

Diffusion : Maire / Adjoints / Délégués  
Conseillers Municipaux  
(envoi par mail)  
D.G.S / Directrice Cabinet  
Centre Technique Municipal  
La Tribune / Le Dauphiné  
Affichage interne / Minutier  
C.C.M (par mail après le CM)

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU MERCREDI 9 JUILLET 2014 à 18 H 00**

-----

Présents : MM Chambert, Cotta, Curtius-Landraud, Delhomme, Dumas, Durand, Fäisse, Galamien, Garraud, Gonzalvez, Griffé, Guillot, Jouve, Mazellier, Michel JP., Monge, Noël, Pereira-Rios, Pévèrelli, Saez, Schmitt, Segueni, , Tolfo, Villemant.

Excusé(s) : Dolard (pouvoir à Tolfo), Meneni (pouvoir à Villemant), Michelon (pouvoir à Dumas), Roche (pouvoir à Cotta), Sirvent Ollero (pouvoir à Segueni).

Secrétaire : Mr Griffé.

-----

Préambule :

- Décisions municipales.
- Approbation du compte-rendu du Conseil Municipal du Vendredi 20 juin 2014.
- Désignation du secrétaire de séance.

## **I - Urbanisme et Travaux**

### 1 - Aménagement Zone la Rotonde - Projet Urbain Partenarial

Le **Projet Urbain Partenarial** ou **PUP** est un outil de financement pour des opérations d'aménagement institué par la loi n° 2009-323 du [25 mars 2009](#) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Il vient se substituer au [Programme d'Aménagement d'Ensemble](#) (PAE) mis en place lors de la [loi du 18 juillet 1985](#) relative à la définition et à la mise en œuvre de principe d'aménagement et supprimé le 1<sup>er</sup> mars 2012. Ce dernier n'a pas eu le rendement escompté et a provoqué de nombreux contentieux dus notamment à un préfinancement qui manquait de sécurité juridique. Ce PUP vient également compléter la [Zone d'Aménagement Concerté](#) (ZAC) mal adaptée aux initiatives purement privées.

Le PUP est un outil qui permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge (article [L.332-11-3](#) du [Code de l'Urbanisme](#)).

Le PUP est mis en œuvre par voie conventionnelle. C'est la convention qui établit le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, qui fixe les délais de paiement, les modalités de cette participation voire encore la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement (ancienne Taxe Locale d'Équipement). Cette convention doit de plus respecter le principe de lien direct avec l'opération de financement ou de participation ainsi que celui de proportionnalité qui précise que la construction ou l'aménagement concerné ne peut être fixé qu'à hauteur de la proportion dans laquelle les équipements seront utilisés par l'opération de mise à contribution.

Le PUP crée une souplesse contractuelle entre une collectivité locale et les opérateurs concernés sans mise en concurrence préalable et en garantissant une vraie sécurité juridique ainsi qu'un cadre transparent pour les opérations d'initiative privée.

Après une dernière réunion technique en date du jeudi 03 juillet 2014 avec le promoteur privé et le bureau d'études GéoSiapp, il est donc proposé d'autoriser le Maire à signer le PUP avec la SAS La Rotonde, représentée par Monsieur Daniel PEYREGNE afin de couvrir l'ensemble des équipements nécessaires à la desserte de la zone, dont le montant des travaux est estimé à 1 706 000 € HT (base juin 2013, soumise à réactualisation) et fixer la participation financière de l'investisseur privé au minimum à 90 % du montant des travaux estimés.

### **Olivier PEVERELLI**

Rappelle l'étendue du projet mené par l'investisseur privé. Il précise que le permis de construire devrait être déposé au plus tard fin août. L'instruction du permis fera l'objet d'une attention toute particulière des services de l'état. En effet, c'est un projet « pilote » où les procédures doivent être raccourcies ou menées de manière concomitante. C'est un enjeu pour les services de l'état du département compte tenu des investissements, + de 20 millions d'euros, et de création d'emplois. Il y a une forte attente des entreprises locales privées pour commencer les travaux. Ce sera une bulle d'air pour les entrepreneurs, artisans et personnes en recherche d'emploi.

### **Yves CHAMBERT**

Y-a-t-il un recours à l'emprunt pour la Commune ?

### **Olivier PEVERELLI**

Non, pas d'emprunt, l'investissement dans un PUP est financé par le promoteur privé, qui avance les fonds au fur et à mesure de l'avancée des travaux. De plus, la SAS La Rotonde va signer une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) avec le groupe Intermarché.

**Rachel COTTA**

Au niveau des jardins cheminots ? Tout cela est réglé ?

**Olivier PEVERELLI**

On ne les touche plus, nous avons demandé aux investisseurs de ne pas y toucher. La société a donc accepté de conserver une emprise en fonction de cela. De plus, il aurait fallu se lancer dans une modification du PLU, procédure trop longue et coûteuse.

**Rachel COTTA**

Par rapport au déplacement de Bricomarché et Intermarché, est ce que vous êtes certain qu'il y aura quelque chose à La Violette ?

**Olivier PEVERELLI**

Oui c'est un engagement de leur part. Et en plus ils sont propriétaires. Ils ont des obligations : ils doivent le désamianter et le remettre en état lors d'une vente (loi ALUR). Il y aura à minima une supérette. Il y aura dans tous les cas quelque chose à La Violette.

Je rappelle que Bricomarché va avoir une surface plus importante et que le bâtiment de La Rotonde sera conservé comme nous nous y étions engagés.

Intermarché sera désormais un hypermarché. C'est aussi un engagement de leur part. Si l'on compte les emplois créés entre ces deux Grandes Surfaces et le MacDo, c'est plus de 50 équivalant temps plein.

**Yves CHAMBERT**

Le problème de surface inondable, où en est-on ? C'est réglé ?

**Olivier PEVERELLI**

C'est comme sur la moitié de la commune. Comme le centre-ville du Teil. Par exemple : la zone Chabert et Guillot est en zone inondable. Il y a l'aléa et la crue centennale. Et nous sommes au-dessus de la côte. Donc pas de souci de ce côté-là. C'est constructible. Lorsque les anciens ont construit La Rotonde, ils savaient ce qu'ils faisaient.

**Rachel COTTA**

Au niveau des accès ?

**Michel FAISSE**

L'accès principal est au giratoire créé lors de la déviation nord. Il y aura une piste cyclable, une liaison douce vers le centre-ville y compris pour les piétons.

## **Rachel COTTA**

Peur des petits commerces du centre. Fermeture de 2 nouveaux commerces, InfoSmile et Le Volcanic. Départ de certains sur la zone. Les petits commerçants sont dans le doute, il va falloir être très vigilant. Si on déplace tous nos commerces du centre, ce sera compliqué pour les personnes âgées. Mr le Maire vous dites que le développement de cette zone représentera la nouvelle image du Teil. Mais n'oubliez pas que c'est le centre qui doit représenter l'image d'une ville. Le centre est l'âme d'une ville. Vous dites créer des emplois, mais ne va-t-on pas plutôt en perdre ?

## **Olivier PEVERELLI**

Nous sommes tous d'accord pour dire que le commerce vit une situation difficile. Le rôle des élus n'est pas de faire que des implantations mais aussi agir. Et ne pas ouvrir ces 2 zones au nord, on mettait en l'air le commerce au Teil : il faut moderniser Bricomarché, Intermarché.....

Sur la Zone Entre Pont et Rhône : tu la critiques régulièrement. Il y a 4 ans quand j'ai reçu Consorts VIALLET et VEYRENCHÉ, ils souhaitaient se développer : soit à Montélimar, soit on leur proposait quelque chose. C'est ce qu'on a fait sinon, ils quittaient la commune. Monsieur VEYRENCHÉ garde sa boucherie en centre-ville. Et sur cette zone, nous avons aussi 4 installations nouvelles.

Je rappelle que nous avons investi pour un parking à proximité, nous avons lancé une opération autour des vitrines, on travaille sur l'ensemble du quartier Kléber... C'est la situation du commerce qui existe partout, on a amené les marchés en centre-ville, ce qui permet à tous les bistrotts et restaurants de fonctionner... Quant au Volcanic, il a arrêté pour des soucis de santé. Nous avons plusieurs propositions et nous allons les étudier. Nous avons un projet avec le temple et nous aurons donc peut être une proposition commerciale plus intéressante.

Sans parler de l'OPAH, de l'opération façades... Je sais que ce n'est pas facile pour eux mais je suis persuadé que les investissements qu'on fait sont bénéfiques pour eux. Et la réussite du commerce ne dépend pas que des collectivités.

Nous allons continuer de travailler avec l'UCT. Depuis 2008 à chaque fois qu'ils nous ont fait des propositions nous les avons suivies et nous sommes même allés au-delà.

Je rappelle qu'au Teil nous avons près de 600 places gratuites à proximité du centre-ville. Je pense que nous sommes une des rares communes à avoir tant de places gratuites.

## **Rachel COTTA**

Il faudrait réfléchir à des arrêt-minutes supplémentaires en centre-ville et les faire respecter.

## **Rachel COTTA**

Pour revenir sur Le Volcanic : est ce qu'il ne faut pas revoir le loyer ? Est-ce qu'il ne faut redéfinir le bail et le baisser ?

## **Bernard NOEL**

Concernant les arrêts minutes, à chaque fois qu'un commerçant nous l'a demandé nous l'avons fait si c'est cohérent et rationnel. Les arrêts minutes sont globalement respectés. Sur les parkings, allez à Montélimar un jour de marché ! Vous vous gardez loin et c'est payant ! Bientôt sur le quartier Laparelle, nous pourrions ouvrir un parking ! Je pense qu'on peut reconnaître que la commune du Teil est très bien dotée en parkings. Bien sûr qu'il y a des commerces qui ferment, il y en a aussi qui ouvrent ! Nous faisons aussi des animations, avec certes des inconvénients mais aussi des avantages ! Nous avons eu une réunion d'urgence il y a quelques semaines suite à la présence de SDF, nous avons rencontré le diaconat protestant et le problème est en partie résolu et les commerçants le disent. Je pense que nous avons beaucoup avancé sur ces questions depuis 2008.

## **Noëlle MAZELLIER**

Je suis surprise parce que ça fait 20 ans que je viens faire mes courses dans le centre-ville et je n'ai jamais eu de problèmes pour me garer !

## **Pascale TOLFO**

On peut se garer au Teil ! On ne va pas résumer les problèmes des commerces au parking. Et je pense qu'au niveau de l'image il vaut mieux parler du positif et arrêter de parler des commerces qui ferment.

## **Bernard NOEL**

Les pouvoirs publics ont investi dans 3 commerces de services : Rénov'habitat, La Mission Locale et Le Volcanic.

## **Olivier PEVERELLI**

Ce qui tue le commerce de proximité, c'est aussi internet, il ne faut pas l'oublier. C'est l'évolution du commerce. Et si Thierry VEYRENCHÉ fait un drive ce n'est pas pour rien. Nous n'avons pas toutes les solutions même si nous sommes conscients que le centre-ville a besoin de commerces.

## **Bernard NOEL**

Il faut aussi penser que la déviation va changer Le Teil et ses commerces. Nous allons travailler avec les commerçants sur ces questions-là dans les mois à venir. Nous sommes en contact pour l'installation d'un magasin de jouets haut de gamme. Et c'est sur ce genre de projet qu'il faut qu'on travaille avec l'ensemble des commerçants.

## **Patricia GONZALVEZ**

Il est trop facile de dire que la fermeture des commerces incombe aux municipalités ou aux collectivités. La fermeture des commerces est aussi parfois due à un problème de gestion ou à un manque de formation.

**Vote à l'Unanimité**

## 2 - Cession des Parcelles Zone Commerciale La Rotonde

Dans de le cadre des aménagements de la zone commerciale La Rotonde par l'investisseur privé, la SAS La Rotonde, la ville du Teil est propriétaire de trois parcelles impactées par le projet, cadastrées section BB n° 33 (4 636 m<sup>2</sup>), CK n° 23 (4 850 m<sup>2</sup>) et CK n° 21 (47 m<sup>2</sup>), soit une superficie totale de 9 533 m<sup>2</sup>. Il est proposé de les céder à la SAS La Rotonde pour un montant de 400 000 € Hors Taxe.

**Vote à l'Unanimité**

## **II - Questions Financières Diverses**

### 1 - Questions Financières Diverses

**Vote à l'Unanimité**

**La séance est levée à 19 h 15**