

**PROCES VERBAL DE LA SEANCE EXTRAORDIANIRE
DU CONSEIL DUMUNICIPAL DU
Mardi 28 octobre 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 28 octobre à 18h30, 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, Laure DESVARD, Virginie GUSTAVE, Ludovic GAHLAC, Amélie D'HURLABORDE, Christian LIGONNIERE.

Excusés : Christophe BOYER, Pauline LAINE-CURTAN

Absente : Myriam DREYER, Marie-Claire FRYDER

Pouvoirs :

Christophe BOYER donne pouvoir à Bernard JEREZ

Pauline LAINE-CURTAN donne pouvoir à Christian LIGONNIERE

Date de la convocation : 24/10/2025

Secrétaire de séance : Claude GOUJON

En exercice	15
Présents	11
Quorum	8

Ordre du Jour

- Délibérations :
 - Choix Aménageur ZAC "Près de la Dysse"
 - Frais de déplacement des agents
 - Modification du tableau des emplois
- Questions diverses.

Ouverture de la séance à 18h34

A l'ouverture de séance Amélie D'HURLABORDE est annoncée en retard

Information au Membres du conseil

Monsieur le Maire indique que Madame Hélène BOUHELIER, en troisième position sur la liste "Montpeyroux pour tous", a présenté sa démission le 02 octobre 2025, par courrier déposé dans la boîte aux lettres de la mairie après fermeture des bureaux. Le courrier a été reçu en mairie le 3 octobre 2025, date à laquelle sa démission prend effet.

Dans les communes de 1000 habitants et plus, le conseiller municipal démissionnaire est remplacé automatiquement par le candidat venant sur la liste immédiatement après le dernier élu (article L.270 du Code électoral ; CE, 16 janvier 1998, n°188892).

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 (CE 6 mai 1985, élections municipales de Moreuil).

Dans le cas présent pour remplacer la démission, le candidat est :

- Madame Myriam DREYER, en cinquième position sur la liste "Montpeyroux pour tous" déposée en préfecture.

La parité n'est pas exigée.

Le maire convoque la personne concernée pour la prochaine réunion du conseil municipal.

Le maire dresse un procès-verbal d'installation du conseiller municipal qui a accepté de pourvoir la vacance du siège et procède à l'affichage de ce procès-verbal (délais de recours contre cette élection : articles L.248 et R.119 du Code électoral).

L'élu remplaçant est intégré à la fin du tableau du conseil municipal, le tableau est ensuite envoyé au bureau des élections de la préfecture.

Délibérations

❖ N° DEL 27/20251028

Objet : Attribution de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des "Prés de la Dysse"- Approbation du contrat de concession

Monsieur le Maire soumet le rapport suivant :

Le présent rapport a pour objet le choix de l'attributaire de la concession d'aménagement de la ZAC des "Prés de la Dysse" et l'approbation du contrat de concession qui sera conclu avec celui-ci. L'opérateur retenu aura en charge la réalisation de l'opération et notamment la finalisation des études techniques, la mise en œuvre du programme des équipements publics, la maîtrise foncière du périmètre de l'opération et la commercialisation des terrains sur lesquels sera construit le programme de construction de la ZAC.

La procédure de passation de la concession est régie par les dispositions de la troisième partie du Code de la Commande Publique et celles des articles R 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une concession d'aménagement pour laquelle le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération.

Monsieur le Maire rappelle que :

- Le 26 janvier 2021, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20210126-001 a décidé de l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des "Prés de la Dysse", précisé les objectifs d'aménagement poursuivis et défini les modalités de concertation à mettre en œuvre.
- Le 29 septembre 2022, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20220929-001 a décidé d'arrêter le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) les "Prés de la Dysse", et a approuvé le dossier de création de ladite ZAC.
- Le 25 juin 2024, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20240625-002, a modifié le dossier de création de la ZAC. En effet, dans le contexte de réduction de la consommation d'espace par rapport aux 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. Le 07 novembre 2024, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20241107-001 a décidé d'arrêter le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) les "Prés de la Dysse", et a approuvé la modification du dossier de création de ladite ZAC.
 - Le programme prévisionnel des constructions dans la zone est d'environ 60 logements, correspondant à 12 500 à 21 200 m² de surface cessible.
 - 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.
 - Il est prévu une exonération des constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la part communale de la taxe d'aménagement en application des dispositions des articles L.331-1 à L. 331-17 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme.
- 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".
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 de la commission entraîne immédiatement la vacance de son siège au sein de la commission et 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 11 juillet 2025, le conseil municipal, par la délibération numéro DEL 20250711-020, 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, a délibéré pour constituer une nouvelle commission qui a été amenée à intervenir dans le cadre de la procédure de mise en concurrence pour la sélection de l'attributaire de la concession d'aménagement.

L'avis d'appel public à candidatures a été envoyé à la publication le 27 mai 2025 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE), ainsi que sur un journal d'annonces légales (Midi Libre) le 04 juin 2025. A la date limite de réception des candidatures fixée au 20 juin 2025 à 12h00, cinq plis avaient été reçus.

Le 20 juin 2025, les plis contenant les candidatures des sociétés suivantes ont été ouverts :

- ⇒ Terres du Soleil
- ⇒ Angelotti Aménagement
- ⇒ Buesa AP
- ⇒ Rambier Aménagement
- ⇒ GGL Aménagement

La commission ZAC dédiée s'est réunie le 21 juin 2025 en vue de donner son avis sur la sélection des candidatures.

Après examen de leurs garanties techniques, professionnelles ainsi que de leurs capacités économiques et financières, et de la complétude de l'ensemble des renseignements demandés aux candidats dans l'avis de concession, la commission aménagement a donné un avis favorable à l'admission à présenter une offre des candidats ayant présenté une candidature :

- ⇒ **Terres du Soleil**
- ⇒ **Buesa AP**
- ⇒ **Rambier Aménagement**
- ⇒ **GGL Aménagement**

Sur la base de cet avis, la Commune de Montpeyroux a admis les quatre candidats à présenter une offre, leur a transmis le dossier de consultation des entreprises de la "phase offres" et les a invités à remettre une offre avant le 11 juillet 2025 à 12h00.

Trois des candidats admis ont remis une offre dans le délai précité :

- ⇒ **Buesa AP**
- ⇒ **Rambier Aménagement**
- ⇒ **GGL Aménagement**

Le 11 juillet 2025, il a été procédé à l'enregistrement des plis des entreprises sélectionnées ayant remis une offre.

Le 8 août 2025, la commission ZAC dédiée s'est réunie pour l'ouverture des plis des entreprises sélectionnées ayant remis une offre et pour émettre un avis sur les offres reçues.

Après ouverture des plis, il s'est avéré que :

- ⇒ Buesa AP a informé par courrier qu'après avoir étudié le dossier avec attention sur le montage de l'opération, elle ne donnait pas suite à la consultation, car cette société n'était pas en mesure de formuler une proposition conforme aux exigences du contrat.
- ⇒ Rambier Aménagement a présenté une offre qui s'est avérée être irrecevable. En effet des documents obligatoires de l'article 9 "contenu des offres" du règlement de consultation n'ont pas été fournis, notamment l'échéancier et le bilan financier prévisionnel.
- ⇒ GGL Aménagement a fourni un dossier complet.

18H43 arrivée d'Amélie D'HURLABORDE

La commission a donc procédé à l'analyse de l'offre de GGL Aménagement et avant d'émettre un avis favorable, la commission a souhaité rencontrer l'aménageur pour plus de précisions et d'échanges sur le contenu du dossier.

Le 10 septembre 2025, la commission ZAC dédiée s'est réunie afin de rencontrer l'aménageur GGL aménagement.

A l'issue de cette rencontre, il a été observé :

- les garanties de méthodologie,
- la pertinence et la cohérence du planning au regard de la programmation,

- le respect de l'identité paysagère et patrimonial du site,
- l'ambition du programme et les moyens mise en œuvre pour respecter les exigences de développement durable exprimés par la commune, ainsi que les exigences qualitatives du projet,
- les objectifs et moyens consacrés pour garantir la qualité urbaine et architecturale et la mixité sociale ainsi que la diversité des fonctions urbaines,
- la qualité des espaces communs et des équipements publics proposés,
- la cohérence des différents postes du bilan en dépenses et en recettes.

Au regard des critères de jugement désignés ci-dessus et prévus par le règlement de la consultation, il est proposé au conseil municipal de retenir comme attributaire le candidat GGL Aménagement, sur la base des propositions contenues dans son offre finale.

Le contrat de concession d'aménagement qu'il est proposé de conclure avec la GGL AMÉNAGEMENT, attributaire pressenti, aura une durée de 10 ans.

Le titulaire du contrat aura à sa charge :

- ♦ De respecter les prescriptions du dossier de création de la ZAC,
- ♦ La mission foncière permettant la maîtrise des terrains nécessaires à l'opération, par l'acquisition de certains terrains,
- ♦ La gestion des biens acquis,
- ♦ De constituer une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de conduire les études urbaines et techniques de la zone d'aménagement concerté (architecte-urbaniste, paysagiste, bureau d'études VRD, bureau d'études spécialisé en matière d'approche environnementale et des bâtiments),
- ♦ De procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, dont celles nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, et de toutes missions nécessaires à leur exécution (études foncières, diagnostics techniques, géologiques, hydrologiques, archéologiques, recherche de pollutions, etc...),
- ♦ De solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- ♦ D'aménager les sols et de réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération destinés à être remis à la Commune et aux autres personnes publiques compétentes,
- ♦ De réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement figurant au programme de l'opération,
- ♦ D'accomplir l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,
- ♦ De garantir le développement durable dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- ♦ D'assurer la protection des données à caractère personnel et leur traitement adéquat.

L'attributaire pressenti prévoit, au titre des charges foncières cédées, la réalisation d'une surface de plancher dédiée au logement de 14 700 m² pour 60 logements.

Le bilan économique de l'opération, établi à partir des hypothèses réalistes de coût et de recettes de commercialisation, fait apparaître les résultats suivants :

- Montant total des dépenses (travaux, acquisitions, études, frais financiers, honoraires, etc.) : 4 601 890 € H.T
- Montant total des recettes issues des cessions de terrains : 4 998 651 € H.T
- Résultat net prévisionnel avant impôt sur les sociétés (IS) : 396 761 € H.T
- Résultat net prévisionnel après IS : 238 057 € H.T

Ce résultat positif permet de garantir l'équilibre financier du projet, tout en maintenant un haut niveau d'exigence en matière d'aménagement, de qualité paysagère et de contribution aux équipements publics.

Au vu de l'exposé qui précède, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver, sur la base de son offre finale, le choix de la société GGL AMÉNAGEMENT comme titulaire du contrat de concession d'aménagement des "Prés de la Dysse",
- d'approuver le contrat de concession et ses annexes, dont les principales caractéristiques et l'économie générale sont décrites dans ledit rapport,

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au conseil municipal de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil Municipal, Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Commande Publique ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-4, L 300-5 et R 300-4 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Vu la délibération numéro DEL 20210126-001 du 26 janvier 2021 décidant de l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés de la Dysse, précisant les objectifs d'aménagement poursuivis et définissant les modalités de concertation à mettre en œuvre ;
- Vu la délibération numéro DEL 20220929-001 du 29 septembre 2022 arrêtant le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse, et approuvant le dossier de création de ladite ZAC ;
- Vu la délibération numéro DEL 20240625-002 du 25 juin 2024 modifiant le dossier de création de la ZAC ;
- Vu la délibération numéro DEL 20241107-001 du 7 novembre 2024 arrêtant le bilan de la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Prés de la Dysse, et approuvant la modification du dossier de création de la ZAC "Les "Prés de la Dysse"" ;
- Vu la délibération numéro DEL 20250711-020 du 11 juillet 2025 constituant une nouvelle commission à la suite de la démission de l'un des membres ;
- Vu le procès-verbal de la séance de la commission d'aménagement du 21 juin 2025 portant avis sur les candidatures reçues ;
- Vu le rapport d'analyse des candidatures ;
- Vu le procès-verbal de la séance de la commission d'aménagement du 8 août 2025 portant avis sur les offres reçues ;
- Vu le rapport d'analyse des offres ;
- Vu le courrier du candidat Buesa AP se désistant de son offre ;
- Vu le caractère irrecevable de l'offre soumise par le candidat Rambier Aménagement ;
- Vu la proposition de la commission d'aménagement de retenir le candidat GGL aménagement.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

CONSIDERANT que par une délibération DEL 20210126-001 du 26 janvier 2021, le conseil municipal a décidé de procéder à l'aménagement du secteur des "Prés de la Dysse", et décidé de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des "Prés de la Dysse", en précisant les objectifs d'aménagement et les modalités de concertation ;

CONSIDERANT que par une délibération DEL 20220929-001 du 29 septembre 2022, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation relative à la création de la ZAC des "Prés de la Dysse", et approuvé le dossier de création de la ZAC ;

CONSIDERANT que par une délibération DEL 20240625-002 du 25 juin 2024, le conseil municipal a modifié le dossier de création de la ZAC afin de réduire son périmètre et prévoir une densité de logements compatible avec les orientations du SCoT ;

CONSIDERANT que par une délibération DEL 20241107-001 du 7 novembre 2024, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation à la suite de la modification du périmètre de la ZAC, et approuvé la modification du dossier de création de ladite ZAC ;

CONSIDERANT que 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" ;

CONSIDERANT que par une délibération DEL 20250711-020 du 11 juillet 2025, le conseil municipal a constitué une nouvelle commission ZAC à la suite de la démission de l'un de ses membres ;

CONSIDERANT la publication de l'avis d'appel public à concurrence au JOUE ainsi que sur un support d'annonces légales (Midi Libre) le 04 juin 2025 ;

CONSIDERANT la réception de cinq candidatures ;

CONSIDERANT que la commission ZAC dédiée s'est réunie le 21 juin 2025 en vue de donner son avis sur la sélection des candidatures, et qu'elle était d'avis d'autoriser quatre des cinq candidats à présenter une offre ;

CONSIDERANT que la commission ZAC dédiée s'est réunie le 08 août 2025 pour l'ouverture des plis des entreprises sélectionnées ayant remis une offre et pour émettre un avis sur les offres reçues ;

CONSIDERANT que le candidat Buesa AP s'est désisté de son offre, et que le candidat Rambier Aménagement a présenté une offre irrecevable car incomplète ;

CONSIDERANT que le candidat GGL aménagement a présenté une offre recevable et présentant les qualités exigées par le règlement de consultation ;

CONSIDERANT que les négociations menées avec le candidat retenu ont abouti à un projet de traité de concession conforme aux objectifs de la collectivité ;

CONSIDERANT que la durée du traité de concession est de dix ans et que l'aménageur de la ZAC des "Prés de la Dysse" aura notamment à sa charge :

- ♦ De respecter les prescriptions du dossier de création de la ZAC,
- ♦ La mission foncière permettant la maîtrise des terrains nécessaires à l'opération, par l'acquisition de certains terrains,
- ♦ La gestion des biens acquis,
- ♦ De constituer une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de conduire les études urbaines et techniques de la zone d'aménagement concerté (architecte-urbaniste, paysagiste, bureau d'études VRD, bureau d'études spécialisé en matière d'approche environnementale et des bâtiments),
- ♦ De procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, dont celles nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, et de toutes missions nécessaires à leur exécution (études foncières, diagnostics techniques, géologiques, hydrologiques, archéologiques, recherche de pollutions, etc...),
- ♦ De solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- ♦ D'aménager les sols et de réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération destinés à être remis à la Commune et aux autres personnes publiques compétentes,
- ♦ De réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement figurant au programme de l'opération,
- ♦ D'accomplir l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,
- ♦ De garantir le développement durable dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- ♦ D'assurer la protection des données à caractère personnel et leur traitement adéquat.

CONSIDERANT que la société GGL aménagement prévoit, au titre des charges foncières cédées, la réalisation d'une surface de plancher dédiée au logement de 14 700 m² pour 60 logements ;

CONSIDERANT le bilan économique de l'opération, établi à partir des hypothèses réalistes de coût et de recettes de commercialisation, faisant apparaître les résultats suivants :

- Montant total des dépenses (travaux, acquisitions, études, frais financiers, honoraires, etc.) : 4 601 890 € H.T
- Montant total des recettes issues des cessions de terrains : 4 998 651 € H.T
- Résultat net prévisionnel avant impôt sur les sociétés (IS) : 396 761 € H.T
- Résultat net prévisionnel après IS : 238 057 € H.T

CONSIDERANT que les avant-projets des équipements publics ainsi que le phasage de l'opération de construction des équipements publics seront soumis pour accord à la Commune ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 13 voix pour, une abstention et une voix contre des suffrages exprimés,

Article 1^{er} :

Est approuvé, sur la base de son offre finale, le choix de la société GGL AMÉNAGEMENT comme titulaire du contrat de concession d'aménagement de la ZAC des "Prés de la Dysse".

Article 2 :

Est approuvé le contrat de concession d'aménagement annexé à la présente délibération, pour la réalisation de la ZAC des "Prés de la Dysse", établi pour une durée de 10 ans, ainsi que ses annexes.

Article 3 :

Monsieur le Maire de la commune est autorisé à signer ledit contrat de concession d'aménagement et ses annexes et tout document afférent à l'exécution de cette délibération.

Article 4 :

Monsieur le Maire de la commune est autorisé à signer tous les avenants qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la durée d'exécution du contrat, dans le respect des stipulations contractuelles et sans bouleverser l'économie générale du contrat.

○ *Débats et questions*

Monsieur le Maire précise qu'au delà du choix de l'aménageur, les entreprises étaient positionnées. Ce qui lui paraît intéressant, c'est qu'au-delà de ce choix, c'est tout le travail qui a été fait en amont pour mettre en place un projet qui soit le plus cohérent possible et le plus en accord avec l'architecture de notre village.

Il ajoute qu'aujourd'hui, quand il regarde ce qui a pu être fait, ce sont des maisons qui ont été construites.

Effectivement, notamment dans le cadre du POS, pas mal de choses étaient possibles, que ce soit les aménagements liés soit aux parkings, à la circulation, au pluvial, soit aux circulations douces, etc. Pas grand-chose a été en place, et il ne parle même pas du paysager ou de l'architectural. Aujourd'hui, il y a des couleurs de façade ou des couleurs qui ne correspondent pas, qui s'intègrent moins, et notamment, les clôtures. Il y a des clôtures qui sont faites d'autres qui ne le sont pas, ou d'autres qui sont peintes ou pas....

Là, Monsieur le Maire pense que ce que la commune essaie de faire, c'est de travailler un projet cohérent. Dans ce travail, la commune a été aidée par les services de la préfecture, et y compris dans le cadre de l'obtention du label Village de l'Avenir. La commune a eu la possibilité d'avoir le choix d'un bureau d'études parisien, qui est habitué à ce genre de choses, et qui a effectivement appuyé et validé ce projet. Ce projet étant, bien entendu, de mettre en place un village rue, un quartier rue, comme pas mal de rues anciennes de notre village le sont. En pensant aux stationnements, au végétal, à l'architectural, et à la mixité sociale. Il ne faut pas oublier que dans notre village, pas mal de jeunes sont en recherche de logements, et de logements, en plus de ça, décents. Le logement en France a été cause nationale, donc il croit que la commune, à travers cela, apporte sa petite pierre à l'édifice. Alors, il respecte les opinions des uns et des autres mais pense que la commune se projette dans un avenir, dans un avenir prochain, où effectivement, les élus auront pensé un peu à cela, et cela embêterait monsieur le Maire à la fois que des jeunes ne puissent pas s'installer, et puis, en plus de ça, la commune respecte l'identité de notre village.

Notre village rue, les élus le respecte. C'est ce qui a fait sa force. Ce ne sont pas les lotissements, c'est le village, sa structure géographique et architecturale. Aujourd'hui, on ne fait que choisir un aménageur qui a juste les compétences et la force de réaliser ce projet. Donc, à nous, dans le cadre du cahier des charges, de mettre un accent encore plus sur tout ce qui fait la force de ce projet.

Il rappelle encore une fois, qu'il est personnellement très fier, de tout le travail qui a été fait. Ce n'est pas un travail qui a été fait par « dessus de la jambe ». La commune a été reconnue par les services de l'État, et malgré les recours qui ont été faits, même la justice nous a donné raison. Donc, aujourd'hui, il nous reste à réaliser ce projet et travailler sur le futur en faisant attention, effectivement, à tout ce qui est environnement, tout ce qui fait aussi la biodiversité, parce que la biodiversité, elle n'est pas uniquement dans les champs, elle est aussi dans les habitations. Donc, aujourd'hui, dans le cadre de cette délibération, c'est suite au travail qui a été fait par les commissions, c'est de choisir le meilleur aménageur possible, en l'occurrence sur le territoire, c'est GGL qui a rendu la meilleure copie, et je rappelle que c'est surtout grâce au travail de fond qu'a fait la communauté de communes, qui est tout à fait neutre dans l'affaire et qui a donné et orienté vers cet aménageur. Donc, aujourd'hui, il demande au conseil de se prononcer pour le choix de l'aménageur.

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

Christian LIGONIERE explique que, comme tout le monde, il a reçu une liste de questions avec sa convocation que Pauline LAINE-CURTAIN a posées. Il voudrait savoir si monsieur le Maire compte y répondre maintenant, pour que le conseil puisse se faire une idée, parce que quand-même, il trouve qu'il y a des questions intéressantes.

Il ajoute que cela peut déterminer quand même le vote, surtout si on n'y répond pas.

Monsieur le Maire répond que oui, mais que cela fait partie des questions diverses auxquelles il répondra.

Christian LIGONIERE répond que les questions diverses, c'est après le vote.

Monsieur le Maire précise que là, c'est le choix d'un aménageur.

Christian LIGONIERE répond qu'il aurait bien aimé avoir des réponses avant et ajoute que Pauline LAINE-CURTAIN a épluché, apparemment, 44 pages du contrat de concession et que cela n'a pas d'intérêt de répondre à la fin.

Monsieur le Maire répète que là, on choisit un aménageur, qui devra effectivement s'appuyer sur le traité de concession. Ce traité, c'est un travail qui a été fait à la fois par les adjoints et par notre conseil (sous entendu avocat). C'est un travail qui a fait l'objet de nombreux allers-retours avec notre conseil, qui est habitué à ce genre de choses.

Christian LIGONIERE répond que cela l'aurait aidé à se faire une idée sur ces questions et répète qu'il y a quand même des questions de fond qui sont intéressantes.

Monsieur le Maire répond que, là aujourd'hui, c'est de savoir si l'aménageur est en compétence de réaliser ce projet. Après, dans la réalisation de ce projet, il va falloir que nous, commune, élaborions un cahier des charges qui garantisse cette convention. Aujourd'hui, dans cette délibération ce n'est pas de rentrer dans le détail de cette concession, mais, c'est de savoir si GGL, il est capable de tenir ce projet. En l'occurrence, le travail qui a été fait en amont par rapport aux 5 entreprises qui se sont présentées, c'est GGL qui ressort le mieux. Et c'est celui qui a le plus de capacité.

Donc aujourd'hui, pour la délibération, qu'il y ait des questions qui se posent sur la concession, il l'entend, mais là, la délibération, c'est de choisir la société. C'est-à-dire, en l'occurrence, c'est l'aménageur.

Après, monsieur le Maire répond à monsieur Christian LIGONIERE que s'il trouve qu'il ne répond pas, il comprend, et lui dit, libre à lui de prendre la décision qui l'importe. Mais par rapport aux questions, monsieur le Maire, répète qu'il y répondra à la fin, puisque ce sont des questions qui sont arrivées par mail, qui seront donc traitées comme des questions diverses mais, il assure qu'il y répondra, pas de soucis.

Il ajoute que ce sont des questions plutôt techniques qui ne mettent pas en cause l'aménageur.

Donc par rapport à ça, il demande s'il y a d'autres questions et fait passer au vote.

A ce moment du conseil une personne du public intervient (ce qui n'est pas autorisé) et dit :

« Nous, on est contre aussi, on se permet de le dire, même si on n'a pas le droit de parler, parce que quand même, la moindre démocratie, ça serait de répondre à M. LIGONIERE sur les questions qu'a posées Pauline. Mais nous, on est contre, on le dit haut et fort. »

Ce à quoi répond Ludovic GAHLAC :

« Et Viviane, Pauline n'a pas attendu de réponse sur sa volonté, Pauline a voté contre. Alors on ne va pas s'emmerder, tu ne vas pas nous emmerder avec ça. Je te le dis franchement »

Monsieur le Maire intervient et dit qu'il faut continuer.

Il ajoute que ce sont les conseillers qui s'expriment...et en l'occurrence, aujourd'hui, c'est la majorité qui décide. Il y a des élections, et puis on verra. Il interpelle la personne qui a pris la parole : « Vous serez peut-être à même de le modifier » et une personne de l'assemblée dit : « ou pas ».

❖ N° DEL 28/20251028

Objet : Frais de déplacement des agents communaux

Le Maire rappelle que les frais engagés par les personnels territoriaux, c'est-à-dire les personnes "qui reçoivent d'une collectivité ou d'un de ses établissements publics à caractère administratif une rémunération au titre de leur activité principale" lors de déplacements nécessités par l'exercice de leurs fonctions, font l'objet de remboursements.

Les règles applicables sont, pour l'essentiel, les règles applicables aux personnels de l'Etat auxquels renvoie le décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001.

Les frais occasionnés par les déplacements sont à la charge de la collectivité pour le compte de laquelle le déplacement est effectué. Les frais de déplacement sont dus dès lors qu'ils sont engagés conformément aux dispositions des décrets applicables et dès lors que le remboursement est autorisé.

Le Maire rappelle qu'est considéré comme un agent en mission, l'agent en service qui, muni d'un ordre de mission pour une durée totale ne pouvant excéder douze mois, se déplace pour l'exécution du service hors de sa résidence administrative et hors de sa résidence familiale.

Un agent en stage est celui qui suit une action de formation initiale ou qui se déplace, hors de sa résidence administrative et hors de sa résidence familiale, pour suivre une action de formation continue organisée par l'administration ou à son initiative en vue de la formation professionnelle.

L'ordre de mission est l'acte par lequel la collectivité autorise l'agent à effectuer un déplacement, pendant son service. Cette autorisation permet à l'agent de bénéficier du remboursement des coûts générés par le déplacement.

La réglementation fixe un cadre général mais donne compétence aux organes délibérants des collectivités pour fixer certaines modalités de remboursement et pour moduler les montants des indemnités.

Le Maire propose au Conseil Municipal de se prononcer sur les points suivants :

- les déplacements pour les besoins de service,
- les taux de remboursement des frais de repas et d'hébergement,
- les taux de remboursement de l'indemnité de stage,
- les frais de déplacement liés à un concours ou à un examen professionnel.

1. LES DEPLACEMENTS POUR LES BESOINS DU SERVICE

Les collectivités territoriales peuvent autoriser un agent à utiliser son véhicule personnel lorsque l'intérêt du service le justifie.

Lorsque la collectivité autorise un agent à utiliser son véhicule personnel, elle peut décider d'une indemnisation sur la base d'indemnités kilométriques, dont les taux sont définis par arrêté.

Lorsqu'elle autorise l'agent à utiliser son véhicule personnel, **la collectivité doit s'assurer que l'agent a bien souscrit une extension d'assurance couvrant de manière illimitée sa responsabilité au titre de tous les dommages éventuellement occasionnés lors de l'activité professionnelle.**

Cette obligation, bien qu'occasionnant une dépense supplémentaire, ne peut être prise en charge par la collectivité. Il en va de même pour les impôts et taxes acquittés par l'agent pour son véhicule.

Le Maire propose au Conseil municipal de prévoir que seuls seront pris en charge les frais occasionnés par un déplacement dûment autorisé par un ordre de mission.

Les frais d'utilisation du véhicule personnel seront alors remboursés sur la base d'indemnités kilométriques fixées par arrêté ministériel.

Par ailleurs, en cas d'utilisation d'un moyen de transport en commun, le remboursement interviendra sur production du titre de transport.

En outre, le remboursement de frais complémentaires occasionnés par le transport de personnes, tels que les frais d'utilisation de parcs de stationnement, de péage d'autoroute, d'utilisation d'un taxi, d'un véhicule de location ou d'un véhicule personnel autre qu'un véhicule à moteur interviendra sur présentation des pièces justificatives des dépenses engagées après autorisation expresse de l'autorité territoriale et ce, dans l'intérêt du service.

2. LES TAUX DES FRAIS DE REPAS ET DES FRAIS D'HEBERGEMENT

Pour la fonction publique d'Etat, un arrêté ministériel du 3 juillet 2006 fixe les taux forfaitaires de prise en charge. Cet arrêté prévoit depuis le 22 septembre 2023 une indemnité forfaitaire de 20 € par repas et un taux maximal de remboursement des frais d'hébergement de :

- 90 € par nuit pour les villes de moins de 200 000 habitants,
- 120 € par nuit pour les villes de plus de 200 000 habitants
- 140 € par nuit pour la commune de Paris.

Un taux spécifique d'hébergement est fixé dans tous les cas à 120 € pour les agents reconnus en qualité de travailleurs handicapés et en situation de mobilité réduite.

Il n'est désormais plus possible de fixer par délibération un taux forfaitaire de remboursement des frais d'hébergement inférieur aux taux en vigueur. Toutefois, pour les missions de longue durée, des abattements aux taux de remboursement forfaitaire de ces frais d'hébergement peuvent être fixés par délibération du conseil municipal. Cette délibération précise le nombre de jours au-delà duquel les abattements sont appliqués ainsi que les zones géographiques concernées.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de déroger au mode forfaitaire de prise en charge des frais de repas en prévoyant leur remboursement aux frais réels, sur production de justificatifs de paiement, dans la limite du taux de 20 € défini par arrêté ministériel.

- de retenir le principe que l'indemnité de nuitée est fixée à 90€, 120€ ou 140€ maximum (selon la taille des communes) dans la limite du montant effectivement supporté par l'agent, attesté par les justificatifs transmis. La nuitée comprend le prix de la chambre et du petit déjeuner,
- de ne pas verser d'indemnité de repas ou d'hébergement lorsque l'agent est nourri ou logé gratuitement,

3. LES TAUX DE L'INDEMNITE DE STAGE

L'assemblée territoriale indique que les frais de transport sont pris en charge selon les mêmes modalités que les frais de déplacement traditionnels ; toutefois, dans l'éventualité où l'organisme de formation assurerait un remboursement même partiel des frais de déplacement, aucun remboursement complémentaire de la part de la collectivité ne pourra être effectué.

4. LES FRAIS DE DEPLACEMENT LIES A UN CONCOURS OU A UN EXAMEN PROFESSIONNEL

L'agent peut prétendre au remboursement des seuls frais de transport lorsqu'il est appelé à se présenter aux épreuves d'admissibilité ou d'admission d'un concours, d'une sélection ou d'un examen professionnel hors de la résidence administrative et familiale.

Les frais de transport peuvent être remboursés dans la limite d'un aller-retour par année civile.

Toutefois, il est possible de déroger à cette disposition dans l'éventualité où l'agent est amené à se présenter aux épreuves d'admission d'un concours la même année. Cette dérogation doit être décidée par délibération de l'assemblée territoriale.

Pour les concours, deux déplacements peuvent s'avérer nécessaires pour une même opération, un premier déplacement pour les épreuves d'admissibilité puis un deuxième déplacement si l'agent est autorisé à participer aux épreuves d'admission au concours. Les collectivités locales peuvent prendre en charge les frais de transport résultant de ces deux déplacements. Lorsque les épreuves d'admission et d'admissibilité d'un concours se déroulent sur deux années, le concours constituerait une opération rattachée à la première année.

Il est proposé au Conseil municipal de retenir ce principe étant précisé que, en toute hypothèse un même agent bénéficiera de la prise en charge d'une seule opération (concours ou examen) par année civile.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- ♦ **ADOpte** les modalités de remboursement des frais de déplacement proposées ci-dessus.
- ♦ **PREcISE** que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice et aux budgets suivants.

○ Débats et questions

Sans

❖ **N° DEL 22/20251002**

Objet : Modification du tableau des emplois

Monsieur le Maire explique au conseil municipal que depuis la rentrée scolaire 2025, les modalités de services à la cantine ont été changés et que par délibération n° N° DEL 20251003-022 du 3 octobre dernier un poste a été créé un poste d'aide à la pause méridienne et au soir du périscolaire, de 12h à 14h et de 16h à 18h, les lundis, mardis, jeudis et vendredis des semaines d'école, sera proposé sous une forme annualisée à 12h30 par mois.

Pour autant, les effectifs d'enfants inscrits au périscolaire étant de plus en plus important, jusqu'à 116 enfants à midi et autant le soir jusqu'à 17h et en moyenne 60 enfants jusqu'à 18h.

Sachant que les taux d'encadrement à respecter sont :

- 1 adulte pour 10 enfants de moins de 6 ans
- 1 adulte pour 14 enfants de plus de 6 ans

nous devons renforcer notre équipe d'animateur pour respecter ces taux.

Aussi il est proposé au conseil la création d'un poste d'animateur supplémentaire à 22h de travail effectif par semaine annualisée à 18h.

Cet animateur travaillera de 11h30 à 14h00 et de 15h à 18h00, tous les jours sauf le mercredi.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- ♦ **DECIDE** de la création de l'emploi suivant, à compter du 1^{er} novembre 2025,
 - Emploi d'animateur à temps non complet, à raison de 18/35^{ème} pour assurer à 100% de son temps de travail à la préparation et à l'animation du périscolaire.
- ♦ **PRECISE** que la rémunération sera basée sur celle du cadre d'emploi des adjoints d'animation
- ♦ **CHARGE** le Maire d'effectuer toutes les démarches utiles à cet effet.

TABLEAU DES EMPLOIS

TABLEAU DES EMPLOIS TITULAIRES		
Emplois à temps complet		
Emplois	Nombre	Cadre d'emploi
Service administratif	3	
Secrétaire générale de Mairie : Elaboration et suivi budgétaire - Suivi des marchés publics - gestion du personnel – conseil municipaux	1	Attaché territorial
Accueil du public – état civil - service électoral - secrétariat - suivi location des salles et association	1	Adjoint administratif 1 ^{ère} classe
Comptabilité - Gestion de l'urbanisme	1	Adjoint administratif 2 ^{ème} classe
Service technique	2	
Encadrement de l'équipe technique : Instruction des dossiers d'urbanisme - suivi des chantiers - suivi des réseaux d'eau et d'assainissement	1	Agent de maîtrise
Ouvrier polyvalent (entretien de la voirie et des bâtiments, fleurissement, travaux dans les forêts, ...)	1	Adjoint technique
Service social	1	
Aide aux institutrices des classes de maternelle - surveillance de la garderie périscolaire	1	ATSEM
TOTAL à temps complet	6	
Emplois à temps non complet		
Service de restauration scolaire et périscolaire	1	
Aide à l'accompagnement de la cantinière et des agents d'animation sur le temps méridien et le soir au périscolaire	1 12,5/35	Adjoint technique <i>(recrutement en CDD si aucune candidature de titulaire)</i>
Service social	4	
Service d'animation périscolaire	4 20/35 21/35 16/35 18/35	Adjoint d'animation <i>(recrutement en CDD si aucune candidature de titulaire)</i>
Service social	1	
Aide aux institutrices des classes de maternelle - surveillance de la garderie périscolaire	1 33,5/35	ATSEM <i>(recrutement en CDD si aucune candidature de titulaire)</i>
TOTAL à temps non complet	6 (3,45 ETP)	

TABLEAU DES EMPLOIS PERMANENTS CONTRACTUELS		
Emplois à temps complet		
Service technique - CDI	1	
Ouvrier polyvalent (entretien de la voirie et des bâtiments, fleurissement, travaux dans les forêts, ...)	1	Adjoint technique
Service périscolaire - CDI	1	
Responsable du service d'animation périscolaire	1	Animateur territorial
TOTAL à temps complet	2	
Emplois à temps non complet -		
Service administratif - CDI	1	
Agent postal communal	1 18,5/35	Adjoint administratif
Service culturel - CDI	1	
Responsable médiathèque	1 25/35	Adjoint du patrimoine
Service Restauration scolaire - CDI	1	
Responsable de la cantine	1 30/35	Adjoint technique
TOTAL à temps non complet	3 (2,10 ETP)	

Soit 17 agents pour 13,55 équivalents temps plein

○ Débats et questions

Monsieur le Maire ajoute que cela va apaiser beaucoup de choses parce que le service est toujours un peu sur un fil. Ce n'est jamais évident, ni pour les parents, ni pour les agents, ni pour le responsable, ni pour les élus. Donc là, on va avoir, il l'espère, une équipe d'animateurs solide et solidaire. Et puis le service va enfin respecter bien largement le taux d'encadrement imposé. Donc voilà, on crée un nouveau un poste et pareil, ce sera un poste de titulaire, un poste pérenne. Car on s'aperçoit qu'il y a de plus en plus d'enfants qui viennent à la cantine puisqu'on arrive jusqu'à 125. Nous avons mis en place les changements d'horaire, etc., pour faire en sorte que le fonctionnement soit le plus fluide possible et qu'on soit au plus près des enfants. C'est vrai que le fait de créer cet emploi va à la fois soulager ceux qui sont en place actuellement, ça leur donnera un peu plus de souplesse et puis une meilleure prise en charge des enfants. Déjà au niveau de l'école, on a aussi augmenté les postes, actuellement il y a deux ATSEM à l'école à plein temps. La commune fait un gros effort sur l'accompagnement des enfants à la fois de l'école et du périscolaire.

Questions diverses

Pauline LAINE-CURTAN a fait part de ses questions par mail en amont du conseil concernant le traité de concession

DELAIS exprimés dans le traité de concession en ENGAGEMENTdelamairie

Dans l'ensemble du traité de concession, il est exprimé à de multiples occasions des délais en jours ou en mois. Il manque la précision quant à ces délais : **sont-ils exprimés en jours calendaires, en jours ouvrés, en jours ouvrables ou en jours francs ?**

Réponse de monsieur le Maire : lorsqu'il s'agit de délais, ce sont des jours calendaires, et pour les indemnités ce sont les jours ouvrés

Par ailleurs, si dans certains paragraphes, il est bien précisé les impacts d'un non-respect des délais engageants indiqués dans le traité de concession, force est de constater que dans plusieurs paragraphes indiquant des délais appliqués à la commune, les impacts d'un non-respect des délais ne sont pas précisés.

Je prends pour exemple :

- [Paragraphe 2.4](#) : Que se passe-t-il si la commune ne donne pas son accord dans le délai imparti ?
 - o L'aménageur considère l'accord tacite ? ou bien considère-t-il pas défaut un non- accord et revient vers la commune ?

Réponse de monsieur le Maire : pourquoi la commune ne répondrait pas dans les 15 jours prévus suite à la proposition de l'aménageur. Donc bien entendu, la commune respectera le délai des 15 jours pour répondre

- o Y a-t-il des impacts -autre que planning- en cas de non-respect des délais indiqués dans l'accord de concession ?

Réponse de monsieur le Maire : Non

- o En cas d'appel aux compétences d'un tiers pour donner l'accord, la commune bénéficie-t-elle d'un délai complémentaire ?

Réponse de monsieur le Maire : Non

- [Paragraphe 2.11](#) : Aucun délai n'est précisé quant à l'engagement de la commune de réunir son conseil municipal.

Réponse de monsieur le Maire : Pas besoin de délai, le conseil sera réuni, si nécessaire, au minimum tous les 3 mois.

D'autre part, je m'interroge également sur l'engagement de la mairie quant aux différentes actions à sa charge : **s'agit-il d'une obligation de moyens ou de résultats ?** Je prends pour exemple :

- [Paragraphe 2.11](#) : La commune s'engage à réunir son conseil municipal pour procéder à l'approbation des délibérations nécessaires à la mise en œuvre du projet. La commune peut en effet réunir son conseil pour débattre et soumettre au vote l'approbation des délibérations nécessaires à la mise en œuvre du projet. En revanche, comment la commune pourrait-elle s'engager à l'avance sur le résultat du vote du conseil municipal ?

Réponse de monsieur le Maire : Bien entendu, la commune a, comme évoqué tout à l'heure, un projet le plus agréable possible, le plus beau possible pour la commune. Donc elle a une obligation de moyens et de résultats

- [Cette remarque s'applique également à tout l'article 3](#) où par ailleurs aucun délai n'est inscrit suggérant un engagement de moyen et non de résultat notamment dans les paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 3.6, etc.

Réponse de monsieur le Maire : Pas besoin de délai, c'est un engagement de moyens, quand on s'engage, on essaie effectivement de le faire dans les meilleures conditions possibles.

GARANTIES pour les riverains du futur quartier Les Prés de la Dysse

Dans le traité de concession, il est fait part d'un nombre minimum d'études à réaliser et des assurances sont également prévues. Il semblerait que l'ensemble de ces engagements pris par l'aménageur concerne uniquement ses réalisations et leurs impacts à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Pour autant, il est de notoriété publique que le territoire de Montpeyroux est traversé par des veines d'argile, particulièrement sensibles aux variations du taux d'humidité du sol. Ces variations ont un impact plus ou moins important sur la structure des bâtis anciens dont les fondations étaient moins profondes que les nouvelles constructions.

Ayant une forte présomption que l'imperméabilisation des terrains de la ZAC aura un impact sur le taux d'humidité des sols, et donc les bâtis anciens : **Quelles sont les garanties que l'aménageur apporte vis-à-vis des impacts potentiels sur les structures des bâtis anciens limitrophes du périmètre de la ZAC ?**

Réponse de monsieur le Maire : Pas de garanties à demander. Personne ne garantit à ses voisins des impacts potentiels.

Il rappelle pour mémoire que par rapport à cela, ce que l'on peut dire, c'est que derrière la cave coopérative, c'est de l'argile. Le chemin de Teuillière et, notamment le chemin des Faysses, c'est un endroit qui s'appelait les Mouillères de Montpeyroux. Personne ne s'est posé la question de savoir s'il y avait effectivement un impact sur les bâtis. Chacun a pu construire, donc chacun choisira. Il n'y a pas de garantie là-dessus.

Tout aménageur, concernant les aménagements, est obligé pour les constructions de faire des études de sol. Comme toutes les maisons qui ont été faites, elles ont été faites en fonction de la structure du sol. Les fondations seront faites en conséquence.

En ce sens, je propose de renégocier avec l'aménageur les articles 2, 6 et 13 dans cette optique de prendre en compte également les impacts sur les structures des bâtis existants et riverains du futur quartier des prés de la Dysse.

Une personne du public intervient à nouveau :

"On s'excuse Monsieur le maire, mais on ne comprend pas, on n'entend pas. Juste pour le respect des gens présents, autant les conseillers que le public, ça serait bien que tu articules ou je ne sais pas, il y a un truc là, on ne comprend rien".

Monsieur le Maire répond qu'il va lire plus fort

Réponse de monsieur le Maire : Non pas de renégociation possible, le choix de l'aménageur s'est fait sur ce traité de concession avec les éléments qu'il contient.

Engagements de l'aménageur

Quartier Durable

Je me souviens avoir lu dans la réponse de GGL un encart « à propos du Smart Grid » indiquant que dans le cadre de la ZAC Les Prés de la Dysse, « ce type de dispositif n'est ni techniquement justifié, ni économiquement soutenable. » Car « il risquerait de générer des surcoûts d'infrastructure et d'exploitation sans bénéfice réel pour les usagers ni cohérence avec le contexte local ». Toujours dans la réponse de GGL, l'aménageur proposait de privilégier « une approche pragmatique et évolutive » plutôt « à l'échelle du bâti ».

Or, en lisant le traité de concession, je lis en paragraphe 2.15 qu'il est question d'un quartier pilote au sein du futur quartier « Les Prés de la Dysse » :

- **Quel est le périmètre de ce quartier pilote ?**

Réponse de monsieur le Maire : Toute la ZAC.

Il demande à Laure DESVARD si elle peut expliquer ce qu'est le smart Grid.

Elle explique que c'est tout ce qu'il y a de différent des réseaux d'électricité. C'est piloter avec des capteurs, d'optimiser au mieux la production et l'usage et la consommation d'électricité sur un périmètre. En général, ce sont les périmètres urbains qui sont les plus importants. Ça ne s'applique pas sur le périmètre que l'on a. C'est un peu l'installation de tout un tas de capteurs et d'optimiseurs dans les cas où l'on veut optimiser au maximum les réseaux, l'acheminement d'électricité et l'usage par rapport au moment de production.

C'est dans le but de consommer moins. C'est pour optimiser la production et la consommation. C'est souvent quand il y a plusieurs ressources d'électricité, pas forcément que le réseau, et d'ailleurs optimiser les productions, le renouvelable et les moments où les gens utilisent les capteurs, de mettre en lien tout le monde pour optimiser au mieux. Mais c'est dans des installations un peu complexes en général.

Cathy Gil intervient pour dire que lors de la réunion qu'ils ont eu avec l'aménageur, il a été dit que ce genre de choses étaient faites pour les grandes villes et pas adapté pour nous, mais comme notre avocate l'avait mis dans le traité nous avons décidé de le laisser.

- **Quels sont les futurs bâtis concernés : s'agit-il des logements sociaux ? des bâtiments à destination des primo accédants ? d'autres types de bâtis ?**

Réponse de monsieur le Maire : Non, ZAC entière, pas de quartier pilote

- **S'agit-il d'un quartier que l'aménageur réalisera pour y réaliser l'ensemble des actions détaillées dans ce paragraphe ? Ou bien s'agit-il d'exigences additionnelles qui seront inclus dans le cahier des charges imposé aux futurs constructeurs ?**

Réponse de monsieur le Maire : Non l'aménageur fera sur l'ensemble de la zone.

- **L'impact budgétaire de ces exigences pour les futurs constructeurs a-t-il été estimé ?**

Réponse de monsieur le Maire : Oui par l'aménageur, puisqu'il a fait une étude financière

Autres engagements

- **Article 2.5 - A propos des études listées dans ce paragraphe :**

Quelles sont les hypothèses prises dans l'estimation budgétaire en termes de volumétrie d'études réalisées ?

Réponse de monsieur le Maire : Estimation prise par l'aménageur

C'est l'aménageur qui a fait une estimation budgétaire de l'ensemble des aménagements qu'il aura à faire, à la fois les réseaux, les routes, les parkings, les pompes de relevage, le paysager, au niveau de l'électricité, les pôles de renforcement d'électricité. Voilà, c'est un peu tous ces aménagements qu'il a pris en compte.

Article 2.6 - **Pouvons-nous demander à faire rajouter dans le traité de concession le terme « optimisé » ?** « Les coûts annuels correspondants seront évalués, *optimisés* et justifiés ».

Réponse de monsieur le Maire : Non, traité finalisé, Donc, là aussi, les coûts ont été portés à leur plus juste valeur.

- Article 8.2 - **Quels sont les leviers d'action de la commune en cas de non-conformité entre l'avant-projet et le résultat du projet exécuté ?**

Réponse de monsieur le Maire : La commune suit le projet tout au long de sa réalisation, donc intervient au fur et à mesure. C'est comme cela que ça se fait quand il y a des aménagements, quand on a construit la mairie, actuellement, au niveau de la mairie des logements sociaux, c'est au fur et à mesure que l'on suit l'évolution des travaux et il y a des réunions de chantier.

- Article 9.11 --Seules les malfaçons sont notifiées (2nd paragraphe de la page 22) :
Pour quelles raisons ce paragraphe n'inclut pas non plus les remises en état ?

Réponse de monsieur le Maire : Pas besoin puisqu'il y a un nouveau procès-verbal après la remise. Les remises en état seront mises à la charge de l'aménageur. Cathy GIL dit que l'aménageur explique qu'au moment de la remise du quartier, s'il y a des malfaçons, l'aménageur fera faire la remise en état, après il y aura un nouveau procès-verbal, du coup, c'est pour ça que, dans les travaux, quand il y a quelque chose qui ne va pas, c'est remonté et il y a à nouveau une visite et on recommence.

« Les malfaçons et les remises en état sont reprises par l'AMÉNAGEUR »

Pouvez-vous également valider et intégrer au traité de concession que ces malfaçons et remises en état sont à la charge de l'aménageur ? Car les articles suivants le sous-entendent sans l'explicitier clairement.

Réponse de monsieur le Maire : La notion de "reprise par l'aménageur" est assez claire et cela a été validé par notre avocate

- Article 9.3 - Dans ce paragraphe, il est mentionné que « L'aménageur réalisera les clôtures séparatives entre la voie publique et, soit les terrains construits, soit les terrains à bâtir. »
Quels sont les terrains identifiés comme étant les « terrains construits » ?

Réponse de monsieur le Maire : Cela fera parti du cahier des charges, au jour d'aujourd'hui, il faudra qu'on définisse si les clôtures, c'est de la pierre, c'est du végétal, etc... Donc le cahier des charges définira la qualité des clôtures.

Equipements publics prévus

A la lecture du traité de concession, il est plusieurs fois fait mention d'une aire de jeux (paragraphe 9.6 et 14.5).

Est-ce à dire que l'équipement public envisagé par la commune est une aire de jeux pour les enfants ?

Réponse de monsieur le Maire : Les questions des aires de jeux ont déjà été évoqué en conseil et notamment lors du conseil du 27 mars 2025 avec le débat sur le PADD

Choix des futurs ACQUEREURS et modalités de CESSION

A la lecture du traité de concession, il semblerait que le choix des futurs acquéreurs des parcelles à construire soit discuté en comité de pilotage (cf article 10.3). Dans la suite du document (Articles 16 et 17), les modalités de cession sont explicitées uniquement dans le cas des macro-lots et des primo accédants destinés à un programme de logements collectifs.

Est-ce à dire que l'ensemble des parcelles sera découpé et revendu en macro-lots, et qu'aucune parcelle ne sera vendue à l'unité ?

Réponse de monsieur le Maire : Non pas du tout, ce n'est pas la commune qui va choisir les gens qui vont acheter des terrains. Dans n'importe quel lotissement, les gens achètent en fonction de leur envie, de leur choix, c'est leur liberté. La seule chose où on pourra intervenir, c'est dans l'attribution des logements sociaux. Mais au niveau de l'achat des lots, chacun achètera en fonction de ses goûts.

Par ailleurs, il est précisé que l'aménageur notifie la commune des acquéreurs dans le cas des macro-lots et des primo accédants destinés à un programme de logements collectifs et que chaque vente fera l'objet d'une fiche de lot validée par le Maire préalablement à la signature de l'acte authentique.

⇒ Ces paragraphes sous-entendent que la commune peut refuser un acquéreur, et ne pas signer la fiche de

lot, empêchant alors l'acte authentique. Pour autant, en paragraphe 17.1, il est précisé que tout refus de la commune d'agréer un acquéreur peut ouvrir droit à compensation des conséquences financières qui en résultent.

Pouvez-vous confirmer que la formulation « peut ouvrir droit » signifie que cela ne sera pas systématique et que cela fera l'objet d'une négociation cas échéant ?

Réponse de monsieur le Maire : Oui, autrement il aurait été noté "ouvre droit"

COUTS et accessibilité des terrains

A la lecture du bilan inclut dans le rapport de la commission ZAC et joint à la convocation, je constate un prix moyen du m² de 450€ pour les lots individuels, abaissé à 420€/m² pour les primo accédants.

Entre :

- 2018 où les terrains à bâtir coûtaient environ 150€/m²
- aujourd'hui où il semblerait que le prix des terrains constructibles s'élève davantage à 300€/m²

force est de constater que cette opération d'aménagement participe à la flambée des prix des terrains sur notre commune de Montpeyroux avec des prix estimés à 420-450€/m².

Par ailleurs, dans l'article 10.4 du traité de concession, il est précisé que les acquéreurs devront faire appel à l'architecte urbaniste à leurs frais : **l'impact financier des sollicitations de l'architecte urbaniste par et pour les futurs constructeurs a-t-il été estimé ?**

Réponse de monsieur le Maire :

Alors juste pour mémoire, c'est vrai qu'il y a une augmentation du prix des terrains du mètre carré. Ce que je peux dire, c'est que 300 euros ne reflète pas le prix de la valeur. Parce qu'un propriétaire qui aujourd'hui vend un terrain à 300 euros, il n'inclut pas tout ce qui a été fait.

C'est-à-dire, tout ce qui passe à côté, la route, les réseaux, le pluvial, l'éclairage, le renforcement électrique, la pompe de relevage qui n'est pas très loin. Il n'a pas compté ce que la commune a fait, ce n'est pas le vrai coût, si tout était inclus.

Parce que dans ce cas précis, l'aménageur, va acheter les terrains et il va faire tous les réseaux. Là, aujourd'hui, si je viens construire une maison juste après la mairie, je vais payer le terrain, mais je n'inclurai pas tous les frais inhérents qui me permettent de construire la maison. Donc je suis persuadé que si on ajoutait, aujourd'hui, il y a des terrains qui sont à 300 ou 310 euros, chemin des Combettes par exemple, si on inclut la voirie, etc, l'électricité et le coût au mètre carré que ça peut induire, on serait largement au-dessus de ces sommes-là. Et ils ne sont que le reflet de ce qui, malheureusement, et je ne peux qu'en être désolé, c'est le fait qu'effectivement, à la fois le coût des matières premières, le coût du travail a aussi augmenté.

Donc 300€/m², sans le coût de la réalisation des aménagements fait par la commune.

Comment envisagez-vous d'atteindre l'objectif affiché d'un habitat accessible à toutes les bourses au regard de l'augmentation des prix du m² inhérente à cette opération d'aménagement ?

Réponse de monsieur le Maire :

Aujourd'hui, les aménageurs et les lotisseurs ne parlent pas de mètre carré. Ils parlent de prix de terrain, puisque les terrains deviennent de plus en plus petits, puisqu'on est dans la doctrine « habiter sans s'étaler ». Les gens achètent maintenant un terrain dans lequel ils mettent une maison. Donc c'est plutôt l'accession à l'habitation qu'il faut avoir en tête et le couple prix d'espace à bâtir, prix maison sur lequel il faut s'appuyer. Je rappelle aussi pour mémoire que quand on parle de 450 €, les futurs acquéreurs n'auront pas de taxes d'aménagement.

Une taxe d'aménagement, c'est aujourd'hui, sur un terrain de 500 à 600 mètres carrés, c'est aux alentours de 7000, 8000 €. Donc je pense que tout ça ajouté, on est dans une zone de prix qui correspond aux zones de prix qui se vendent sur l'ensemble du territoire.

Clôture de l'opération

Arrêté des comptes

Au niveau de l'arrêté des comptes, le sujet des subventions manque de clarté : étant donné les délais parfois longs de réception des subventions, **l'arrêté des comptes de l'opération attend-il la réception de l'ensemble des subventions avant d'être établi, ou bien inclut-il de facto les promesses de subventions notifiées – que les subventions aient été perçues ou non par l'aménageur ?**

Réponse de monsieur le Maire :

En ce qui concerne les subventions, pour l'aménageur, s'il peut en avoir, en l'occurrence, c'est tant mieux pour lui. Mais comme ce n'est pas la commune qui est maître d'œuvre ni d'ouvrage, c'est à lui de se débrouiller pour voir s'il peut avoir des subventions ou pas.

Donc pour les subventions, ça ne nous concerne pas. Après, si la commune peut en avoir dans le cadre d'aménageurs subsidiaires, la commune devra s'y pencher.
D'ailleurs l'aménageur n'a pas inscrit de subvention dans ses recettes non plus.

Résiliation

Dans l'article 21 du traité de concession, un tour assez complet a été fait des différents cas de résiliation :

Est-ce à dire que seuls les cas décrits dans le traité de concession peuvent engendrer une résiliation du traité de concession ?

Réponse de monsieur le Maire : Oui bien entendu.

Par ailleurs, deux cas ne se retrouvent pas clairement dans l'article 23 détaillant les conditions financières d'expiration de la concession :

- Dans l'article 21.1, le motif de la demande de résiliation pour intérêt général précise qu'aucune indemnité ne sera due au concessionnaire. Si dans le cas d'une résiliation pour faute – déchéance (article 21.3), cette condition est rappelée dans l'article 23.3.3, ce n'est pas le cas pour la résiliation pour intérêt général.
Pouvez-vous demander à l'aménageur de rajouter un paragraphe dans l'article 23 à l'image de la résiliation pour faute – déchéance, un paragraphe précisant que le cas de résiliation pour intérêt général « L'AMÉNAGEUR n'a pas le droit à une indemnité. Il n'y a lieu qu'à l'arrêté des comptes » ?

Réponse de monsieur le Maire : Non le traité est finalisé et c'est préciser page 24 qu'il n'aurait pas le droit à des indemnités.

- Dans l'article 21.2 où le cas de la résiliation d'un commun accord, le sujet des indemnités n'est pas abordé contrairement à l'ensemble des autres cas de résiliation.
Pouvez-vous préciser si ce cas de résiliation engendre des indemnités et si oui, à quel paragraphe de l'article 23 est-ce que la commune doit se référer ?

Réponse de monsieur le Maire : Dès qu'il y a un commun accord, il n'y a pas d'indemnités

Monsieur le Maire ajoute qu'il ne s'étonne de rien. Encore une fois, il explique respecter les positions des uns et des autres, mais il croit que la commune prend un luxe important dans la réalisation de ce quartier. Aucun luxe ni précaution n'a été faite dans les années passées, dans toutes les réalisations qui ont été faites. Chacun a construit un peu comme il a voulu, avec des conséquences diverses pour la commune. La commune a été, dans certains cas, obligée de faire des pluviâles, obligée de faire des renforcements électriques, obligée de faire des renforcements au niveau des réseaux, refaire du tout à l'égout. Et ça, à chaque fois, à la charge de la commune.

Aujourd'hui, plutôt que d'être dans du parcellaire à droite à gauche, on fait un projet, on recoupe des habitations, on essaie de travailler sur la qualité de vie, sur les espaces à vivre, sur la circulation, sur le stationnement, sur les aménagements. Et il comprend que des gens se posent des questions, mais que l'on vienne nous chercher là-dessus alors qu'on nous a cherché sur autre chose, il trouve que c'est un peu désobligeant.

Une personne du public intervient à nouveau et dit :

« C'est tout à fait légitime monsieur le Maire »

Avant de clore la séance monsieur le Maire précise, qu'aujourd'hui la commune a signé l'achat du Château du Castellàs.

La séance est levée à 19h22

Le secrétaire de séance,
Claude GOUJON



Fait à Montpeyrroux, le 9 décembre 2025

Le Maire
Claude CARCELLER

