

Conseillers en exercice : 23

Présents : 15

Votants : 21

**OBJET :**

Étude stratégique, de programmation urbaine et élaboration du dossier de réalisation ZAC des Combettes  
Attribution du marché de maîtrise d'oeuvre

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie et que la convocation du Conseil Municipal avait été faite.

**DELIBERATION N°2025-18****PROCES-VERBAL****DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 21 février 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt et un février,

Le Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE DE BERG étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Madame le Maire, Sylvie DUBOIS

**Présents** : MM. DUBOIS Sylvie, CHAUSSE Stéphane, FARGIER Marie, ROTGER Patrick, EYRAUD Anne-Marie, VIGNE Christophe, CLEMENT Pierre, BELLENGER Jacques, MORGE Florian, ALONSO Sébastien, LEFRILEUX Yves, VALCKE Sylviane, MEHL Didier, HEMMACHE Martine, BILANCETTI Yann,

**Excusés** : MM. SEVENIER-ALIVON Annick, CROS Isabelle, AULNER Roselyne, DUSSOL Roxane, COSSE Marie-Jeanne, LAVILLE-FRANCHI Anne-Marie, FANTINI Sébastien

**Procurations** : MM SEVENIER-ALIVON Annick à DUBOIS Sylvie, CROS Isabelle à EYRAUD Anne-Marie, AULNER Roselyne à ROTGER Patrick, DUSSOL Roxane à BILANCETTI Yann, COSSE Marie-Jeanne à MEHL Didier, FANTINI Sébastien à VIGNE Christophe

**Absents non excusés** : MM. TAULEMESSE Karine,

*L'assemblée communale procède, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal, **Christophe VIGNE** a été élu pour remplir les fonctions de secrétaire.*

Le projet d'aménager une extension du centre bourg sur le secteur des Combettes a justifié la création d'une Zone d'Aménagement Concertée dite "ZAC des Combettes" en 2006 permettant ainsi à la commune d'organiser les acquisitions foncières nécessaires au projet d'aménagement qu'elle avait défini. Après plusieurs échecs la procédure ZAC avait été plus ou moins laissée à l'abandon jusqu'à une décision de clôture du budget ZAC intervenue en 2018. Par la suite (juillet 2021) ce budget a été ré-ouvert pour permettre la réactivation de ce projet.

Avec les évolutions politiques, urbanistiques et budgétaires, ce dossier a été relancé avec de nouveaux objectifs de programmation urbaine. Pour répondre aux besoins d'actualisation du projet d'aménagement initial vis-à-vis des types d'équipements ou de logements à créer, et des nouvelles données réglementaires à respecter comme le SCoT, un premier travail de composition urbaine et paysagère a été réalisé sur la période 2022-2024. Celui-ci a permis de cadrer les ambitions du projet avec les élus et les partenaires.

Ainsi, la commune dispose désormais d'un projet d'aménagement du secteur des Combettes. Ce projet d'aménagement se veut ambitieux sur le plan paysager et architectural. Il permet de poursuivre les objectifs suivants :

- S'inscrire dans une stratégie communale cohérente et proposer, à terme, des liens et une interaction fructueuse entre ce nouveau quartier, le cœur historique et le secteur des équipements (hôpital).
- Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères remarquables. Proposer des constructions nouvelles à la fois respectueuses du cadre bâti et paysager, offrant des modalités d'habiter inventives et innovantes, respectueuses des enjeux environnementaux et du cadre de vie.
- Proposer un nouveau quartier développant des qualités d'habiter en proximité du centre-bourg, avec des typologies permettant à la fois une mixité sociale et une mixité générationnelle en intégrant plusieurs typologies d'habitat.
- Proposer des logements accessibles et abordables à tous d'un point de vue financier, y compris pour les plus jeunes. L'objectif premier de la commune est de pouvoir proposer une offre de logements intergénérationnels en cœur de bourg à proximité des services.



- Porter un aménagement qui soit vertueux du point de vue de la limitation de l'artificialisation des sols, en maximisant les espaces non imperméabilisés, de pleine terre et les sols vivants voire productifs.
- Valoriser ce positionnement ambitieux en recherchant la reconnaissance des efforts consentis par la mobilisation du label Ecoquartier. Asseoir ces dimensions d'ambition sociale et environnementale en impliquant la population et les futurs usagers sur le projet.
- Proposer un aménagement qui prenne en compte les enjeux contemporains en matière de mobilité. Être pragmatique et tenir compte de la place actuelle de la voiture dans les mobilités rurales, se montrer néanmoins volontariste dans l'accompagnement des nécessaires mutations vers les modes actifs. Plus largement proposer un aménagement qui s'inscrit dans le prolongement des efforts réalisés en centre-bourg pour inciter à une fréquentation apaisée et conviviale des espaces publics.

Les résultats de ce premier travail ont été présentés aux élus en Commission Générale avant leur validation en comité de pilotage avec les services de l'Etat le 18 avril 2024. Par la suite la commission cadre de vie du 20 septembre a pu examiner et valider le projet d'étude stratégique qui fait l'objet de la présente délibération.

Cette étude vient répondre à deux enjeux importants et nécessaires pour passer en phase opérationnelle de réalisation de la ZAC

**La première partie de la mission** sera consacrée à une étude de programmation urbaine qui s'appuiera sur l'étude de composition urbaine et paysagère déjà réalisée. Ce travail doit déboucher sur une feuille de route qui déclinera le scénario de mise en œuvre de la ZAC. Cette étape est primordiale pour aider la commune à se positionner sur la stratégie à mener. Elle passera par l'élaboration de 2 à 3 scénarios différents et suffisamment contrastés, prenant en compte les invariants au projet définis préalablement. Ces scénarios devront montrer différentes possibilités de montage opérationnel pour répondre aux questions de procédures d'aménagement, de démarches innovantes, de portages d'opération, d'outils fiscaux, d'équilibre budgétaire, de phasages, d'ajustement éventuel du plan de composition urbaine, etc.

Ces éléments contribueront à cadrer une stratégie concrète, ambitieuse et réalisable. Elle permettra d'inscrire le projet dans un calendrier réaliste et cohérent avec le projet de territoire.

**La deuxième partie de la mission** permettra la rédaction du dossier de réalisation de la ZAC. Cette pièce indispensable à la validation administrative de la ZAC comportera l'ensemble des documents exigés pour le passage en phase opérationnelle :

Le rapport de présentation

Le programme des équipements publics : avec un tableau récapitulatif, le positionnement sur un plan de masse

Le programme global des constructions

Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Les cahiers des prescriptions architecturales et les cahiers des charges de cessions de terrains

Dans le cadre de cette étude, **la mise en place d'une démarche active de concertation** est attendue.

Du fait de son historique compliqué, de son caractère emblématique et de sa forte proximité au centre-bourg, la zone des Combettes suscite des attentes importantes au sein de la population.

La commune entend se montrer exemplaire et recherche systématiquement un dialogue dense et constructif avec la population sur les projets urbains qu'elle mène.

La réflexion sur le développement d'une offre de logements collectifs et/ou innovants et la recherche de diversité dans les populations accueillies pourrait utilement être étayée par un dialogue avec les habitants.

Le cadrage de la démarche éco-projet intègre une attention portée aux enjeux de gouvernance et de participation

La mise en place d'une modification du PLU sur la zone va imposer une procédure d'enquête publique qui doit être préparée

### Calendrier de travail

Lancement étude : mars 2025

Rendu des éléments pour la modification du PLU réalisé en régie (Communauté de commune) : entre juin et septembre 2025

Fin de mission : février 2026

## Marché public

Pour mener à bien cette étude ambitieuse, la commune s'appuie sur l'accompagnement méthodologique du CAUE de l'Ardèche. Les pièces du marché ont été élaborées avec son appui.

Le marché a été publié au BOAMP le 19 décembre 2024 et clos le 27 janvier 2025. Les clauses prévues au marché déterminent les critères d'appréciation des offres suivants :

- la valeur technique : 70 % décomposée ainsi : Compétences et références (20%) Adaptation de la méthodologie pour la réalisation de l'étude (35 %) Concertation (15%)
- le prix : 30 % selon la formule suivante : Prix (offre min.) x 30 / Prix de l'offre

Au terme de cette procédure, quatre candidatures sont parvenues. Elles ont été examinées en commission MAPA, le 6 février 2025. Deux candidatures satisfaisaient aux exigences du marché. Pour les départager des auditions ont été organisées le 14 février.

Après ces auditions la candidature de DUMETIER DESIGN apparait la plus pertinente pour une offre à 74 975.00 €HT, 89 970.00 € TTC

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour et 2 abstentions (MEHL et COSSE)

**DECIDE** d'attribuer le marché à DUMETIER DESIGN pour un montant de 74 975.00 €HT, 89 970.00 € TTC  
**DIT** que les crédits seront inscrits au budget ZAC 2025

Pour extrait conforme  
A VILLENEUVE DE BERG  
Le 21 février 2025

Sylvie DUBOIS  
Maire de Villeneuve de Berg



