



# PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE St MATHIEU DE TREVIER'S

Vendredi 16 septembre 2016 – 19h00  
Séance n° 2016-07

## **L'An Deux Mille Seize**

et le **seizième** jour du mois de **septembre** à **19h00**

à Saint Mathieu de Trévières le Conseil Municipal de la Commune, convoqué le **neuf septembre 2016** 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 (arrivée à 19h50), M. Luc MOREAU, M. Nicolas GASTAL, *Adjoints au Maire,*

M. Robert YVANEZ, M. Antoine FLORIS, M. Sylvain MAHDI, M. Philippe CHAVERNAC, Mme Marguerite BERARD, Mme Sandrine DAVAL, M. Jean-François VILLA, Mme Fouzia MONTICCIOLO, Mme Annie CABURET, Mme Isabelle POULAIN, M. Lionel TROCELLIER, Mme Magalie TRAUMAT-BARTHEZ, M. Patrice ROBERT, M. Christian GRAMMATICO, M. Lionel TROCELLIER, Mme Bernadette MURATET, *Conseillers Municipaux*

### Membres représentés :

Mme Myriam MARY-PLEJ donne pouvoir à M. Jean-Marc SOUCHE (jusqu'à 19h50) ;

Mme Muriel GAYET-FUR donne pouvoir à Mme Patricia COSTERASTE ;

Mme Valérie SAGUY donne pouvoir à M. Patrick COMBERNOUX ;

Mme Carole RAGUERAGUI donne pouvoir à M. Jérôme LOPEZ ;

M. Patrice ROBERT donne pouvoir à Mme Magalie TRAUMAT-BARTHEZ ;

M. Christian GRAMMATICO donne pouvoir à M. Lionel TROCELLIER.

### Membres absents:

Mme Julie DOBRIANSKY.

### Secrétaire de séance :

M. Jean-Marc SOUCHE.

### Etait également présente :

Mme Carole DESCAN, Responsable du Pôle Finances Ressources Humaines.

~~~~~

## **2016/09-0 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 au sein du conseil municipal: **M. Jean-Marc SOUCHE** a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il 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 présente tout d'abord des excuses pour avoir convoqué le Conseil Municipal un vendredi soir mais il a été retenu hier pour les 50 ans de l'entreprise CARDONNET et ne sera pas disponible les deux semaines à venir.*

*M. le Maire précise qu'il était important de délibérer dans le courant du mois de septembre pour avancer sur ce dossier. Ce dossier est très important pour la commune, il a un caractère particulier car il engage à la fois le Conseil Municipal actuel mais aussi les Conseillers Municipaux à venir car c'est un engagement sur des années qui va impacter la vie des Tréviésois durablement, car l'aménagement urbain touche directement la population. C'est un travail qui a été conduit par les Elus et grâce aux bureaux d'études qui ont été choisis.*

*M. le Maire rajoute qu'il a apprécié l'investissement de tous et tout particulièrement M. Patrick COMBERNOUX qui a porté ce projet dans sa phase de conception, d'organisation, de méthodologie mais aussi dans le choix de l'aménageur. C'est un point de départ dès la fin de ce Conseil Municipal et qui engage les Conseillers Municipaux en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage et financier.*

*Une commission Ad Hoc a été mise en place il y a quelques mois, chargée plus particulièrement de recevoir les différents candidats. M. le Maire tient à remercier les membres de cette commission qui ont été élus par le Conseil Municipal et qui ont beaucoup travaillé afin de pouvoir présenter un projet abouti.*

## **TRAVAUX, URBANISME, ENVIRONNEMENT**

### **2016/57 ZAC Multi sites des « Champs Noirs » : désignation de l'aménageur.**

† **Rapporteur : M. le Maire**

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

Il est exposé :

Par délibération n°2015/43 et 2015/44 en date du 8 juillet 2015, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le périmètre de l'opération, les objectifs et les enjeux, le programme prévisionnel des constructions et le bilan financier prévisionnel relatifs à la zone d'aménagement concerté multi-sites dite des « Champs Noirs », selon les principes visés dans les dites délibérations.

La commune a ainsi délimité un périmètre de 13,11 hectares environ permettant d'accueillir un projet urbain pouvant répondre aux objectifs de la commune.

Le programme prévisionnel de construction, de 410 logements environ sur les secteurs Garonne et Champs Noirs, dont 16% à vocation sociale prévoit une diversité de constructions : maisons pavillonnaires, maisons groupées, logements intermédiaires et logements collectifs afin de répondre à la demande des ménages en matière de logements.

Enfin, une zone de 3 hectares sera développée sur le secteur du Terrieu Sud en vue de l'accueil d'une zone d'activité.

La surface de plancher globale de la ZAC sera de 44 000 m<sup>2</sup> environ.

Le Conseil Municipal, par délibération n°2015/45 du 8 juillet 2015 a décidé de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un concessionnaire et, a, pour ce faire, lancé une procédure d'appel à candidatures de seuil européen le 2 septembre 2015.

Un avis d'Appel Public à Candidatures a été envoyé sur la plateforme de marché public [www.e-marche-public.com](http://www.e-marche-public.com) et publié dans le BOAMP, le JOUE le 5 septembre 2015 et le MONITEUR de travaux publics le 11 septembre 2015.

La date limite de dépôt des candidatures était fixée au 26 octobre 2015 à 12h.

Six candidatures ont été réceptionnées :

- **Sarl Rambier Aménagement ;**
- **Groupe Hectare ;**
- **Groupe Angelotti Aménagement ;**
- **Groupe GGL ;**
- **Groupe Terres du Soleil ;**
- **Groupement Languedoc Roussillon Aménagement et Hérault Aménagement.**

Le dossier de la consultation a été adressé aux 6 candidats qui ont remis ensuite une offre selon les conditions prévues dans le dossier de consultation.

Les offres ont été analysées par l'agence Garcia Diaz, en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage, qui a présenté son rapport à la commission spécialisée qui s'est réunie le 11 mars 2016.

La commission Ad Hoc, après avoir examiné l'ensemble des documents et pièces des six candidats a proposé à Monsieur le Maire d'engager des négociations avec les trois candidats suivants :

- **Groupe Angelotti Aménagement ;**
- **Groupe GGL ;**
- **Sarl Rambier Aménagement.**

Afin de leur permettre de développer et préciser l'ensemble des critères d'évaluation de leurs offres, une première audition des candidats retenus s'est déroulée le 8 avril 2016 en présence de la commission Ad Hoc, ainsi que de Monsieur Sébastien SELLES de la société BATTRESSENCE, missionné en qualité d'expert.

A l'issue de ces auditions, la commission a proposé de poursuivre les discussions avec les trois candidats.

Un questionnaire complémentaire spécifique à chaque candidat leur a été adressé et une deuxième audition s'est déroulée le 22 juillet 2016 en présence de la commission Ad Hoc ainsi que de Monsieur Sébastien SELLES.

A l'issue de ces auditions, la commission a invité Monsieur le Maire à poursuivre et organiser des discussions avec les sociétés suivantes :

- **Sarl Rambier Aménagement ;**
- **Groupe GGL.**

Monsieur le Maire a organisé les discussions qui se sont déroulées du 22 au 29 août 2016. Pour cela, il s'est entouré à titre consultatif de ses adjoints aux finances, à l'urbanisme, aux travaux et à l'environnement dont les délégations sont directement impactées par la ZAC.

Cette dernière phase de négociation de la procédure de concession d'aménagement a permis de préciser l'approche technique du dossier, les ambitions architecturales et environnementales, le prix d'acquisition du foncier, le montant des participations imposées au concessionnaire, la compétence, l'ambition en matière de développement durable et la cohérence dans l'approche financière.

Ces entretiens ont également permis d'apprécier l'appropriation du projet par les candidats et son inscription dans notre territoire.

Suite aux négociations, Monsieur le Maire a souhaité consulter la commission Ad Hoc, qui s'est réunie le 08 septembre 2016, pour en exposer la synthèse.

### ***M. le Maire donne lecture du procès-verbal de la commission Ad Hoc du 8 septembre :***

Lors de la réunion de la commission Ad hoc du 22 juillet 2016, des entretiens ont permis aux candidats reçus : GGL, Groupement Rambier, Angelotti de présenter leur projet.

A l'issue des entretiens deux candidats se sont démarqués : GGL et Rambier (cf rapport de notre assistant technique).

Devant la qualité de leur exposé, et au regard des quelques interrogations restantes, la commission a proposé à Monsieur le Maire de procéder à une négociation, comme la réglementation de passation des accords de ... le permet avec les groupes GGL et Rambier.

Le maire a souhaité mener cette négociation via un temps de travail commun avec les élus dont les délégations seront directement impactées par la mise en œuvre du projet de ZAC.

Ainsi les deux candidats retenus ont été invités à venir travailler 3 soirées avec une équipe formée de M. le Maire, Mme COSTERASTE -1° adjointe (RH et finances), M. COMBERNOUX, adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, M. SOUCHE, adjoint aux travaux et M. MOREAU, adjoint à l'environnement et aux marchés publics.

Un courrier a été adressé aux candidats le 27 juillet 2016 afin qu'ils puissent préparer ces séances de travail avec le programme suivant :

- 3 soirées de 2 heures
- jour 1: traité de concession, réglementation calendrier, participation financière et ZAE.
- jour 2 : écoquartier, paysage et espace public, déplacements : circulations piétonnes/ vélos / place de la voiture, innovation.
- jour 3 : urbanisme, architecture, matériaux (façades, toitures, revêtements de sol..), performance énergétique et innovation + visite sur site.

## **GROUPE GGL**

### **JOUR 1 : lundi 22 août 2016 : procédure et ZAE**

- *Traité de concession*
- *Réglementation, calendrier*
- *Participations financières*
- *Zone d'activité économique*

#### *Traité de concession :*

- Le groupe GGL a revu et corrigé le traité de concession proposé. Il indique que ces modifications ont pour objet principal de rassurer les élus concernant la défense des intérêts de la commune.
- Une nouvelle version du traité substantiellement amendé, a été remise lors de la réunion et relue en commun.
- Le groupe GGL refuse de partager les bénéfices au-dessus de 12%.
- L'aménageur souhaite que toute subvention obtenue par la commune lui soit reversée
- Ne souhaite pas que la commune valide la vente de chaque lot

#### *Réglementation, calendrier*

- un nouveau calendrier a été remis lors de la réunion.
- Des réunions de niveaux différents sont proposées : Réunions de travail : comité de pilotage (choix, décisions), comités de travail sur des thématiques en groupes réduits, réunions de concertations, réunions avec des institutionnels. Ces réunions seront à programmer. La fréquence proposée est d'une réunion tous les 15 jours sur la durée de l'opération (10 ans).
- Le groupement rappelle que la mise au point d'un projet de cette envergure reste un travail itératif dans lequel chaque conclusion technique est susceptible d'appeler une mise à jour du projet complet.
- Ainsi le groupement se définit-il comme un outil au service du projet de la commune, capable de proposer des réponses administratives et opérationnelles adaptées aux enjeux territoriaux prioritaires.
- Le groupement propose une DUP et une mise en compatibilité des documents d'urbanisme, ce qui

permettrait un gain de temps, une enquête publique conjointe et des avantages fiscaux pour les propriétaires de terrains.

- Selon le groupement la DUP est l'outil le plus adapté pour mener les négociations foncières à bien, dans les meilleures conditions, aux prix envisagés pour garantir l'équilibre budgétaire de l'opération.

#### *Participations financières*

- Le groupement est d'accord avec le rythme de versement des participations proposé. Il est plus réservé sur les dates des premiers versements : en cas de contentieux, il est complexe d'assumer le poids de ces versements (pas de possibilité de recours à l'emprunt, fonds propre sans garantie de retour sur investissement)  
Les élus rappellent que la municipalité va engager des frais importants pour garantir les équipements (écoles, STEU) par anticipation de l'arrivée des nouveaux habitants. Afin de soutenir cet investissement, les premiers versements de la part de l'aménageur sont un impératif.
- Les élus rappellent leur position sur la construction de la STEU : l'objectif est que le nouvel équipement soit opérationnel à la date du transfert de compétence de la commune vers la communauté de Communes, soit le 01/01/2018 afin d'éviter un transfert en cours de réalisation et mettre en difficulté cette collectivité.
- La priorité de construction donnée par la municipalité à la ZAE et à l'esplanade est partagée par le groupement.

#### *ZAE*

- Le groupement travaillera avec le bureau DGLA (réalisation : Odysseum)
- Le groupement confirme ne pas être sous contrat avec Intermarché, ce qui garantit une indépendance vis à vis des groupes déjà implantés.
- La proposition du groupement en matière de ZAE comprend :
  - Une étude de marché préalable sur la commune : touristique, commerciale et artisanale, industrielle auprès des acteurs locaux, extra-locaux, régionaux.
  - Une réflexion globale (incluant les 9 Ha d'aménagement différé) afin de garantir la cohérence.
  - La construction par l'aménageur de la totalité des bâtiments.
  - Une première évaluation de l'impact économique de l'ordre de 120 emplois.
  - Une revente des surfaces commerciales pour les montants suivants : 70-80 €/m<sup>2</sup> habillement, 100-110 grandes surfaces, restauration 80 KE/an.

#### **JOUR 2 : environnement**

- *Eco quartier*
- *Paysage, espaces publics*
- *Déplacements : circulation piéton/vélo et place de la voiture*
- *Innovation*

#### *Eco-quartier*

- le stationnement sera un point dur pour obtenir la Labellisation ministère.
- Le groupement propose que la commune s'engage conjointement dans le processus de qualification HQE qui semble plus facile à obtenir.

#### *Paysage espaces publics*

- Proposition d'entrée de ville : créer des bassins de rétention, type plan d'eau, sur une partie des terrains de la ZAE côté RD afin de faire une vitrine d'entrée de la zone. Ce qui aurait pour conséquences de réduire la taille de la ZAE d'1,5 hectare.
- De l'autre côté de la RD 17 faire le parc de loisirs avec un lac, des espaces verts et jeux, un stationnement paysager, possibilité co-voiturage, pour cela la disparition de la route de la piscine est obligatoire. Afin de lier les deux pôles de la ZAC en déplacement doux il est proposé un passage inférieur sous la RD 17.
- Proposition espace sportif : utiliser le terrain restant au droit de la piscine et de la piste d'athlétisme pour la création d'un bassin de rétention utilisable en terrain d'entraînement.
- Un aménagement paysagé structurant devra être mis en place en entrée de ville pour sécuriser les traversées piétonnes au niveau du giratoire d'entrée.
- Paysage en ville : proposition de création de clôture paysagère et végétalisées. Une association syndicale devra être mise en place pour assurer les charges de l'entretien de ces espaces.

- La ZAC sera une succession de macro-lots avec chacun des ambiances différentes tant paysagères qu'architecturales, qui pourront être des résidences fermées ou bien des espaces où l'utilisation de la voiture serait limitée et contrainte. Des espaces de vie et de rencontre seraient imaginés pour faciliter la vie de quartier.

#### *Déplacements : circulation piéton/vélo et place de la voiture*

- Mise en place d'un transport urbain électrique qui se ferait sur un parcours circulaire reliant les points stratégiques de la commune (écoles, commerces, piscine etc.) à la charge de la collectivité.
- La mutualisation des stationnements des espaces publics tels que champs noirs, piscine ou autres qui seraient utilisés en dehors des heures d'ouverture pour le stationnement des habitants et limiterait donc la consommation d'espace. Ce qui pourrait permettre d'envisager un ratio de 2,5 places par logements.

#### *Innovations*

- Il est proposé d'offrir un vélo à chaque acquisition d'un logement.
- Il faudra favoriser le co-voiturage et même inciter la mise en place de véhicules partagés dans les copropriétés afin d'éviter la multiplication du nombre de voitures par foyer. Avec l'implantation de bornes de recharge électriques dans la zone ces véhicules pourraient être des véhicules propres. Des places de stationnement pourraient être attribuées en priorité aux personnes qui font du co-voiturage.
- Afin de favoriser et fidéliser l'utilisation des commerces locaux de la part des nouveaux arrivants des chèques cadeaux de 200 euros utilisables dans les magasins partenaires pourraient être offerts. Cela pourrait également être des abonnements pour des structures communales ou intercommunales du type médiathèque, piscine ou autres.

#### JOUR 3

- Visualisation des vidéos de réalisations de GGL au niveau national
- Le groupe propose de transposer certaines réalisations en les adaptant à notre site.
- Visite sur le terrain : proposition de réduire la longueur de l'esplanade et de la finir par un ensemble d'immeubles.

#### GROUPE RAMBIER

#### JOUR 1

##### Traité de concession

- Après examen du traité par l'avocat de la société Maître Jeanjean, maintien en l'état du document mis à part le volet concernant la ZAE qui devra être actualisé en prévision du transfert de la compétence à la Communauté de Communes.
- La mise en place de la procédure de DUP s'avère être nécessaire. Cette dernière facilitera les négociations avec les propriétaires. Elle devra être lancée au plus tôt.
- L'aval de la commune lors de la vente de chaque lot sera obligatoire.
- Les prestataires extérieurs seront intégrés dans le traité de concession pour pérenniser et sécuriser leur participation.

##### *Participations financières*

- Le calendrier des versements se fera comme suit :
  - 2016 avant 31/12 versent 800 000 € pour cela il faudra que le traité soit purgé de tout recours.
  - 2017 versent 1 000 000 €. les deux premiers versements se feront sur les fonds propres de la société.
  - Les versements suivants jusqu'à concurrence de 5,4 millions d'euros se feront lors de points d'arrêt fixés par la livraison et la réception d'ouvrage.
  - Le Groupement ne souhaite pas modifier l'article sur le partage des bénéfices dépassant les 12 %.
  - Il est proposé compte tenu des bilans de l'aménageur de réaliser des travaux d'aménagement d'espace public supplémentaires pour un montant de 1 million d'euros

##### *Réglementation*

- La révision allégée n'est pas l'outil adapté pour l'opération. Il est proposé d'examiner la possibilité d'utiliser la DUP avec mise en compatibilité. Le groupement propose de travailler le plus tôt possible en temps masqué afin de permettre une seule enquête publique pour la totalité des

dossiers. Il est également proposé de faire une grosse partie de concertation des Personnes publiques associés en amont afin de déverrouiller les points bloquants au plus tôt

#### Planning

- Le planning présent au mois de juillet est inchangé.
- Le dossier loi sur l'eau sera établi comme une demande d'autorisation bien qu'à première vue nous nous dirigeons vraisemblablement vers une déclaration ce qui réduirait les délais.

#### ZAE

- le dossier sera suivi par le bureau d'étude Atelier AB spécialiste français de l'aménagement de zone d'activité économique.
- Il est proposé une requalification de l'avenue de la République de Montferrand afin de retravailler les carrefours pour fluidifier et sécuriser la circulation automobile et douce.
- La zone accueillera un restaurant et un hôtel en façade de la RD leur architecture rappellera le Pic st loup. l'arrière de la zone qui sera visible depuis l'arrivée de Montpellier sera traité par une végétalisation abondante.
- La zone de chalandise est estimée à 12 000 clients.
- L'aménagement de la zone débutera par la construction des bâtiments recevant l'enseigne de bricolage et la restauration ainsi que les stationnements, suivront un centre d'affaires, des boutiques.
- La construction des phases futures seront anticipées par des schémas de principes qui seront intégrés dans le PLU.
- Les aspects architecturaux et environnementaux feront l'objet d'une attention prioritaire de la part des bureaux d'études spécialisés : toitures végétalisées, puits canadiens, photovoltaïque... La production d'énergie pourrait alimenter le réseau d'éclairage public et plus encore.
- Une simulation des taxes foncières et autres taxes professionnelles a été évaluée par le groupement.

#### - JOUR 2

- Robin et Carbonneau urbanisme, paysagiste, architecte, VRD, environnement (Plus de vert)

#### - Références :

Ecoquartier : ZAC les Faichettes à Peyrestortes 66

ZAC des Pielles : lauréat du concours national Ville urbaine durable

ZAC Port Marianne rive gauche montpellier primé écocité

Les conques à Lansargues : modèle d'insertion de greffe urbaine sur village existant

#### Labellisation écoquartier :

- L'étude débutera par une réflexion urbanistique, une première approche du parti urbain, morphologie du bâti en lien avec le paysage, les espaces publics, et l'existant. Il faut s'adapter au potentiel du site. Mettre les bâtiments en situation de moins consommer...
- La réflexion de l'écoquartier se fera à l'échelle de la commune : liaison à créer avec le reste de la ville, déplacements doux. Les objectifs de l'équipe sont de réaliser une ZAC à biodiversité positive avec une réflexion sur les consommations d'énergie afin d'obtenir une ZAC passive.
- Volet hydraulique : après analyse sur site l'hydrogéologue a fait remarquer la présence d'un cours d'eau qui traverse l'opération, non mentionné dans le cahier des charges. Il est impossible de le déplacer, il va imposer sa contrainte de débordement sur l'implantation du projet. On ne peut pas y mettre un bassin de rétention. En prévention de ses débordements il faudra respecter sa zone inondable et ne pas mettre de bâti ni de franchissement. Il faut le transformer en atout. Cela pourrait servir de coulée verte. Ne pas voir ce problème c'est prendre un an à un an et demi de retard. Il faut modéliser les crues décennales et centennales.
- Les bassins de rétention feront l'objet d'une réflexion pour qu'ils soient le moins visibles possibles. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements intéressants à faire en entrée de ville où se situent les terrains en partie basse, avec pourquoi pas un plan d'eau. La possibilité de réutiliser les eaux de la STEU sera étudiée pour un maintien en eau du plan d'eau. La réglementation à ce sujet évolue dans le bon sens.
- La meilleure façon de faire de l'écologie, c'est de préférer les noues aux tuyaux, avec ruissellement des eaux en surface. On a les pentes suffisantes.
- Transition urbaine : ne pas isoler ce nouveau quartier, il faut réfléchir à des transitions, un grand mail, des circulations, une hiérarchisation des voies, ne pas faire un espace homogène mais des lieux vivants, des lieux passants. Ne pas oublier les vues, il faut arriver à faire en sorte que ce quartier s'intègre au paysage.

- Paysages et espaces publics : la spécificité du lieu sera travaillée, ainsi que les alignements, une identité sera à trouver. Aux pieds des immeubles, on peut imaginer des cœurs d'îlots, avec une végétalisation abondante afin d'éviter les effets de chaleur. Il faudra donner quelque chose de particulier au lieu.
- Esplanade : elle pourrait zigzaguer, il faut la relier à l'usage et au fonctionnement intérieur qu'on prévoit du quartier et avoir des cônes de vues.
- Différence de traitement des espaces publics : avoir des ambiances différentes, réfléchir aux lieux de centralité, il faut que ça raconte quelque chose au niveau urbain, il faut des séquences... Ont été projetés des exemples de réalisations. Cela peut être un théâtre de verdure, des espaces identifiables à l'échelle de la commune. Il faut que la ZAC serve à tous. Une étude sera menée à l'échelle de la ville pour pallier les besoins en espaces publics. Le volet concertation est à développer en priorité.
- Déplacements (mobilités) : d'abord comprendre comment les gens se déplacent, où ils vont d'où ils viennent. L'entrée de ville, il faudra appréhender le mode de fonctionnement des Tréviésois, le volet Transport public sera à développer avec les autorités compétentes. Il faut rapprocher les logements sociaux des transports collectifs.
- Co-voiturage avoir une réflexion sur une certaine visibilité sur des aires de co-voiturage (zone commerciale, stationnements publics...)
- Favoriser le rechargement des voitures électriques
- Sur la partie zone commerciale : une dizaine de places pour véhicules électriques, vélos électriques, et co-voiturage pour ceux qui travaillent ailleurs.
- Logements collectifs : seront équipés pour les deux roues avec des locaux sécurisés et accessibles. La recharge des véhicules électriques sera prévue. Prescriptions architecturales : souhaite aller au-delà de la réglementation.
- Place du vélo : un travail particulier sera mené sur le traitement des carrefours et les aménagements de sols contraignants pour les voitures afin de donner la priorité au piéton et au vélo.
- Il faut aussi développer la filière déchet : type de collecte, fréquence des tris en lien avec la communauté de communes. Il y aura des séances sur ces thématiques.
- Clôtures : le qualitatif du traitement public peut séparer les logements sans forcément construire une clôture.

#### - INNOVATION

- Energie : l'évolution se situe désormais dans la production de l'énergie et pas seulement dans l'économie d'énergie : photovoltaïque sur les toitures, projets à énergie positive, tout en restant neutre dans le paysage. La proximité de la piscine et de sa chaudière bois peut amener la réflexion vers un réseau de chaleur collectif. La zone d'activité pourrait apporter une partie de la production en électricité de la ZAC. Il faut anticiper les consommations futures qui vont augmenter sur les véhicules électriques. La production d'énergie pourrait couvrir l'EP et plus.
- Il est possible de travailler sur une notion qui respecte l'identité des lieux : champs noirs, zone agro-quartier. Exemples : en bordure : potagers, jardins familiaux, vignes pédagogiques en lien avec les écoles, treilles en pied de maison...
- Labellisation éco-quartier : se décompose en deux étapes l'engagement et la labellisation. L'engagement pourrait être obtenu dès 2017.
- Une démarche sera mise en place :
  - pour privilégier les espèces locales lors des plantations.
  - recyclage des déchets des chantiers
  - pour installer une clause d'insertion lors du choix des entreprises.

#### - JOUR 3

- Démarche architecturale : définir une identité architecturale : moderne et locale. Avoir un regard contemporain en tenant compte de l'existant local l'objectif étant de réussir une greffe urbaine. L'écriture architecturale dépend du lieu, elle doit s'inscrire dans le territoire, les bâtiments s'inscriront dans cette démarche et respecteront une identité spécifique.
- Travailler sur des mixités d'architecture et anticiper les besoins futurs : toits végétalisés, travailler les vues, le toit d'une construction peut devenir la terrasse ou le jardin d'une autre...
- Savoir gérer la sociabilité des espaces : travailler l'espace public pour garantir l'intimité de chacun. Dialoguer avec le paysage. Concilier habitabilité et densité.
- Matériaux : privilégier des matériaux endémiques : pierre et bois. Toitures végétalisées pour redonner à la nature la surface que l'on prend à la terre.



- Tamponner les écoulements des pluies avec des installations de type noues paysagées, redonner à la nature la surface que l'on prend à la terre.
- Préserver les vues depuis les points hauts de la commune.
- Ruches sur toitures.
- Promouvoir des matériaux locaux et durables : pierre, bois, enduits avec architecture contemporaine. Enduit et Pierre sur villas par exemple. Ce traitement sera ponctuel car onéreux.
- Traitement des sols des espaces publics : réduire les traitements de sols bitumineux. Aires de stationnement enevgreen.
- Clôtures : pierres, murs bas, bois...
- La partie économique sera traitée avec autant de soin que la partie habitat : clôtures, portails, parties techniques, noms des entreprises, végétalisation...
- Il faudra avoir un cahier de prescriptions pour les villas. Pour les collectifs également. Plaquette livrée avec chaque logement.
- Gérer les eaux de pluie et tirer profit des précipitations naturelles : recueillir l'eau en sous-sols et réalimenter le bâtiment en eau (arrosage, chasses d'eau). La réglementation aujourd'hui ne permet pas tout mais est en train d'évoluer.

Au terme des négociations et après avoir recueilli l'avis de la commission Ad Hoc, Monsieur le Maire propose de retenir la Sarl Rambier Aménagement pour la réalisation de la concession d'aménagement de la Z.A.C. multi-sites des « Champs Noirs », notamment pour les critères suivants :

- *sa capacité financière ;*
- *la qualité et le dynamisme de l'équipe présentée pour réaliser la ZAC ;*
- *la présentation d'un projet équilibré entre habitat et activité économique ;*
- *l'appropriation du projet et la prise en compte des paysages et du site ;*
- *son approche technique du dossier, notamment la prise en compte de la forte contrainte hydraulique ;*
- *les ambitions architecturales, environnementales et innovantes proposées ;*
- *le prix d'acquisition du foncier et le prix de vente des terrains à bâtir proposés cohérents ;*
- *le montant des participations imposées aux propriétaires/constructeurs ;*
- *la cohérence de l'approche financière de ce projet.*

Sur la base des critères précisés dans l'avis d'appel d'offres :

**Vu** le Code de l'Urbanisme ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2012/37 du 21 juin 2012 approuvant le principe d'élaboration d'un projet de ZAC, les objectifs et les modalités de concertation ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2015/43 en date du 8 juillet 2015 tirant le bilan de la concertation de la ZAC ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2015/44 en date du 8 juillet 2015 approuvant le périmètre, les enjeux et les objectifs, le programme prévisionnel des constructions et le bilan prévisionnel de la ZAC ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2015/45 en date du 8 juillet 2015 approuvant les modalités de publicité et de mise en concurrence en vue de la dévolution de la concession d'aménagement de la ZAC multi-sites des Champs Noirs ;

**Vu** les dossiers présentés par les six candidats ayant remis une offre ;

**Vu** les rapports d'analyse des offres et de négociations des candidats ;

**Vu** les avis émis, par la commission Ad Hoc régulièrement composée lors de ses réunions ;

**Vu** la proposition de Monsieur le Maire sur l'identité du concessionnaire à retenir ;

Il est demandé au Conseil Municipal:

- **de désigner** la Sarl Rambier Aménagement en qualité de concessionnaire de la ZAC multi-sites des « Champs Noirs » ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette affaire et organiser les mesures de publicité.

La commission Ad Hoc, qui s'est réunie le 8 septembre 2016 a présenté ces éléments.

Les documents afférents à ce dossier sont consultables à l'accueil de la Mairie.

*M. le Maire indique qu'il s'agit là d'un long processus de désignation qui a conduit à la conclusion présentée au Conseil Municipal.*

*M. le Maire rajoute que les deux derniers aménageurs retenus lui ont précisé ne jamais être passé par le filtre d'un Conseil Municipal, d'une commission Ad Hoc et d'une commune aussi concernée que ce soit de la part des Elus mais aussi de la part de l'administration qui a été très présente pour satisfaire les demandes qui étaient nécessaires à la réalisation de leurs dossiers de consultation.*

*Mme TRAUMAT-BARTHEZ revient sur l'aspect développement économique et souhaite connaître l'implication de la Communauté de Communes et comment va être transférée une partie de la compétence au 1<sup>er</sup> janvier car au vu de l'exposé, cette implication n'apparaît pas dans ce travail de réflexion et c'est la Communauté de Communes qui va récupérer cette zone plus tard.*

*M. le Maire répond qu'au-delà de cette question, il y a deux aspects particuliers qui sont liés à l'intercommunalité, la 1<sup>ère</sup> c'est l'assainissement et la 2<sup>ème</sup> c'est l'activité économique. Concernant l'assainissement, cette compétence, ainsi que l'ensemble du service sera transférée. Au départ, la STEU ne devait pas être réalisée avant le transfert définitif à l'intercommunalité, si tous les éléments techniques et financiers sont rassemblés, la STEP pourrait démarrer et être terminée avant son transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Si tel n'était pas le cas, il a été convenu avec le Vice-Président ARMAND que la commune assumerait pour le compte de l'intercommunalité, le Conseil Communautaire devrait alors délibérer pour laisser la compétence à la commune le temps de terminer les travaux.*

*M. le Maire rajoute que M. le Président a informé, lors d'un précédent Conseil Communautaire, que le transfert de l'assainissement et de l'activité économique n'interviendrait pas au 1<sup>er</sup> janvier de l'année mais serait à travailler à partir du 1<sup>er</sup> janvier et jusqu'au 31 décembre de l'année. Concernant le transfert de l'activité économique au 1<sup>er</sup> janvier 2017, deux courriers de l'administration de l'Intercommunalité ont été reçus en Mairie demandant les modalités du transfert de la ZAC. M. le Maire et Mme COSTERASTE ont rencontré, début août, le Président A. BARBE pour évoquer ce sujet d'une part, et pour l'informer de son mécontentement sur le fait que ce soit les fonctionnaires qui évoquent ce sujet entre eux et non les présidents et l'exécutif et d'autre part mais surtout pour évoquer le sujet de la ZAC qui est un projet politique qui est mené, un village est autant de l'habitat que de l'activité économique, c'est une ZAC multi sites qui a été choisie et la proportion de l'activité économique par rapport à l'activité de l'habitat permettrait, et le Président est d'accord, que la commune conserve les délégations le temps de l'opération. C'est un seul dossier en terme de budget qui n'est pas dissociable, le Conseil Communautaire peut déléguer au Conseil Municipal sa réalisation tout autant que nous ne sommes pas sur une emprise publique mais dans un projet privé. C'est ce qui va être effectué pour d'autres projets sur d'autres communes.*

*M. le Maire va demander à ce que le projet d'activité économique soit présenté en bureau des Maires et que le projet économique avec ses acteurs soit présenté en conseil communautaire et que soit déléguée à la commune de Saint Mathieu de Treviers sa réalisation en sachant qu'en fin d'action, notamment pour la partie des voies publiques, de l'éclairage, des espaces verts et autres, sera transférée à la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup.*

*Mme TRAUMAT-BARTHEZ fait part qu'elle a le sentiment que c'est un rapport de force et que la Communauté de Communes est mise devant le fait accompli, et trouve regrettable qu'il n'y ait pas de travail en commun et que la politique Intercommunale ne soit pas prise en compte.*

*M. le Maire rappelle qu'il fait partie de la commission « développement économique » à la CCGPSL et qu'il a été le 1<sup>er</sup> maire de la Communauté de Communes à être reçu par le Vice-Président pour évoquer ce projet dès 2014. Dans le cadre du projet DAC, l'ensemble des propositions que M. le Maire a faites pour la commune de Saint Mathieu de Trévières en terme de m2, en terme de commerces et de classification de zones, ont été reprises par le DAC et indique qu'il ne peut pas être dit que la commune n'a pas travaillé en concertation avec la Communauté de Communes, car depuis plus de 2 ans tous les éléments apportés par la commune ont été portés par le DAC. Concernant le dossier sur l'eau, une des premières réunions qui a été effectuée par M. ARMAND lorsqu'il était Vice-Président, était pour évoquer le dossier de réalisation de STEU et le travail de M. COMBERNOUX concernant le SCOT, tout ce qui est prévu dans le cadre de l'habitat et de l'activité économique a été apporté en éléments par M. COMBERNOUX sur le DAC et sur le SCOT, les Conseillers Communautaires du groupe majoritaire participent activement sur ce dossier. M. le Maire rajoute qu'il ne peut pas laisser dire que les Elus de la majorité n'ont pas présenté ce dossier et mettent le Président A. BARBE devant le fait accompli, le Président a d'ailleurs lui-même exprimé en bureau des Maires qu'il ne peut pas ne pas être d'accord pour mettre en place un tel projet dès lors que la Communauté de Communes ne va pas investir 1€ et est favorable à ce projet. Ce sont des participations liées à l'activité économique en foncier qui vont aller directement dans les caisses de l'Intercommunalité chaque année alors qu'elle n'aura pas investie 1€.*

*M. le Maire rajoute qu'il a soulevé une question depuis très longtemps à la commission A. MARTINEZ et au Président A. BARBE, les communes qui font l'effort de mobiliser du foncier en réalisant des activités économiques doivent être encouragées et dès lors qu'une activité économique à venir va rapporter 2€ de richesse, il serait normal que la commune en récupère un et que l'intercommunalité récupère l'autre et le Président A. BARBE est tout à fait d'accord.*

*Mme CABURET prend la parole pour indiquer que le problème, c'est que toutes les communes ont un projet politique et ont abouti à ce que le schéma de cohérence territoriale ne soit qu'un assemblage de projets individuels de communes et non pas un projet collectif, puisque chaque maire amène son projet que ce soit en terme d'équipements de logements ou d'activités économiques et trouve regrettable que les projets ne soient pas davantage intercommunaux dans la mesure où on va par exemple implanter un hôtel, sans que la politique touristique de la communauté de communes ne soit clairement définie, ce qui est contraire à la loi qui précise que les SCOT soient une élaboration collective et non pas un assemblage de projets qui émanent de chaque communes.*

*M. le Maire répond que ce projet est travaillé depuis longtemps avant même que la Communauté de Communes ne devienne Grand Pic Saint Loup, les Conseillers Communautaires ont imaginé collectivement ce qu'allait devenir les bourgs centres qui ont été identifiés sur l'ensemble du territoire et ont décidé que les bourgs centres du territoire devaient se retrouver autour du pôle St Clément, St Gély du Fesc, St Martin de Londres, St Mathieu de Trévières, Claret et Assas Teyran. Certains vœux émis par les collectivités n'ont pas été retenus par l'intercommunalité, ce qui prouve que c'est une décision collective et non individuelle, il y a en effet des domaines dans lesquels les communes font ce qu'elles veulent ce qui n'est pas le cas sur l'activité économique et la politique de l'habitat.*

*M. COMBERNOUX indique que dans le SCOT il y a une définition des pôles d'activités et d'attractivités, St Mathieu de Treviers fait partie de ces pôles et rentre dans la définition. Lorsqu'on est un pôle d'attractivité on se doit de créer de l'emploi et de l'habitat, d'avoir du logement social, tout ce qui apparait dans notre consultation d'aménageur est prévu et calé sur le SCOT précédent, notre ZAC est même plus restrictive que les demandes du SCOT en matière de densité et de qualité de zone d'activité.*

*Mme POULAIN demande s'il a été envisagé une concurrence à INTERMARCHE.*

*Il lui est répondu que pour les deux candidats, la base d'un environnement harmonieux d'une zone d'activité commerciale est l'implantation pérenne et solide d'un gros alimentaire, avec les travaux réalisés par INTERMARCHE et le chiffre généré il est difficilement envisageable une concurrence.*

*La position des deux aménageurs est que dès lors qu'une grande surface alimentaire fait tel chiffre un magasin de bricolage, animalerie et jardinage vient s'installer. Lorsque ces deux magasins sont présents sur une activité économique cela en génère un 3<sup>ème</sup> qui est très souvent un fast-food, un magasin de sport. C'est le chiffre d'affaire d'un gros qui génère l'installation de moins importants.*

*Mme POULAIN demande si sa réponse est qu'il n'est pas d'accord pour une concurrence à INTERMARCHE.*

*M. le Maire répond que la réponse est non mais qu'elle ne vient pas de lui mais de spécialistes.*

*Mme POULAIN rajoute que dans les communes de 6000 habitants il y a deux supermarchés et que l'INTERMACHE de Saint Mathieu de Trévières est l'un des plus chers de la Région.*

*M. COMBERNOUX rajoute que pour toute installation d'un supermarché il y a une commission départementale et nationale et ces commissions fonctionnent avec la zone de chalandise et font des études, cette commission ne permettrait pas pour l'instant l'implantation d'un deuxième supermarché. Dans le cadre de l'évolution des travaux de la communauté de communes avec le DAC, il y a un bureau d'études spécialisé qui a indiqué que le commerce est en train d'évoluer et ces grosses surfaces n'ont plus d'espérance de vie si elles ne se développent pas différemment.*

*M. le Maire rajoute que la CDCA s'y opposerait et pourtant le Maire, le Président de l'Intercommunalité et le représentant de la plus grosse commune du canton y siègent. Le vote des Elus serait unanime et il n'est pas non plus certain que les associations de consommateurs, également présentes à cette commission, valideraient ce projet.*

*M. TROCELLIER précise que le choix de l'aménagement de la partie habitat est l'entreprise RAMBIER et pour le développement de la zone d'activité économique, l'entreprise INTERMARCHE. Il rajoute que l'exposé reste au conditionnel et rappelle qu'il a été exprimé par l'opposition en Conseil Municipal le sentiment sur lequel la réalisation de cette ZAC leur paraît trop important pour la commune de Saint Mathieu de Trévières et de façon à dénaturer durablement.*

*M. le Maire met au vote :*

|                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■ <b>VOTE :</b><br/>Votants : 26<br/>Pour : 20<br/>Contre : 6<br/>Abstentions : 0<br/><b>VOTE A LA MAJORITE</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*M. le Maire remercie l'assemblée d'avoir trouvé le temps pour être présent un vendredi soir. Il rajoute que quand bien même, le groupe d'opposition n'a pas souhaité valider le choix de l'aménageur, il reste sur sa position initiale, celle qui a prévalu et celle qui a présidé ce travail depuis 4 ou 5 ans. La concertation et la participation de tous, va continuer, cela se fera au travers des commissions, mais aussi sur toutes les phases de concertation et d'études avec la population. Ce projet est le projet de tous les Tréviérois et l'ensemble de la population sera réunie quel que soit le domaine.*

*M. le Maire pense que ce projet correspond au village de Saint Mathieu de Trévières, à l'ambition de ce Conseil Municipal, à la volonté des Tréviérois de voir un aménagement équilibré de cette commune. Il y aura une cohérence, un canevas et une ligne directrice qui sont fixés dans tous les domaines. La partie économique va être prise en compte. Les aménageurs on joués le jeu et à aucun moment durant cette année écoulée, il n'a laissé à penser à un de ces aménageurs qu'il pourrait être retenu.*

**La séance est levée à 20h10.**



**Le secrétaire,  
M. Jean-Marc SOUCHE.**

Procès- verbal – conseil municipal du 16 septembre 2016

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 MONTICCILO</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> |                             |
|                            |                                |                           |                             |