

**PROCES VERBAL DE LA SEANCE
EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DU
VENDREDI 11 JUILLET 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 juillet à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de Montpeyroux, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Claude CARCELLER, Maire.

Présents : Mmes et MM Claude CARCELLER, Bernard JEREZ, Jeanine NONROY, Claude GOUJON, Catherine GIL, Norbert ALAÏMO, Christophe BOYER, Virginie GUSTAVE, Ludovic GAHLAC, Pauline LAINE-CURTAN, Félix von LUSCHKA-SELLHEIM, Françoise PUGINIER-LUSCHKA, Amélie D'HURLABORDE

Excusés : Laure DESVARD

Absents : Marie-Claire FRYDER

Pouvoirs :

Laure DESVARD donne pouvoir à Claude CARCELLER

Date de la convocation : 07/11/2025

Secrétaire de séance : Christophe BOYER

En exercice	15
Présents	13
Quorum	8

Ordre du Jour

- Informations aux membres du conseil
 - Démission d'un conseiller
- Délibération :
 - Composition de la commission prévue par l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme – ZAC près de la Dysse
- Questions diverses.

Ouverture de séance à 19h09

Monsieur le Maire présente ses excuses pour son en retard et explique que la vie publique est ainsi faite et qu'elle est pleine d'imprévus.

Monsieur le Maire lit les pouvoirs.

Information au Membres du conseil

Monsieur Le Maire fait lecture de la lettre de démission de Monsieur Jim CARTIER, présentée le 04 juillet 2025.

En application de l'article L. 2121-4 du code général des collectivités territoriales, cette démission doit être regardée comme définitive à compter de sa réception par Monsieur le Maire (Conseil d'Etat, 22 mai 2015, req. n°380828).

Il ressort des dispositions de l'article L. 270 du code électoral que le candidat venant sur une liste immédiatement après le dernier élu est appelé à remplacer le conseiller municipal élu sur cette liste dont le siège devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Dans les communes de plus de 1 000 habitants, l'élu choisi est le candidat venant immédiatement après le dernier élu dans l'ordre de la liste déposée à la préfecture et non par rapport à l'ordre des candidats figurant sur les bulletins de vote (Conseil d'Etat, 06 mai 1985, élections municipales de Moreuil).

En l'occurrence, Madame Amélie D'HURLABORDE est placée en quatorzième position sur la liste déposée en préfecture.

Hors circonstances particulières, la parité n'est pas exigée pour le remplacement d'un conseiller municipal.

Le maire doit convoquer la personne concernée à la prochaine réunion du Conseil municipal.

Le maire doit dresser un procès-verbal d'installation du conseiller municipal qui a accepté de pourvoir la vacance du siège et procéder à l'affichage de ce procès-verbal qui est ensuite transmis au bureau de l'élection de la préfecture.

Monsieur le Maire demande s'il y a des remarques.

La secrétaire générale demande si tous les élus ont eu le temps de lire le projet de délibération. En effet, c'est la délibération qui explique comment va fonctionner la commission, pourquoi il faut voter à nouveau suite au départ de Jim CARTIER qui faisait partie de cette commission ZAC. Ce sont donc les mêmes éléments que ceux votés en 2021, à l'exception du nouveau membre de la commission. Elle précise que la délibération sera affichée quand le procès-verbal de la séance sera fait et voté.

Monsieur le Maire dit que le projet en lui-même, ne change pas.

Il ajoute qu'il va s'expliquer avec Jim CARTIER. Ce que monsieur le Maire souhaite dire, c'est qu'il n'est pas affecté politiquement. Ça fait partie des choses de la vie. C'est pareil dans les couples. On se marie, on s'aime, on divorce. Il ajoute qu'il sait faire la différence entre la vie publique et la vie personnelle.

Par contre il explique qu'humainement, cela l'affecte parce que Jim CARTIER est quelqu'un qu'il apprécie et avec lequel il a partagé de très bons moments, et il pense en partager encore d'autres.

Il aurait préféré que ce soit discuté entre eux avant, mais les choses sont comme ça.

Monsieur le Maire prend acte. Il indique que l'on reste des hommes avec nos sensibilités et nos caractères.

Pour ce qui est du projet, il reste le même. Il continuera à le défendre et il sera certainement encore combattu.

Il ajoute que les choses sont ainsi. Dans quelques mois, il y a des élections, et on verra ce qu'il en adviendra.

Il indique qu'il n'a jamais fait mystère de sa position. Parce qu'il est persuadé que ce projet, eu égard au positionnement de la DDTM sur l'urbanisme, il pense que la vie va vers des lendemains très, très, très, très difficiles, et pense que ce projet est une nouvelle opportunité. Et ajoute qu'il est toujours possible d'en discuter.

Françoise PUGINIER-LUSCHKA demande si elle peut faire une remarque ou pas.

Monsieur le Maire lui permet.

Françoise PUGINIER-LUSCHKA explique qu'un conseiller qui démissionne, et ajoute qu'elle en sait quelque chose, ce n'est pas de gaité de cœur que l'on démissionne quand on s'est engagé. Elle dit à Monsieur le Maire qu'il évoque qu'il soit affecté humainement et le comprend tout à fait. Elle indique que les conseillers se connaissent tous et pense que tous sont affectés de ne pas mieux s'entendre.

Elle interpelle directement Monsieur le Maire en lui demandant s'il ne se dit pas que, peut-être, il y a de justes raisons de cette démission. De plus est-ce que cela ne pourrait pas aussi, à un moment donné, remettre en question un certain fonctionnement de l'équipe municipale. En effet si les conseillers démissionnent c'est bien que, quand même, il y a un problème. Elle ajoute que, "eux" (sous-entendu les deux élus de l'opposition) le disent, mais sans être entendu, parce qu'ils ne font pas partie de l'équipe municipale. Ils l'ont bien compris en début de mandat. Mais elle trouve qu'il y a de quoi réfléchir un peu si les gens démissionnent. Ce n'est pas par plaisir.

Monsieur le Maire répond que oui, mais pense qu'ils ne sont pas exempts, qu'ils ont aussi dans leur mouvement des gens qui se sont arrêtés et qui les ont quittés. Après, il y en a un qui s'en va, il y en a 13 qui restent, et ajoute que ça fait partie des choses de la vie, de la vie publique. Si vous regardez aujourd'hui la vie publique politique, il ne se passe pas un jour où il n'y ait pas de démissions à l'approche des élections. Effectivement, les gens sont sur les starting-blocks et quand on veut tuer son chien, on l'accuse de la rage. En l'occurrence, il ne veut pas faire pas état de la conversation qu'il a eue avec Jim CARTIER, mais il pense qu'il avait sa place dans leur fonctionnement. Les griefs qui leurs sont reprochés peuvent être très largement atténués. Après, il faut être présent aux Réunions et notamment aux réunions où se décide l'avenir de la ZAC.

Monsieur le Maire explique qu'il a discuté avec le Monsieur le Maire de Gignac, qui fait une ZAC de 300 logements, avec Madame le Maire de Portiragnes, Monsieur le Maire de Villas, qu'il connaît bien. À aucun moment, ils ont poussé les réunions telles que notre équipe l'a fait.

La commune a été reconnue, Village d'avenir sur ce projet. Il ajoute qu'il pense que, la DDTM, les Bâtiments de France et la DREAL ne soutiendraient pas un projet s'il était aussi caduc. Il croit que la commune est dans l'esprit, il en est convaincu, et si l'opposition ne le perçoit pas comme ça, ce n'est pas grave. La vie est ainsi. Pour lui, c'est une péripétie, ce n'est pas un cataclysme. La vie continuera.

Françoise PUGINIER-LUSCHKA remarque, de façon désappointée, que Monsieur le Maire est imperturbable.

Monsieur le Maire répond, que tout à fait, car en 30 ans, il a appris à se blinder là-dessus. Il y a des sujets sur lesquels il est très sensible et qui le touchent beaucoup. Mais, il dit que franchement, il a tellement fait de réunions sur ce sujet, avec les Bâtiments de France, la DREAL et le Sous-Préfet, qu'il est convaincu que ce projet est un bon projet pour le village. Il va s'inscrire pleinement dans la dynamique de notre village et dans son esprit architectural. La commune veut reconstituer une rue de la Dysse parallèle. Les prémices de ce projet, était de copier la rue du Barry.

Il croit que la commune va être dans cet esprit-là, en faisant état à la fois sur le plan moderne, puisqu'à l'époque, quand la rue du Barry a été construite, où la voiture n'existait pas, il y avait d'autres modes de fonctionnement. Il sera ajouté, outre la partie minérale que sont les façades, mais aussi du végétal.

Il y aura effectivement des parkings, parce que le but, c'est de diminuer les chaleurs avec la portée de l'ombrage. Il y aura une mixité sociale. Il y a des habitants de Montpeyroux qui sont en difficulté pour se loger. Il y aura de l'accession à la propriété. Il trouve que ce sera un projet qui va bien s'inscrire, et qui, de fait, il le répète une fois

encore, avec les règles en matière d'urbanisme qui sont en train de se durcir considérablement, c'est une réelle opportunité pour notre village.

Pauline LAINE-CURTAN demande si elle peut poser des questions.

Monsieur le Maire lui répond par l'affirmative.

Pauline LAINE-CURTAN a des questions par rapport à la fin de la délibération, tout ce qui n'a pas encore été débattu et voté. Le premier point, est pour clarifier, au niveau des convocations des membres de la commission ZAC, la notion de 5 jours francs. Elle voulait juste être sûre de ce que signifiait jour franc. Est-ce qu'on parle de jour calendaire, de jour ouvrable ou de jour ouvré.

La secrétaire générale répond que non, c'est jour calendaire.

Aparté sur cette question, la secrétaire générale, après la séance a eu un doute sur la réponse qu'elle a apporté, et après vérification à la fin de séance, elle a fait un mail aux élus :

[De : Sylvie VARRAMBIER

Envoyé : vendredi 11 juillet 2025 21:01

À : Conseil Municipal

Objet : ERRATUM jours franc

Importance : Haute

Bonsoir à toutes et tous,

Ce soir en conseil à la question de Pauline sur les jours francs, je vous ai donné une mauvaise information, et je vous prie de bien vouloir m'en excuser.

Après vérification le calcul des jours francs est le suivant :

- Les jours francs ne comptent ni le jour de la décision ni le jour de l'échéance, et excluent les week-ends et jours fériés (un jour franc dure de 0h à 24h).*
- Exemple : si le délai s'achève un samedi ou un dimanche, il est reporté au lundi. Si le délai s'achève un jour férié, il est reporté d'un jour. Ainsi, si un délai s'achève un samedi et le lundi suivant est un jour férié, il est reporté au mardi.*

Si toutes et tous, vous en êtes d'accord, je noterai ma réponse (la mauvaise énoncée pendant le conseil) sur le PV et je ferai une copie de ce mail en "erratum" pour corriger mon erreur.

Merci pour votre compréhension et bon week-end.]

Pauline LAINE-CURTAN a une autre question par rapport au fait que cette fois, il est prévu de mettre des membres suppléants en plus de membres titulaires. Elle demande quel est exactement le rôle d'un membre suppléant. Elle étaye son propos avec l'exemple suivant : si un membre titulaire n'est pas disponible pour la commission, qui a lieu dans 5 jours, il a un délai de réponse et si jamais il n'est pas disponible, c'est un suppléant qui le remplace. Ou s'il y a une autre démission, ce qu'elle n'espère pas, il y a un titulaire en moins dans la liste, et c'est un suppléant qui prend sa place.

La secrétaire générale répond que chaque titulaire va avoir son suppléant. Et si le titulaire prévient qu'il ne peut pas être présent à la commission, alors on fait appel à son suppléant. Et si jamais, il y avait une démission, c'est son suppléant qui prendrait la place. Si à l'époque de la délibération de 2021, des suppléants avaient été élus, le conseil n'aurait pas eu à refaire un vote.

Pauline LAINE-CURTAN, acquiesce. Puis elle s'interroge sur le rôle de la commission. Elle demande si elle a pour mission de formuler un avis sur les quatre aménageurs qui ont répondu. Elle interpelle Bernard JEREZ en lui disant qu'il avait précisé qu'il y avait eu quatre propositions, et souhaite savoir quelle est l'étape d'après. C'est là où elle n'a pas compris. Elle demande si cela revient au conseil municipal pour qu'il y ait une prise d'acte ou une délibération pour désigner l'aménageur avec lequel la municipalité va travailler ou est-ce que juste l'avis de la commission suffit et le contrat, ensuite, s'enchaîne sans visibilité du conseil municipal.

La secrétaire générale répond que non. Il y a forcément l'avis de la commission et ensuite, il faut passer en conseil municipal une délibération qui explique pourquoi la commission a choisi cet aménageur.

Pauline LAINE-CURTAN dit que cela répond à une autre de ses questions. En effet il y avait un point sur la confidentialité du débat au sein de la commission avant, pendant et après sa séance, ça veut quand même dire qu'il y aura suffisamment d'informations pour que les élus puissent délibérer après au conseil municipal. Est-ce qu'il y aura un rapport d'analyse des offres avec un tableau comparatif sur la base des critères qui auront été définis ou des choses comme ça.

Monsieur le Maire répond que là, les offres vont être analysées, la commune va être accompagnée par la CCVH, qui a l'habitude de ce genre de sujet. Bien entendu, le compte rendu de cette rencontre sera donné.

Pauline LAINE-CURTAN dit que cela répond à moitié à sa question. Dans le cadre d'appel d'offres, en théorie, il y a des critères d'évaluation des offres qui sont émis.

La secrétaire générale répond que oui, il y a des critères, par exemple 40% pour tel critère, 60% pour un autre...

Il y aura un tableau avec toutes les notes des candidats, avec sur ce critère-là, la commission a mis telle note, sur un autre telle note, etc...Au final c'est le candidat qui a la note la plus élevée qui remporte le marché.

Pauline LAINE-CURTAN pose sa dernière question, à savoir si les conseillers municipaux qui ne sont pas à la commission ZAC ont un droit d'accès aussi en lecture en Mairie aux différentes réponses émises par les aménageurs.

La secrétaire générale répond que oui, tous les membres du conseil ont le droit de venir en mairie pour consulter les documents. Par contre ils n'ont pas le droit d'emporter les documents, juste de les consulter sur place.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande si c'est bien certain, parce qu'il y a quelques années, il avait cru lire que les conseillers municipaux n'ont pas plus de droit que n'importe quel autre citoyen à consulter des documents de la mairie. En tant que conseiller, si c'est le cas, il en est ravi.

La secrétaire générale répond qu'en tant que conseiller, vous avez le droit d'accès aux documents. Après, un citoyen va avoir accès par exemple aux délibérations, comme vous aussi. Par contre, il y a des choses que les citoyens ne peuvent pas voir, mais en tant que conseiller, le dossier de consultation, c'est accessible.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM souhaite poser une question sur les personnes nouvellement élues. Auront elles accès aux archives, toutes les archives de la commission, étant donné que certaines sont couvertes par le respect de non-divulgaration. C'est-à-dire à ce qui s'est passé au sein de la commission avant, les comptes rendus de la commission, etc, qui auront été faits.

Monsieur le Maire répond qu'il n'y a pas de souci là-dessus, au contraire. Cela permettra d'aborder dans le sens de ce qui a été évoqué tout à l'heure, puisque la plupart des réunions vont dans le sens de ce que le Maire a dit.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM explique que puisque l'on doit réélire les membres, c'est peut-être le moment aussi de nous mettre en conformité avec l'esprit des lois, et de faire en sorte qu'il y ait de la pluralité dans toutes les commissions de la mairie, de l'équipe municipale, du conseil municipal. Il ajoute qu'il sait que le mode de scrutin, s'il y a deux listes, fera obligatoirement de la liste des élus majoritaires la seule liste détentrice de sièges. Mais s'il est fait une liste où, en fin de liste, il y a un nom de la liste d'opposition, on peut respecter le mode de scrutin et on peut respecter l'esprit de la loi qui veut que, à la proportionnelle, toutes les pluralités dans le conseil municipal puissent s'exprimer et participer aux commissions.

Monsieur le Maire répond que sur la commission, il y aura une liste de la majorité. Il ajoute que la commission a le rôle de choisir l'aménageur. Après, sur l'élaboration du cahier des charges, il est tout à fait ouvert à ce que l'opposition participe à l'élaboration du cahier des charges. Il n'y aura aucun inconvénient.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM répond qu'il a bien compris, mais redit que pour le principe de pluralité, le législateur veut qu'il y ait au moins un représentant d'une liste autre que celle majoritaire dans les différentes commissions du conseil municipal.

Monsieur le Maire répond qu'en l'occurrence pour celle-là, ce n'est pas nécessaire.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM dit qu'il ne demande pas si c'est nécessaire. Il explique que le conseil n'est pas là pour interpréter la loi, mais pour l'appliquer.

Monsieur le Maire répond que c'est la majorité qui décide, à un moment donné. La majorité propose une liste. D'autant que le choix, encore une fois, est un choix très limité.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM considère donc ceci comme un refus.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions.

Pauline LAINE-CURTAN demande qui est volontaire pour participer à la commission, c'est intéressant de savoir.

Monsieur le Maire répond qu'il y a déjà les anciens qui restent et qu'il faut juste remplacer Jim CARTIER et mettre des suppléants.

Cathy GIL dit que les anciens sont Bernard JEREZ, Claude GOUJON, Cathy GIL, Virginie GUSTAVE et Christophe BOYER s'est proposé pour remplacer Jim CARTIER.

Pauline LAINE-CURTAN indique qu'elle avait dit qu'elle aurait bien aimé en être, et si elle suppléante et qu'elle a accès aux éléments, il n'y a pas de souci.

Cathy GIL énonce alors les suppléants : Pauline LAINE-CURTAN est suppléante de Bernard JEREZ, Laure DESVARD est suppléante de Claude GOUJON, Norbert ALAÏMO est suppléant de Cathy GIL, Jeanine NONROY est suppléante de Virginie GUSTAVE et Amélie D'HURLABORDE est suppléante de Christophe BOYER.

C'est donc la liste qui est proposé par les élus de la majorité.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM dit qu'il avait préparé une liste d'union, mais visiblement, elle n'a pas lieu d'être. Il demande à pouvoir en faire des copies.

Pauline LAINE-CURTAN dit à Félix von LUSCHKA-SELLHEIM de proposer sa liste.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM demande s'il est possible de lui rappeler la liste des suppléants dans l'ordre.

La secrétaire générale rappelle que le vote est à bulletin secret.

Le vote a ensuite lieu.

Lors du dépouillement, il y a un bulletin blanc et Pauline LAINE-CURTAN dit que même si c'est à bulletin secret, elle assume totalement d'avoir voté blanc. Elle ajoute qu'elle trouve dommage que les élus ne puissent pas

commencer à travailler ensemble. En sachant qu'en 2026, de toute façon, il y aura forcément des cohabitations qui se feront.

Félix von LUSCHKA-SELLHEIM trouve que cela est bien dit.

Délibération

❖ N° DEL 20/20250711

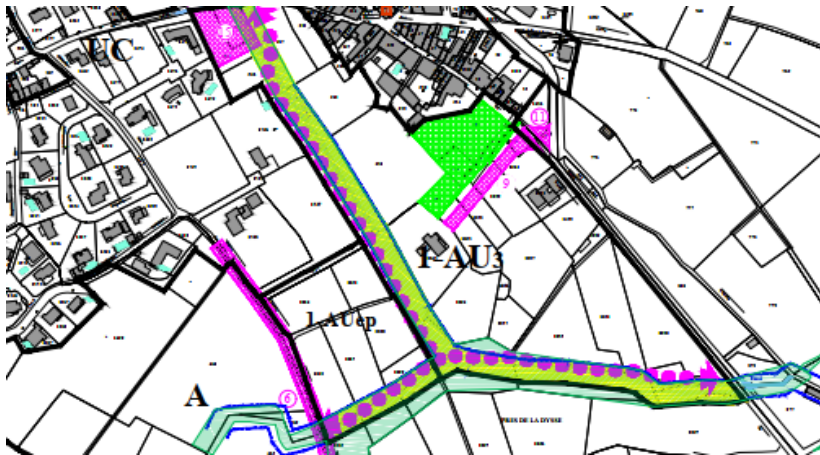
Objet : *Composition de la commission prévue par l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme pour la ZAC des Près de la Dysse*
N° DEL 20250711-020

Monsieur Claude CARCELLER, Maire et rapporteur, expose que l'objet de la présente délibération est de définir la composition de la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, dans le cadre d'une procédure relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique, en application de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, à la suite de la démission de Monsieur Jim CARTIER, membre de la commission pour la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Près de la Dysse.

Plus précisément :

1. Comme exposé dans la délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021, la Commune de Montpeyroux projette d'aménager le secteur « Les Prés de la Dysse » sous la forme d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

Le secteur est classé en zone I-AU3 et I-AUep au PLU approuvé le 18 juin 2019 :



Il est inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de « La Dysse » dont le périmètre était initialement le suivant :



L'OAP précise que le principe est la mise en place d'opérations d'ensemble sur une superficie totale de 7,97 hectares environ dont 6,50 hectares environ réservés pour une opération d'aménagement d'habitat

diversifiée (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles) et 1,47 hectare réservé au secteur d'équipement public.

Elle énonce également que vu sa position transitoire entre village et campagne, la commune a souhaité conférer au projet de fortes dimensions environnementales et paysagères.

Il s'agit de préserver et de renforcer la qualité de vie du territoire, en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographiques du site.

Dans le secteur « *Les Prés de la Dysse* », le projet d'aménagement doit permettre de concilier les enjeux en termes d'urbanisation, d'insertion paysagère et environnementale, de protection des ripisylves et des espaces de boisements présents sur la zone I-AU3 et sur la zone I-AUep en :

- s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- aménageant sur l'ensemble du site des espaces verts et paysagés,
- prévoyant la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et le grand paysage,
- raccrochant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec les nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires,
- intégrant qualitativement les secteurs urbanisés de la zone au futur réseau viaire et au maillage piétonnier,
- limitant la hauteur du bâti à 8,5 mètres dans la limite de deux niveaux (R+1) pour toutes les destinations de constructions.

Une densité de 13 logements par hectare de surface était attendue, permettant la réalisation d'environ 81 logements en incluant l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale avec 20 % du parc de logement de type locatif aidé en zone I-AU3.

Ainsi, le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il doit accueillir, outre l'habitat, des secteurs pour l'aménagement de futurs équipements d'intérêt collectif (création d'un nouveau pôle sportif et ludique) et des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux.

Il offre un parc urbain à travers la protection des secteurs de boisement et l'aménagement d'espaces verts, constituant un espace de convivialité et de socialisation.

Ce secteur vise à accueillir le futur développement de Montpeyroux pour les années 2022/2032.

2. C'est dans ce contexte que la délibération n°20210126-001 du 26 janvier 2021 a :

- initié la création d'une ZAC « *Les Prés de la Dysse* » ;
- approuvé les objectifs poursuivis ;
- défini les modalités de la concertation.

3. En parallèle, la délibération n°20210126-002 du 26 janvier 2021 a également fixé la composition et le fonctionnement de la commission prévue par l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, laquelle est chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, dans le cadre de l'attribution d'une concession d'aménagement, transférant un risque économique à l'opérateur désigné.

Il a été proposé de désigner une commission comportant cinq membres.

Après réalisation des opérations de vote à bulletin secret, et répartition des sièges à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, ont été élus :

- Monsieur Bernard JEREZ,
- Madame Cathy GIL,
- Monsieur Claude GOIJON,
- Madame Virginie GUSTAVE,
- Monsieur Jim CARTIER.

Le Conseil Municipal a désigné Monsieur le Maire, Claude CARCELLER, comme personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention d'aménagement avec l'attributaire.

4. A titre informatif, il est précisé que le projet, au regard de sa superficie, était soumis à demande d'examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une étude d'impact.

Cette demande a été formulée, par la commune, le 1^{er} mars 2021 et considérée complète le 17 mai 2021.

Par décision du 26 juin 2021, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a décidé de dispenser d'étude d'impact après examen au cas par cas le projet de ZAC, considérant la localisation du projet et considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs.

5. Par délibération n°20220929-001 du 29 septembre 2022, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC « Les Prés de la Dysse ».

6. Par délibération du 13 juillet 2023 rendue exécutoire le 19 septembre 2023, le comité syndical du Syndicat du Pays Cœur d'Hérault a approuvé le Schéma de cohérence territorial, au sein duquel est comprise la Commune de Montpeyroux.

Il résulte de l'examen de la compatibilité entre le PLU de Montpeyroux et le SCoT Pays Cœur d'Hérault que l'OAP « *de la coulée verte du village* » permet de mettre en œuvre les orientations du SCoT à la fois en terme de mobilisation des espaces libres stratégiques mais également en termes de prise en compte des enjeux paysagers et de biodiversité, que l'OAP « *hameau agricole* » permet de répondre aux enjeux de protection des espaces agricoles et aux besoins de constructions et de logement des agriculteurs. Il apparaît également que le PLU prend bien en compte les enjeux liés à la trame verte et bleue ainsi qu'au patrimoine bâti et paysager.

En revanche, le PLU prévoit, à l'horizon 2030, une consommation de 9 hectares pour l'habitat, alors qu'il s'agit de l'enveloppe attribuée par le SCoT pour la période 2018-2040, pour les trois pôles de proximité de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault soit Montpeyroux, Saint Jean de Fos et Saint Paul et Valmalle.

Il est relevé aussi que le SCoT préconise une part de 69 % de logements en densification alors que le PLU approuvé en 2019 prévoit environ 70 logements en extension ce qui représente 54 % de logements en densification. Les OAP prévoient des densités de 10 à 13 logements par hectare alors que le SCoT préconise des densités de l'ordre de 20 logements par hectare pour les pôles de proximité. Les orientations du SCoT visent à favoriser prioritairement le développement des commerces dans les centralités des communes.

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault a été approuvé postérieurement à la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et Résilience du 22 août 2021.

Ce texte vise à atteindre le « *zéro artificialisation des sols* » à l'horizon 2050, en prévoyant une réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace durant la période 2021-2031.

Le SCoT Pays Cœur d'Hérault s'inscrit dans l'obligation de réduction de la consommation d'espace au titre de la première tranche décennale, en attribuant une enveloppe de consommation d'espace de 9 ha pour l'habitat pour la période 2018-2040, pour les trois pôles de proximité de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault soit Montpeyroux, Saint Jean de Fos et Saint Paul et Valmalle.

Par ailleurs, le village de Montpeyroux a été retenu dans le cadre de l'opération « villages d'avenir » par l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

7. Dans ce contexte de nécessité de réduction de la consommation d'espaces qu'il faut articuler avec les besoins de logements identifiés sur le territoire communal, il est apparu nécessaire de réduire le périmètre de la ZAC « *Les Prés de la Dysse* » et de prévoir une densité de logements compatible avec les orientations du SCoT.

Plus précisément, il a été proposé de modifier le dossier de création de la ZAC en prévoyant un périmètre de 3,03 ha, avec une densité de 20 logements par ha, de telle sorte que le secteur pourrait accueillir environ 60 logements.

L'article R. 311-12 du code de l'urbanisme prévoit à son deuxième alinéa que « *La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* ».

Par délibération n°20240625-002 du 25 juin 2024, le Conseil Municipal a initié la procédure de modification du dossier de création de la ZAC « *Les Prés de la Dysse* », défini les objectifs poursuivis par cette procédure et adopté les modalités de concertation.

8. Comme indiqué précédemment, le projet était soumis à une demande d'examen au cas par cas s'agissant de la nécessité de réaliser une étude d'impact.

A la suite de la modification du dossier de création de la ZAC, entraînant une modification de son périmètre, une nouvelle demande a été formulée par la commune le 26 juillet 2024 et considérée complète le 26 juillet 2024.

Par décision du 29 août 2024, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a décidé de dispenser d'étude d'impact, après examen au cas par cas, le projet de modification du dossier de création de la ZAC, considérant la nature du projet, la localisation du projet, considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs, et considérant que le projet constitue une évolution du projet initialement dispensé d'étude d'impact et que les modifications apportées induisent une réduction globale des incidences environnementales du fait d'une réduction importante de son emprise, passant de 8ha à 3ha, et d'un évitement de secteurs à enjeux présents sur la zone d'étude, notamment l'espace boisée et la ripisylve.

9. Par une délibération du 07 novembre 2024, le Conseil Municipal a :

- décidé d'arrêter le bilan de la concertation relative à la modification du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse ;
- décidé de modifier le dossier de création de la zone d'aménagement concerté Les Prés de la Dysse ;
- approuvé le dossier modifié de création de la ZAC Les Prés de la Dysse, comprenant : un rapport de présentation modifié, un plan de situation modifié, un plan de délimitation du périmètre de la ZAC modifié, la décision de dispense d'étude d'impact au cas par cas du 29 août 2024 ;
- indiqué que le programme prévisionnel des constructions qu'il est possible d'édifier dans la zone est d'environ 60 logements, correspondant à 12 500 à 21 200 m² de surface cessible ;
- indiqué que le programme des équipements publics comprend : en termes d'équipements d'infrastructure : la réalisation de voiries, la création/le renforcement des liaisons douces, la desserte en réseaux et espaces publics de proximité, et en termes d'équipements de superstructure : la création d'un espace sportif et ludique ;
- confirmé la décision tendant à exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la Taxe d'Aménagement en application des dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme ;
- autorisé Monsieur le Maire à mettre en œuvre la procédure de consultation d'aménageurs destinée à la réalisation de la zone en application des articles R. 300-4 à R. 300-11 du code de l'urbanisme.

10. Le 04 juin 2025, la commune de Montpeyroux a publié l'avis de concession pour l'attribution de la concession d'aménagement relative à la ZAC « *Les Prés de la Dysse* ».

11. Par courrier du 04 juillet 2025, Monsieur Jim CARTIER, membre de la « *commission ZAC* », a informé Monsieur le Maire de la commune de Montpeyroux qu'il se retirait de ses fonctions de conseiller municipal.

La démission d'un membre entraîne immédiatement la vacance de son siège au sein de la commission.

Il appartient à l'organe délibérant compétent de procéder à l'élection de nouveaux membres, selon les mêmes modalités que la désignation initiale, afin de garantir la régularité de la composition de la commission.

Le remplacement doit respecter les règles de la représentation proportionnelle prévues par le code de l'urbanisme pour ce type de commission.

Aussi, compte tenu de la modification du périmètre de la ZAC et des caractéristiques du contrat de concession d'aménagement, ainsi que de la démission de l'un de ses membres, il vous est proposé de délibérer pour constituer une nouvelle commission qui sera amenée à intervenir dans le cadre de la procédure de mise en concurrence pour la sélection de l'attributaire de la concession d'aménagement.

12. Conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal désigne en son sein, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des négociations.

Par ailleurs, il désigne la personne habilitée à engager ces discussions et à signer le contrat de concession.

Cette personne pourra recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

Le Conseil Municipal choisira alors le candidat attributaire de la concession d'aménagement de la ZAC des près de la Dysse, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer le Traité de concession, et au vu du ou des avis émis par la commission d'aménagement, au terme de la procédure de mise en concurrence.

13. Il vous est proposé que la composition et le fonctionnement de la commission d'aménagement soient tels que décrits ci-après :

- Il est proposé que cette commission soit composée de 5 membres titulaires, comme décidé dans la délibération du 26 janvier 2021, et 5 membres suppléants du Conseil Municipal.
- La commission sera présidée par Monsieur le Maire ou son représentant.

En effet, la présidence de la commission revient de droit au maire.

- Avant toute réunion de la commission, une convocation sera adressée par son président à chacun de ses membres cinq jours francs au moins avant le jour de la réunion.

Cette convocation peut être réalisée par voie électronique.

- Il est précisé que la commission pourra se faire assister, pour les aspects techniques et juridiques, par les services de la collectivité ou par une assistance extérieure, ce sans préjudice de l'exercice effectif de ses fonctions.
- Les membres suppléants ont les mêmes pouvoirs que les titulaires qu'ils remplacent.
- La stricte confidentialité est applicable à l'ensemble des travaux de la commission. Elle inclut l'ensemble des documents préparés et les débats intervenus en amont de la commission, mais aussi pendant et après sa séance. Elle doit être observée par tous les membres et participants à la commission.
- La commission n'a aucun pouvoir de décision propre ; elle a pour mission d'étudier les propositions reçues dans le cadre de la consultation qui vise à confier la réalisation de l'opération d'aménagement précitée à un opérateur économique, et de formuler son avis sur ces propositions au regard des critères d'analyse définis au dossier de consultation.

Elle ne peut en aucun cas empiéter ni sur le droit d'administration qui appartient au maire, seul exécutif de la commune, ni sur le droit de délibération qui appartient aux membres du Conseil Municipal.

- Les avis émis par ladite commission sont valables si au moins la moitié des membres sont présents.

L'avis de la commission sera obligatoirement sollicité avant l'engagement des négociations avec un ou plusieurs candidats.

Il pourra également être sollicité à tout moment de la procédure dans les conditions prédéfinies et conformément à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme.

- En cas d'empêchement du président pour diriger les travaux de la commission, un vice-président est élu parmi les membres présents et par eux, à la majorité simple, au début de la réunion, afin qu'il préside la commission.

Afin de permettre la constitution de listes et la désignation des membres à la proportionnelle à la plus forte moyenne, conformément à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, il sera procédé après adoption de la présente délibération à la désignation des membres, qui sera donc l'objet d'un procès-verbal d'élection de ses membres.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4, L. 311-1 ainsi que R. 300-4 et R. 300-9,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2019 approuvant le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2021 initiant la création d'une ZAC, approuvant les objectifs d'aménagement sur le secteur de « La Dysse » à Montpeyroux et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°202101126-002 du 26 janvier 2021 fixant la composition et le fonctionnement de la commission prévue par l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme,

Vu le procès-verbal d'élection des membres de la commission prévue par l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme en date du 26 janvier 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20220929-001 du 29 septembre 2022 tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC « *Les Prés de la Dysse* »,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20240625-002 du 25 juin 2024 initiant la procédure de modification du dossier de création de la ZAC « *Les Prés de la Dysse* », définissant les objectifs poursuivis par cette procédure et adoptant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL 20241107-001 du 07 novembre 2024 tirant le bilan de la concertation et approuvant la modification du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse,

Vu le courrier de démission de Monsieur Jim CARTIER du 04 juillet 2025, reçu en mairie le 05 juillet 2025.

CONSIDERANT qu'une commission doit être constituée en application de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme pour l'attribution du contrat de concession d'aménagement de la ZAC des Prés de la Dysse ;

CONSIDERANT que le Conseil Municipal désigne en son sein, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des négociations ;

CONSIDERANT la démission de Monsieur JIM CARTIER, le 04 juillet 2025, alors qu'il avait été élu membre de la commission pour la ZAC des Prés de la Dysse par une délibération du 26 janvier 2021 ;

CONSIDERANT les modifications du dossier de création de la ZAC des Prés de la Dysse et de son périmètre telles qu'elles résultent de la délibération du 07 novembre 2024 ;

CONSIDERANT la nécessité d'élire de nouveaux membres, afin de respecter les règles de la représentation proportionnelle prévues par le code de l'urbanisme pour ce type de commission, et l'opportunité d'élire des membres suppléants pour garantir la continuité de l'activité de la commission ;

CONSIDERANT que la présidence de la commission revient de droit au maire ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission, ci-après détaillées :

- La commission sera présidée par Monsieur le Maire ou son représentant.
- Avant toute réunion de la commission, une convocation sera adressée par son président à chacun de ses membres cinq jours francs au moins avant le jour de la réunion.

Cette convocation peut être réalisée par voie électronique.

- Il est précisé que la commission pourra se faire assister, pour les aspects techniques et juridiques, par les services de la collectivité ou par une assistance extérieure, ce sans préjudice de l'exercice effectif de ses fonctions.
- Les membres suppléants ont les mêmes pouvoirs que les titulaires qu'ils remplacent.
- La stricte confidentialité est applicable à l'ensemble des travaux de la commission. Elle inclut l'ensemble des documents préparés et les débats intervenus en amont de la commission, mais aussi pendant et après sa séance. Elle doit être observée par tous les membres et participants à la commission.
- La commission n'a aucun pouvoir de décision propre ; elle a pour mission d'étudier les propositions reçues dans le cadre de la consultation qui vise à confier la réalisation de l'opération d'aménagement précitée à un opérateur économique, et de formuler son avis sur ces propositions au regard des critères d'analyse définis au dossier de consultation.

Elle ne peut en aucun cas empiéter ni sur le droit d'administration qui appartient au maire, seul exécutif de la commune, ni sur le droit de délibération qui appartient aux membres du Conseil Municipal.

- Les avis émis par ladite commission sont valables si au moins la moitié des membres sont présents.

L'avis de la commission sera obligatoirement sollicité avant l'engagement des négociations avec un ou plusieurs candidats.

Il pourra également être sollicité à tout moment de la procédure dans les conditions prédéfinies et conformément à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme.

- En cas d'empêchement du président pour diriger les travaux de la commission, un vice-président est élu parmi les membres présents et par eux, à la majorité simple, au début de la réunion, afin qu'il préside la commission.

LE CONSEIL MUNICIPAL, entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

DECIDE que la commission prévue par l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, chargée d'émettre un avis sur les propositions des candidats à la concession d'aménagement de la ZAC sera composée de :

- 5 membres titulaires de l'assemblée délibérante, désignée en son sein,
- 5 membres suppléants de l'assemblée délibération, désignée en son sein

APPROUVE l'organisation d'une nouvelle élection pour élire les 5 membres titulaires et 5 membres suppléants composant la commission prévue à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme pour la ZAC des Près de la Dysse.

APPROUVE les dispositions relatives au fonctionnement de la commission telles qu'elles sont décrites dans la présente délibération.

DECIDE que l'élection des membres aura lieu après la suspension de la séance afin de permettre le dépôt des listes de candidats.

PROCES VERBAL D'ELECTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION
prévues par l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, chargée d'émettre un avis sur les
propositions des candidats à la concession d'aménagement de la ZAC

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

1. Par délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2025, le conseil municipal a approuvé les modalités de réélection des membres la commission ZAC prévue par l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, à la suite de la démission de Monsieur Jim CARTIER.

Afin de mettre en œuvre la procédure d'attribution de la concession d'aménagement, la commune doit disposer d'une commission en application des dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme.

Elle doit donner son avis sur les candidatures et les offres comme le prévoit l'article précité :

« Lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation prévue à l'article L. 3124-1 du code de la commande publique. Il désigne la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention. Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

L'organe délibérant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission ».

L'élection se déroule au scrutin secret.

2. Cela étant exposé, le scrutin s'est déroulé de la manière suivante :

2.1. Les listes présentées au scrutin pour l'élection des membres de la commission étaient les suivantes :

- Liste JEREZ Bernard
→ NOMBRE DE VOIX OBTENUES : Onze
- Liste LUSCHKA Félix
→ NOMBRE DE VOIX OBTENUES : deux

Un vote blanc.

Après réalisation des opérations de vote à bulletin secret, ont été élus :

- JEREZ Bernard
- GOUJON Claude
- GIL Cathy
- GUSTAVE Virginie
- BOYER Christophe

2.2. Le conseil municipal doit également désigner la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention d'aménagement avec l'attributaire.

Les candidats à l'élection de la personne habilitée au titre de l'article R.300-9 sont :

-Monsieur le Maire

Considérant le dépôt d'une seule candidature, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de procéder à un vote à main levée.

Le candidat obtient les résultats suivants :

- Monsieur le Maire : nombre de voix : 12 pour et 2 contre

Monsieur le Maire est désigné personne habilitée à engager les discussions avec les candidats à l'attribution de la concession d'aménagement et de signer le contrat avec l'attributaire.

Par conséquent, le Conseil Municipal proclame :

Article 1 : la Commission spécialisée de l'article R.300-9 du code l'urbanisme est composée de :

→ Cinq membres titulaires :

1. Monsieur JEREZ Bernard
2. Monsieur GOUJON Claude
3. Madame GIL Cathy
4. Madame GUSTAVE Virginie
5. Monsieur BOYER Christophe

→ Cinq membres suppléants :

1. Madame CURTAIN LAINE Pauline
2. Madame DESVARD Laure
3. Monsieur ALAÏMO Norbert
4. Madame NONROY Jeanine
5. Madame D'HURLABORDE Amélie

Article 2 : Monsieur le Maire est désigné comme la personne habilitée à engager les discussions et à signer la concession d'aménagement au sens de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Dit que le présent procès-verbal fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmis au représentant de l'Etat.

Questions diverses : sans

La séance est levée à 19h40

Le secrétaire de séance,
Christophe BOYER



Fait à Montpeyroux, le 3 octobre 2025

Le Maire
Claude CARCELLER

