

CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE 2021

Le Conseil Municipal approuve le compte-rendu de la dernière séance qui s'est tenue le 14 septembre 2021

I – Projet « ilot Paul Faure »

Monsieur le Maire indique que plusieurs réunions se sont tenues avec les partenaires du projet et qu'il convient de délibérer afin de valider les orientations choisies.

a. Il présente un power point (voir document joint). Au cours de cette présentation et propose la validation des points suivants :

Objet	Oui	Non	Observations
Nom du projet : ilot Paul Faure	X		
Candidature de la commune à un Appel à Manifestation d'Intérêt « ville durable » auprès des services de l'état.	X		
Valider le périmètre de l'opération	X		
Valider le principe d'un appel à manifestation d'intérêt lorsque l'architecte sera choisi : cela consistera à informer largement la population, les professionnels, afin d'essayer d'avoir des partenaires intéressés par le projet et les y associer en amont. Nous pourrions aboutir à un projet participatif : un groupe de foyers souhaite « s'associer » afin de créer ensuite trois foyers et y habiter ou louer ; ou bien des investisseurs privés ou bailleurs sociaux sont intéressés par ce projet pour vendre ensuite ou faire du locatif. La forme de cette consultation sera travaillée avec l'architecte et le service juridique de Ouest Aveyron Communauté.	X		
Valider le principe d'une réunion d'information animée par l'architecte pour présenter le projet à la population. Nous déterminerons avec l'architecte le moment le plus opportun.	X		
Valider l'idée d'une démarche de création d'un éco quartier en opposition avec un lotissement classique (gestion des eaux, déplacements doux, utilisation de matériaux non polluants pour la réfection de la maison...)	X		
Valider l'idée de la mise en place de bâtiments HQE, au moins pour la réhabilitation de la maison Paul Faure. De plus, nous pouvons, dans le règlement et avec le soutien de l'architecte orienter les nouvelles constructions vers des matériaux écoresponsables répondant aux critères HQE. Si les choix effectués permettent d'atteindre cet objectif nous pourrions alors prétendre à une certification HQE qui pourra renforcer l'attractivité de cet ilot.	X		
Valider l'idée que l'architecte accompagne les projets de constructions des foyers sur les trois parcelles (mission d'accompagnement architectural et environnemental)	X		
Valider la procédure : lancer un marché MAPA, puis sélectionner trois candidatures qui devront présenter et expliquer leur esquisse du projet.	X		

Valider la dotation donnée à chacun des architectes retenus. Les partenaires évoquent la somme de 4500 € pour chacun de ces trois cabinets, sachant que cette somme sera déduite de la mission de l'architecte choisi.	X		
<p>Valider ou modifier les critères de sélection des candidats :</p> <p>. Les critères de sélection des 3 équipes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compétences en conception architecturale, urbaine et paysagère, maîtrise d'œuvre d'aménagement urbain → <i>critère rédhitoire, si les candidats n'ont pas ces compétences, ils sont exclus, de fait.</i> - 50 % Capacité technique : concertation, approche environnementale de l'urbanisme, concertation / Si groupement, le mandataire sera un architecte - 50 % Références illustrées en rapport avec les ambitions et le programme : justificatifs illustrés en aménagement durable, écoquartier, habitat durable ... <p>Les critères de sélection des offres (des 3 candidats sélectionnés)</p> <p>70% - Capacité du candidat à s'approprier les intentions de la commune,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les qualités de dialogue et d'écoute - La capacité à mener une concertation (pédagogie, règlement illustré ..) - La méthode et l'organisation proposées <p>30% Offre détaillée / Négociation si pour faire préciser certains aspects de l'offre de service détaillée</p>	X		
<p>Valider le calendrier prévisionnel :</p> <p>Novembre 2021 Lancement de la consultation de Maitrise d'Œuvre</p> <hr/> <p>Décembre 2021 Choix de 3 équipes de Maitrise d'Œuvre pour la phase 2</p> <hr/> <p>Janvier 2021 Lancement de la 2^{ème} phase de la consultation</p> <hr/> <p>Mi mars 2022 Réception des offres</p> <hr/> <p>Avril 2022 Choix du lauréat</p> <hr/> <p>Avril 2022 – octobre 2022 Etudes de conception</p> <hr/> <p>septembre 2022 Dépôt du Permis d'Aménager / Permis de Construire</p> <hr/> <p>novembre 2022 Consultation des entreprises</p> <hr/> <p>janvier 2023 Notification des marchés et préparation de chantier</p> <hr/> <p>Février 2023 Début des travaux</p>	X		

b. Lancement de la consultation pour une mission de maîtrise d'œuvre pour l'opération de renouvellement urbain de l'ilot Paul Faure :

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil que le projet de création d'un ilot en cœur de village appelé « ilot Paul Faure » nécessitera des travaux estimés à 285 000 € HT.

Il indique qu'il conviendra, afin de choisir un maître d'œuvre, de lancer un marché à procédure adaptée (MAPA). En effet, cette procédure répond aux exigences du code des marchés publics qui fixe le seuil des consultations pour prestations intellectuelles (études) à 214 000 € HT.

Il expose également les principes généraux des éléments de programme (cahier des charges) de l'opération.

Monsieur le Maire explique que la procédure choisie est une procédure restreinte avec remise de prestations. Elle comprend deux phases :

- Une première phase de recueil des candidatures et de sélection des candidats admis à remettre une offre,
- Une seconde phase, de recueil des offres et de choix de l'attributaire du marché. Elle prévoit la remise, par les candidats admis à présenter une offre à l'issue de la première phase, d'une prestation niveau esquisse, en contrepartie du versement d'une prime de 4 500 € HT.

Il explique également que, conformément au règlement de la consultation, il réunira une commission Cette commission sera composée de :

- Guy Marty, Maire de Martiel, et responsable de la commission appel d'offre,
- Claude Villain, 1^{er} adjoint au Maire de Martiel, titulaire de la commission appel d'offre,
- Lydie Fraysse, secrétaire de mairie de Martiel,
- Marc Aumon, membre de la commission appel d'offre,
- Magalie Galy, membre de la commission appel d'offre,
- Elise Couybes, suppléante de la commission appel d'offre,
- Dorian Bessière, suppléant de la commission appel d'offre,
- Michel Déléris, suppléant de la commission appel d'offre,
- Sylvie Cure, Architecte et Directrice adjointe du CAUE Aveyron,
- Guillaume Debar, Ingénieur à Aveyron Ingénierie,
- Denis Lapeyre, Développeur de Projets à l'EPF,
- Anaïs Olivier, chargée de mission Urbanisme à Ouest Aveyron Communauté (OAC),
- Andréa Griffeuille, chargée de mission Conseillère en Ingénierie et financements des projets territoriaux à OAC,
- Fathia Yemeloun, responsable de la commande publique et des achats à OAC.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et pris connaissance du dossier de consultation établi pour la passation du marché concerné, décide :

- D'approuver le lancement de la procédure adaptée restreinte avec remise de prestations en vue de la passation du marché de maîtrise d'œuvre,
- D'approuver le contenu des éléments de programme et le montant prévisionnel de l'opération d'environ 425 000 € HT,
- D'autoriser, lors de la seconde phase, le versement de la prime de 4500 €HT à chacun des candidats ayant remis une offre complète,

- D'autoriser également Monsieur le Maire à lancer les consultations, de CSPS, de bureau de contrôle, de géomètre et de l'ensemble des prestations annexes à la réalisation de cette opération,
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter les subventions auprès des financeurs institutionnels (Etat, Région, Département, Ouest Aveyron Communauté...),

D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de ces marchés.

II – Vente d'un bien de section et achat de parcelles :

Monsieur le Maire expose qu'afin de mener à bien le projet décrit en point 1, il convient d'acquérir les parcelles 2107, 2109 et une partie de la parcelle 223 appartenant à Mme Jalran Catherine.

Mme Jalran accepte cette proposition sous réserve que la commune lui cède une partie du bien de section situé devant son immeuble cadastré 224.

Afin de procéder à cette cession il convient de consulter les habitants concernés par ce bien de section. Ceux-ci sont déterminés par le cadastre, leur adresse doit comporter l'appellation unique Martiel, faisant référence au bourg de Martiel. De plus, ils doivent être inscrits sur les listes électorales.

La procédure va consister en l'envoi d'un courrier qui va leur expliquer sommairement le projet et surtout la demande de vente d'une partie du bien de section et qui va convoquer les électeurs à la date du dimanche 5 décembre 2021. Le bureau de vote devant règlementairement se tenir un dimanche matin. La mairie produira des bulletins de vote « pour », d'autres « contre ». Pour conclure la vente, il faut que la majorité de ces électeurs soient d'accord sur la vente. A défaut nous devront solliciter la Préfecture afin qu'elle prenne un arrêté préfectoral motivé.

Enfin, une délibération sera prise dans un futur conseil : elle validera la vente du bien de section à la personne concernée ainsi que le prix. Cette délibération sera prise à la majorité des suffrages exprimés.

Ainsi, Monsieur le Maire expose au conseil municipal la demande d'acquisition de Mme Catherine Jalran d'une partie du bien de section appartenant aux habitants du village de Martiel, cadastré section F Numéro de parcelle 217 pour une superficie de 290 m² environ.

Le conseil municipal après en avoir délibéré à la majorité absolue des suffrages exprimés,

- Donne son accord pour engager la procédure de vente d'une partie de de la parcelle section F Numéro 217 pour une superficie de 290 m² environ au prix de huit euros le m² à Madame Catherine JALRAN en application des dispositions de l'article L 2411-16 du code général des collectivités (CGCT),
- Autorise Monsieur le Maire à convoquer les électeurs de la section et à réaliser toutes les démarches nécessaires à la concrétisation de cette procédure, conformément à l'article L 2411-16 du CGCT.

III – Participation de la commune au transport scolaire

Monsieur le Maire propose que la commune prenne en charge la part payée par les familles pour les enfants scolarisés à partir de la 6^{ème} et jusqu'à la terminale qui sont pensionnaires ou demi-pensionnaires quel que soit l'établissement.

Le Conseil Municipal délibère et valide cette proposition. Il donne tout pouvoir à Monsieur le Maire pour signer les pièces afférentes à cette décision.

Aménagement de la parcelle Faure

Un projet de renouvellement urbain en cœur de bourg

Définitions des ambitions

AMI « Démonstrateurs de la Ville Durable »

L'AMI Ville durable

• Réponse pour le 05/11

Quatre enjeux pour la candidature :

- La sobriété dans l'usage des ressources ;
- La résilience par l'adaptation des villes ;
- L'inclusion sociale et les transitions démographiques ;
- La productivité urbaine qui peut se traduire par la production de richesse, de services et de patrimoine culturel,
- dimensions innovantes du projet et des actions envisagées : innovation technique et technologique, modèle économique, organisation et gouvernance, information et communication, nouvelles formes d'usages et de services, innovation sociale, dans un souci de développement durable ;
- stratégie de répliation qui pourrait être envisagée.
- aides financières possibles (budget national 305 M euros) en fonction des ambitions

-> Délibération d'intention candidature AMI Ville Durable

-> Lettre d'engagement des partenaires (EPFO, OAC)

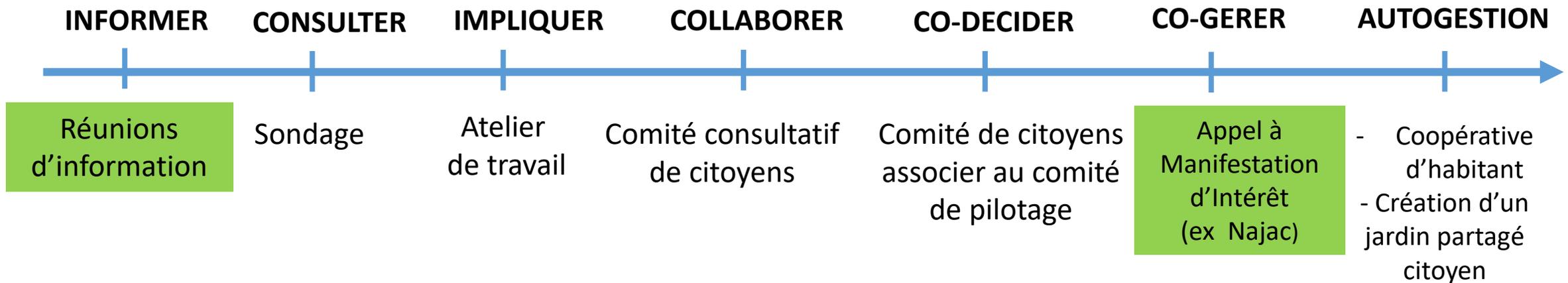
Contexte de l'opération de renouvellement urbain



Martiel

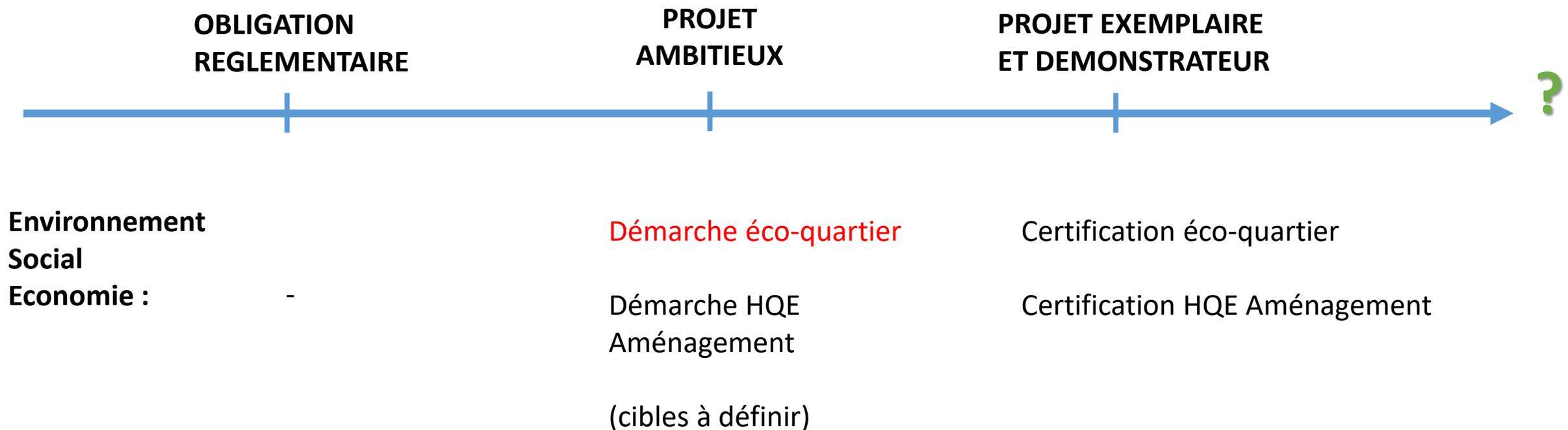
-  Périmètre du projet
-  Maîtrise foncière EPF
-  Maîtrise foncière communale
-  Limite de la Zone construite au 01/20

1. Le niveau de concertation attendue



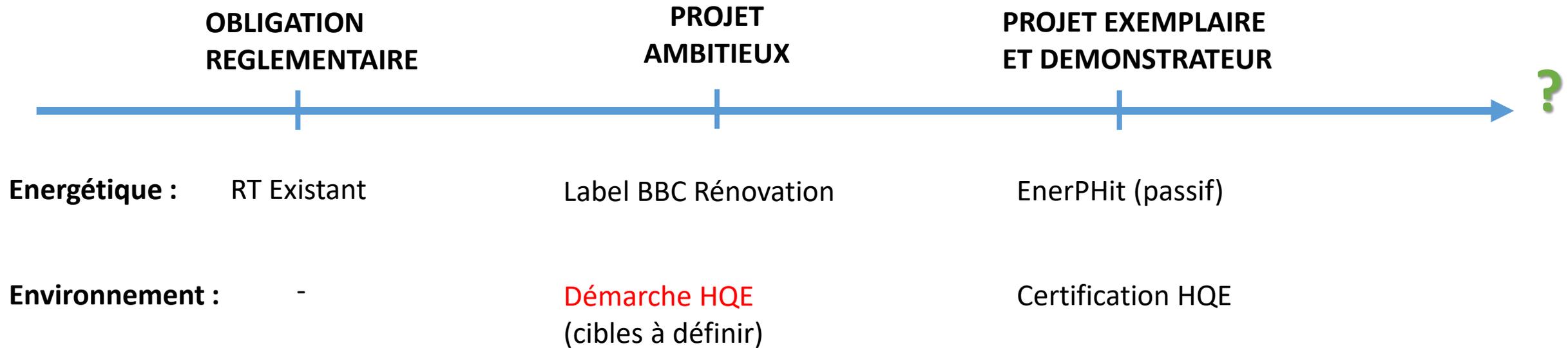
2. Le niveau d'ambition environnementale

2.1. Pour l'opération d'aménagement



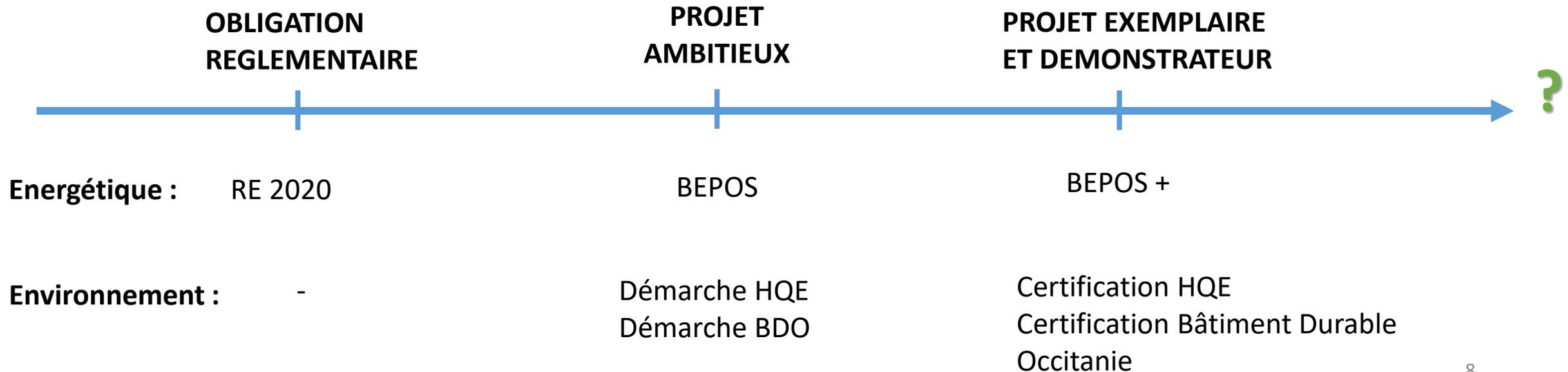
2. Le niveau d'ambition environnementale

2.2. Pour la réhabilitation de la maison Faure



2. Le niveau d'ambition environnementale

2.3. Pour les constructions neuves



2. Le niveau d'ambition environnementale

Les objectifs du projet : à intégrer dans le cahier des charges et l'AMI ville durable (à compléter)

LA SOBRIETE DANS L'USAGE DES RESSOURCES

- **Economiser l'espace** : Proposer une forme urbaine alliant densité, intimité et évolutivité
- **Réduire la consommation d'énergie et baisser les émissions de CO₂** :
 - **Efficacité et sobriété énergétique** : Avoir une approche bioclimatique et travailler sur la performance énergétiques pour les formes urbaines et la conception des bâtiments, (orientation, traversant, dispositifs extérieurs, ... ventilation et éclairage naturels)
 - **Eviter et réduire les gaz à effet de serre** : Intégrer une réflexion sur les mobilités dans l'opération d'aménagement privilégiant les modes actifs, prendre en compte l'énergie grise dans les choix de conception
- **Préserver la ressource en eau** : Concevoir des espaces publics sobre en besoin d'arrosage et intégrer une réflexion sur la gestion des eaux pluviales et les possibilités d'usages
- **Réduire la consommation de ressource primaire et la production de déchet**

LA RESILIENCE PAR L'ADAPTATION DES VILLES ;

- **Préserver la biodiversité et lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain** : Préserver au maximum la végétation existante et les habitats existants, intégrer une réflexion sur la fonction du végétal pour la gestion de l'eau, le confort thermique,... dans la composition urbaine, limiter l'imperméabilisation des sols et du ruissellement
- **Préserver la diversité des paysages et éviter la standardisation** : Concevoir un nouveau quartier s'inscrivant dans le paysage local

2. Le niveau d'ambition environnementale

Les objectifs du projet : à intégrer dans le cahier des charges et l'AMI ville durable (à compléter)

L'INCLUSION SOCIALE ET LES TRANSITIONS DEMOGRAPHIQUES ;

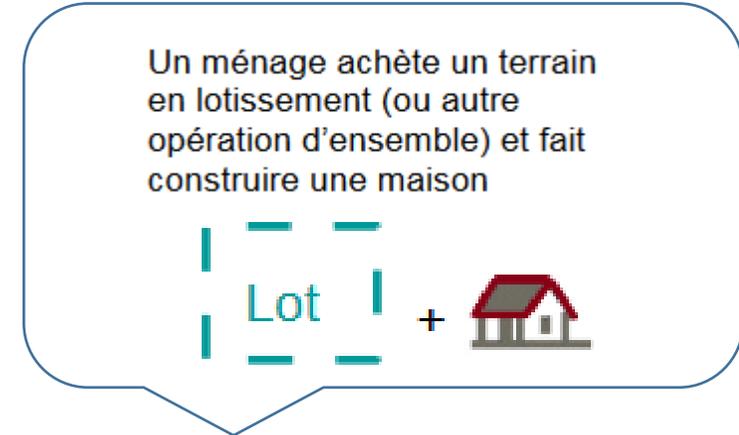
- Augmenter et diversifier le parc de logement sur la commune de Martiel :
- Travailler sur l'acceptation sociale de la densité en milieu rural : forme urbaine, concertation,
- Créer des espaces publics inclusifs vecteur de lien social : aménagement des espaces publics aux abords et dans le périmètre du projet, création d'un jardin partagé
- Proposer une concertation

LA PRODUCTIVITE URBAINE,

- Avoir une démarche d'approche en coût global et de réduction des charges pour la collectivité
- Identifier et valoriser des filières locales de rénovation énergétique durable (Matériaux et savoir-faire)
- Concevoir un projet démonstrateur et reproductible dans les conditions économiques actuelles : prévoir des formations et visites de chantier par l'interprofession, dans le cadre de cette démarche innovante



3. Réflexions sur la maîtrise d'ouvrage du projet et la forme urbaine



“Lots” Libres
MOA communal

Degré de maîtrise du projet → ?

- Elaboration du plan masse
- Rédaction du cahier des charges du lotissement – (valeur contractuelle)
- Viabilisation et création des espaces publics

- Mission d'accompagnement architecturale et environnementale des futurs acquéreurs,

-> Assurer la qualité urbaine par le plan masse, la poursuivre via un cahier des charges précis et prévoir l'accompagnement des futurs acquéreurs par un professionnel

Ex : Bazouges Sous Hédé - 22 lots libres et 10 logements sociaux



Un cahier des charges qui interdit certains matériaux (parpaings, PVC), privilégie le bois, oblige à l'utilisation de panneaux solaires et à la récupération des eaux pluviales

L'aménagement d'ensemble réalisé par la commune assure l'homogénéité : végétation, clôture, cheminement, espace de stationnement ...

3. Réflexions sur la maîtrise d'ouvrage du projet et la forme urbaine

-> Appel à manifestation d'intérêt

Individuel groupé

MOA : Bailleur social ou promoteur

- VEFA : vente sur plan (accession libre ou maîtrisée)
- PSLA : location – puis accession

-> Assurer la qualité urbaine par la négociation avec l'opérateur en amont du projet

Le permis groupé et la maîtrise de la construction permet d'assurer l'homogénéité et la qualité du projet



Ex : Eco quartier Langouet – Bretagne
12 maisons en **accession à la propriété (VEFA)** et de 6 logements collectifs en locatif social, (Maison BBC, chauffage, bois ; orientations Nord-Sud, Isolation renforcée, Matériaux sains , Chantier participatifs avec les futurs habitants accompagné par les **Compagnons Bâtisseurs** (auto-construction représente environ 7 % des travaux)



Ex : Les Mesnuls Yvelines 866 habitants : 6 maisons **accession sociale (PSLA)** à la propriété - Conception bioclimatique, ossature et bardage bois, matériaux éco-performants, espace extérieur collectif : aire de jeux pour enfants, de potagers et d'une aire de stationnement

Un opérateur réalise une opération de plusieurs logements individuels (individuel groupé = 1 seul permis pour plusieurs logements individuels)

Un ménage loue ou achète la maison et le terrain qui va avec (logement social ou privé)



Degré de maîtrise du projet

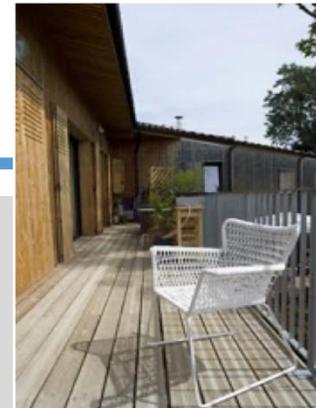


3. Réflexions sur la maîtrise d'ouvrage du projet et la forme urbaine

-> Appel à manifestation d'intérêt

Habitat groupé
MOA : particuliers ou investisseurs privés

- Investisseurs privés
- Familles en direct



Habitat groupé du Canal Ramonville 8 familles –
4 simplex - 4 duplex : 920m2 annexe 75m2
Espaces et locaux communs : jardin, salle commune, studio amis, buanderie, atelier, puits..
Valeurs de solidarité et mixité intergénérationnelle

Conception bioclimatique, ossature et bardage bois murs terre crue, matériaux sains et éco-performants

Budget (hors études et finitions) 995 000€ / dont 120 000€ ADEME – 10 000 Fondation de France

-> Assurer la qualité urbaine par l'implication des privés et/ou investisseurs avec une maîtrise d'œuvre commune

Le permis groupé et la maîtrise de la construction permet d'assurer l'homogénéité et la qualité du projet

Plusieurs investisseurs se regroupent pour proposer un habitat à la location et générer une économie de projet.
Plusieurs familles se regroupent pour réfléchir et construire ensemble leur habitat

Degré de maîtrise du projet



4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

Marché à Procédure adaptée

- **Le cahier des charges**
 - Définir les ambitions, le programme, les conditions de la mission
- **Le règlement de consultation**
 - Appel à candidatures restreint : sélection de 3 équipes pour une prestation d'esquisse indemnisée (attendus de la commune en terme de prestation graphique et financière / missions fermes et missions optionnelles)
 - Critères de sélection des candidats admis à la consultation
 - Critères de sélection des propositions

4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

- **Les ambitions** : répondre à l'appel à manifestation d'intérêt "Ville Durable"
 - Ambitions éco-constructives, environnementales et sociales
 - Promouvoir matériaux sains, savoir-faire des entreprises (ou formation)
 - Préserver les structures locales en place, végétation, murets, patus, puits, etc
 - Préserver l'identité locale villageoise et caussenarde
 - Donner la priorité aux futurs habitants sur la voiture
 - Développer un projet ambitieux d'un point de vue architectural, environnemental, social et reproductible dans des contextes similaires (méthodologie, économie de projet...)
- **Le programme** :
 - Densification acceptable de la parcelle : accueillir 3 à 4 foyers (T3 – T4) + annexes
 - Réhabilitation de la maison Faure
 - Proposer des espaces communs, ouverts aux habitants du village
 - Requalifier l'espace public du patus

4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

- **Objet de la mission :**

Mission de prestations intellectuelles et de maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale

Mission complète – tranche ferme (études et travaux)

Études préliminaires et mission de maîtrise d'œuvre complète

- Aménagement des parcelles communales **cf périmètre** (viabilisation, espaces communs, espaces publics)
- Réhabilitation de la maison communale
- Dépôt des dossiers administratifs : permis d'aménager, ...

Mission de concertation :

- Présentation du projet sélectionné à la population
- Rédaction d'un cahier des charges pour un appel à manifestation d'intérêt pour les constructions neuves

Mission – tranche optionnelle

- > Accompagnement des porteurs de projet : investisseurs, familles

4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

La consultation sur esquisse indemnisée

- **Objectifs de la consultation sur esquisse :**

Permettre aux élus d'appréhender les intentions du candidat quant à la relation au lieu, à l'intégration du projet dans la vie du village, l'occupation du terrain, les principes de fonctionnement, les usages, les principes d'implantation des constructions neuves, la prise en compte de la dimension développement durable dans le projet.

-> Une indemnité de 4500 € sera attribuée aux trois candidats qui auront remis une esquisse (avance sur honoraires du candidat sélectionné)

- **Attendus de la municipalité**

- un parti d'aménagement sous forme de plan masse (1/500°), coupes détails et croquis d'ambiance (organisation des espaces privatifs et communs, schéma d'organisation de l'habitat et annexes)

- une esquisse 1/100° de la réhabilitation de la maison Faure

- une note méthodologiques expliquant la démarche de projet et de concertation

- une estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle (réhabilitation, espaces publics et constructions neuves)

- une proposition d'honoraires

-

4. Consultation de la maîtrise d'œuvre

. Les critères de sélection des 3 équipes

- Compétences en conception architecturale, urbaine et paysagère, maîtrise d'œuvre d'aménagement urbain
- 50% - Capacité technique : concertation, approche environnementale de l'urbanisme, concertation / Si groupement, le mandataire sera un architecte
- 50% - Références illustrées en rapport avec les ambitions et le programme : justificatifs illustrés en aménagement durable, éco-quartier, habitat durable ...

Les critères de sélection des offres (des 3 candidats sélectionnés)

- 70% - Capacité du candidat à s'approprier les intentions de la commune, à affiner et enrichir la réflexion.
- Les qualités de dialogue et d'écoute
- La capacité à mener une concertation (pédagogie, règlement illustré ..)
- La méthode et l'organisation proposées
- 30% Offre détaillée / Négociation si pour faire préciser certains aspects de l'offre de service détaillée

4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

Annexes

- Une visite sur site des 3 candidats permet de préciser les intentions de la municipalité et de répondre aux questions
 - Remise de prestation prévue le ...
 - Audition des 3 candidats prévue le ...
 - Démarrage de la mission :
-
- Documents à remettre cadastre numérisé, levé topographique, plans des réseaux, règlement des zones urbaines, éléments de la CCOAC, analyse du CAUE 12, estimatif Aveyron Ingenierie ...

5. Budget prévisionnel

Dépenses		Recettes	
Etudes	Rémunération concours	9000	Cession de terrain
	Etudes MOE	35000	Loyer
	Etudes diverses (géomètres, sols...)	33000	Taxe d'aménagement
	Total Financement 50% EPF	- 38500	Subvention
Foncier	Acquisition + bornage	35 000	
Travaux	Aménagement et viabilisation	100 000	
	Réhabilitation maison P. Faure	185 000	
Aléas	10%	27000	
Total		385 500	