mme Annie CABURET

**Membres suppléants**

**Votants : 25**  
**Bulletins blancs ou nuls : 0**  
**Nombre de suffrages exprimés : 25**  
**Sièges à pourvoir : 2**  
**Quotient électoral : 12,5**

Liste « Ensemble Agissons pour Saint Mathieu de Trévières » : 6 voix  
Liste « Saint Mathieu de Trévières Grand Cœur : 19 voix  
Attribution au quotient (nombre de voix/quotient)  
Liste « Ensemble Agissons pour Saint Mathieu de Trévières » : 0 siège  
Liste « Saint Mathieu de Trévières Grand Cœur : 1 siège  
Reste à pourvoir : 1 siège  
Attribution à la plus forte moyenne :  
Liste « Ensemble Agissons pour Saint Mathieu de Trévières » : 0 siège  
Liste « Saint Mathieu de Trévières Grand Cœur : 1 siège

Sont élus suppléants :

- M. Jean-Marc SOUCHE
- Mme Muriel GAYET FUR

M. TROCELLIER indique que donc sa liste n'a pas de suppléant.  
Il lui est répondu que c'est le résultat du vote à la proportionnelle à la plus forte moyenne.

Reste de la délibération : Unanimité

|                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■ <b>VOTE :</b><br/><i>Votants : 25</i><br/><i>Pour : 25</i><br/><i>Contre : 0</i><br/><i>Abstentions : 0</i><br/><b>VOTE A L'UNANIMITE</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

M. le Maire remercie M. LOMBARD pour son intervention et rappelle la manifestation des noctambules du Pic qui se déroulera demain.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance du Conseil Municipal est levée à 21h30.

Le secrétaire,

Valérie SAGUY.

Procès- verbal – conseil municipal du 8 juillet 2015

Les membres,

|                            |                                |                           |                             |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Jérôme LOPEZ</b>        | <b>Patricia COSTERASTE</b>     | <b>Jean-Marc SOUCHE</b>   | <b>Christine OUDOM</b>      |
|                            |                                |                           |                             |
| <b>Patrick COMBERNOUX</b>  | <b>Myriam MARY-PLEJ</b>        | <b>Luc MOREAU</b>         | <b>Muriel GAYET-FUR</b>     |
|                            |                                |                           |                             |
| <b>Nicolas GASTAL</b>      | <b>Robert YVANEZ</b>           | <b>Antoine FLORIS</b>     | <b>Sylvian MAHDI</b>        |
|                            |                                |                           |                             |
| <b>Philippe CHAVERNAC</b>  | <b>Valérie SAGUY</b>           | <b>Marguerite BERARD</b>  | <b>Sandrine DAVAL</b>       |
|                            |                                |                           |                             |
| <b>Jean-François VILLA</b> | <b>Carole RAGUERAGUI</b>       | <b>Fouzia MONTICCIOLO</b> | <b>Julie DOBRIANSKY</b>     |
|                            |                                |                           |                             |
| <b>Annie CABURET</b>       | <b>Isabelle POULAIN</b>        | <b>Patrice ROBERT</b>     | <b>Christian GRAMMATICO</b> |
|                            |                                |                           |                             |
| <b>Lionel TROCELLIER</b>   | <b>Magalie TRAUMAT-BARTHEZ</b> | <b>Bernadette MURATET</b> |                             |
|                            |                                |                           |                             |