



PROCES-VERBAL PROVISoire **SOMIS A D'EVENTUELLES CORRECTIONS**

L'An deux mille vingt-deux et le Mercredi 29 juin à 18 heures, les membres du conseil municipal de la Commune de Villemur-sur-Tarn se sont réunis à la Salle d'Honneur des Greniers du Roy sous la Présidence de M. Jean-Marc DUMOULIN, Maire, sur convocation qui leur a été adressée, conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le vendredi 17 juin 2022.

ÉTAIENT PRESENTS :

M. Jean-Marc DUMOULIN, Mme Aurore DUQUENOY, M. Daniel BOISARD, Mme Agnès PREGNO, M. Georges CHEVALLIER, Mme Florence DELTORT, M. Daniel REGIS, Mme Corine BRINGUIER, M. Jean-Michel MICHELOT, Mme Nadine RIAL, M. Claude CAUSSE, Mme Christiane RASCAGNERES-PLAZA, Mme Hélène BOURRUST, M. Philippe VIGUIE, Mme Christine POMMEREUL, M. Philippe SANCHEZ, M. Franck MORENO, M. Dominique MARIN, Mme Danielle FOLLEROT, M. Michel SANTOUL, Mme Brigitte BERTO, Mme Caroline VILLA, M. Patrice BRAGAGNOLO.

ÉTAIENT REPRESENTES :

M. Marc SENOUQUE a donné pouvoir à M. Daniel REGIS
Mme Bernadette BALAGUE a donné pouvoir à M. Daniel BOISARD
Mme Virginie DOS SANTOS a donné pouvoir à Mme Agnès PREGNO

ÉTAIT ABSENT :

M. Jérôme NORTIER

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

M. Alain BALLO
Mme Louise MICHARD

Mme Agnès PREGNO- a été élue SECRETAIRE.

Membres en exercice : 29 Membres présents : 23	Membre absent : 03 Pouvoirs : 03
---	---

Le quorum est atteint, le Conseil peut délibérer.

19h49 Arrivée de Mme Louise MICHARD

Membres en exercice : 29 Membres présents : 24	Membre absent : 02 Pouvoirs : 03
---	---

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR :

- Désignation d'un secrétaire de séance
- Approbation du Procès-verbal du Conseil Municipal en date du 13 juin 2022
- Présentation de projets par des porteurs sur les anciens établissements « Brusson » en vue d'une cession

Questions diverses :

Adoption du Procès-Verbal en date du 13 juin 2022

Le Procès-Verbal est adopté à l'unanimité

Monsieur le Maire ouvre la séance et indique à l'assemblée qu'une nouvelle doit être annoncée par Monsieur Daniel BOISARD auquel il laisse la parole.

Monsieur Daniel BOISARD annonce que la décision qu'il a prise n'est pas facile, après 8 ans de travail auprès de Monsieur le Maire et du conseil municipal en tant que Maire-Adjoint. Il indique qu'il démissionne pour des raisons personnelles, que 2020 a été une année catastrophique pour tout le monde ainsi que pour lui avec des problèmes de santé importants. Il ajoute que cette nouvelle était déjà annoncée lors de son élection. C'est avec beaucoup d'émotions qu'il remercie les personnes autour de la table du Conseil, et surtout Monsieur le Maire pour les missions qu'il lui a confié. Il remercie les Conseillers municipaux, le public, pour leur soutien durant la maladie et son hospitalisation. Il remercie également le personnel communal, qui travaille souvent dans l'ombre, qui est efficace et regrette de les quitter. Il effectue à nouveau des remerciements à tous.

Les Elus se lèvent, applaudissent, le public fait de même.

Monsieur le Maire reprend la parole et remercie Monsieur Daniel BOISARD pour son engagement au sein du Conseil Municipal, de la Ville, en tant que collègue des enseignants, pour la transmission auprès des Elus, pour sa conscience, pour la mise en valeur des événements. C'est un paragraphe qui se termine, mais Monsieur Daniel BOISARD va continuer à suivre le dossier du Groupe Scolaire et du Collège. Il remercie à nouveau Monsieur Daniel BOISARD pour son engagement et sa conscience.

Monsieur le Maire informe l'assemblée que la collectivité est à la recherche d'un matériel de sono et enregistrement. Cet équipement permettra d'enregistrer les séances des Conseils Municipaux afin de les mettre à disposition du public sur le site Internet de la Commune.

1 : Présentation de projets par des porteurs sur les anciens établissements « Brusson » en vue d'une cession

Rapporteur : Jean-Marc DUMOULIN

Annexe n°1 : plan de situation

Annexe n°2 : Règlement PPRI zone BRUSSON

Monsieur le Maire informe l'assemblée que Villemur est soumise à des contraintes liées au PLU, au PPRI et au périmètre de protection des monuments historiques. Il précise que la Halle a été réhabilitée avec de l'argent public et restera dans le patrimoine communal. Pour le reste des bâtiments, il a fallu trouver d'autres options pour faire perpétuer le site. La médiatisation a permis de faire connaître les « friches Brusson » et la commune, et en particulier, La Dépêche qui a suivi de près ce dossier. Le Député mais aussi les services de l'Etat avec son directeur M. SCHENFEIGEL, ont soutenu la commune pour permettre un nouvel avenir au site Brusson.

Monsieur le Maire salue l'engagement des collaborateurs pour le montage des dossiers « Petites Villes de Demain », « Bourg Centre », « Station Verte » ainsi que « Fonds friches » qui ont permis de mettre en valeur le site et la commune et obtenir des subventions. Il remercie notamment Madame Andréa GRIFFEUILLE, l'ancienne Directrice Générale Adjointe qui a œuvré à ces dossiers. Au regard de l'objectif de revitalisation de Villemur, TF1 est venu tourner un reportage sur notre commune avec un focus sur les friches BRUSSON à l'origine d'un tapage médiatique, mais ayant eu pour effet de mobiliser différents interlocuteurs autour de la reconversion de cette friche industrielle.

Suite à un travail de prospection, de grands groupes se sont présentés afin de faire part de leur intention de se porter acquéreurs de l'ensemble immobilier Brusson. Ce soir, deux porteurs de projets sont reçus pour présenter leur projet de revitalisation du site.

Afin d'assurer une complète information du Conseil Municipal qui doit se prononcer sur la cession de cet ensemble, il a été demandé aux représentants de ces groupes de venir présenter leurs projets au Conseil Municipal lors d'une séance dédiée.

La présentation (45 minutes par groupe) portera sur les points suivants :

- Présentation du groupe et de réalisations comparables ;
- Présentation du projet et de la méthodologie ;
- Présentation du périmètre du projet (L'ensemble de l'immobilier ou partiel) ;
- Prise en compte du PLU, des ABF et du PPRi ;
- Délais de réalisation et financement ;
- Prix proposé.

Les domaines ont été consultés. Pour des raisons de confidentialité, l'évaluation des domaines sera mise à disposition des conseillers à l'issue de cette présentation et en l'absence des groupes immobiliers.

Le règlement du PPRi relatif à la zone concernée est communiqué en annexe.

La sauvegarde de ce patrimoine va nécessiter d'importants investissements financiers et d'énergie des différentes parties prenantes du projet.

DEBAT

19h20 : KALLOG commence sa présentation.

Monsieur le Maire et Monsieur Dominique Marin interrogent le porteur de projet sur l'implantation d'une zone de stationnement positionnée sur l'assiette foncière de la Halle Brusson appartenant à la commune (hors périmètre du projet de reconversion de la friche).

Le porteur de projet précise qu'il s'agit d'une suggestion et que ce stationnement n'est pas nécessaire aux besoins du projet. Les zones de stationnement sont prévues en rez-de-chaussée des bâtiments.

Monsieur le Maire souhaite clarifier ce point pour la bonne compréhension du dossier par l'assemblée.

Monsieur Georges Chevallier indique qu'il est fait état des nombreuses contraintes liées au projet : compatibilité avec les résultats de l'étude de sol, 80% de pré-commercialisation fixée par le promoteur, places de stationnement pour l'hôtel et les logements... L'inquiétude/ l'interrogation majeure porte sur le nombre de place de stationnement (250 places de parking) au regard du programme et se demande si ces éléments sont compatibles avec le projet.

Le porteur de projet indique que la question du stationnement est effectivement un sujet important. Le bureau d'études du groupement (BETOM) réalisera une étude de trafic. Actuellement, il est prévu 140 places de parking en rez-de-chaussée des bâtiments (implantation en rez-de-chaussée compte-tenu des contraintes PPRi).

La Cité Jardins précise que les besoins en stationnement doivent être analysés compte tenu de la mixité des usages du site et de ses spécificités. La Cité Jardins partage des retours d'expériences de leurs réalisations :

- Résidence de Jeunes actifs avec des jeunes en apprentissage qui logent sur place, ne disposant pas forcément de véhicules.
- Les logements T2 / T3 pour des jeunes seniors n'ayant pas la nécessité d'un véhicule ; des études mettent en évidence un ratio de 1 résident sur 3, disposant d'un véhicule.

La Cité Jardins précise également qu'il n'y a pas d'obligation de stationnement pour le logement social.

Madame Caroline VILLA, concernant les espaces dédiés à la culture et aux loisirs prévus dans le projet, souhaite avoir des précisions sur le statut de ces espaces et les types de financement : mise à disposition à la commune avec un loyer ? Espace privatisé ?

Le porteur de projet précise qu'il est prévu deux espaces distincts :

- L'espace de loisir dédié à une exploitation commerciale
- L'espace culturel et de mémoire du lieu, à vocation d'équipement public, pour lequel il pourrait y avoir un concours de la Région. Ce projet sera partagé avec les associations et les habitants.

Monsieur le Maire met en évidence les conditions suspensives importantes du porteur de projet dans l'acquisition de la friche, concernant notamment la clause restrictive d'une surface de plancher minimale de 11 000 m² et d'une pré-commercialisation de 80%.

Le porteur de projet précise qu'ils se sont appuyés sur les travaux de la DDT pour déterminer la surface plancher, et sont restés dans le cadre fixé. Il rappelle que l'étude de sol est une étape incontournable pour s'assurer de la faisabilité du projet.
Le prix d'acquisition est fixé à 500 K€.

Monsieur le Maire remercie Kallilog.

19h45 – ESSOR commence sa présentation

19h49 Arrivée de Mme Louise MICHARD

Cette Société créée depuis 16 ans, est spécialisée en innovation écologique, ces axes principaux sont :

- Promouvoir le Tourisme local
- Créer une nouvelle économie (Force vive locale)
- Services aux habitants
- Restaurer la nature

Monsieur le Maire précise l'intérêt de la mixité sur ce site. Il s'interroge sur la programmation en matière de logements (nombre et typologie).

Le porteur de projet indique que la production de logements n'est pas leur cœur de métier et que cette programmation sera à travailler avec le logeur, à savoir, la Cité Jardins.

Par ailleurs, le porteur de projet met en avant le parti pris de ramener une nouvelle économie sur ce site emblématique de Villemur-sur-Tarn et en faire un outil de rayonnement à l'échelle régionale voire nationale, et imaginer une visibilité à l'internationale.

Concernant la programmation de logements, il est envisagé une trentaine de logements avec une surface moyenne de 70 m²

Monsieur Le Maire met en exergue l'intérêt de construire une stratégie partagée en matière de production de logement pour proposer une diversité de produits et accueillir différentes populations. Il précise qu'il n'y a pas d'urgence en matière de logements.

Par ailleurs, Monsieur le Maire souhaite l'élaboration d'un projet participatif sur la fonction d'artisanat proposée dans le projet de reconversion de la friche. Il prend l'exemple d'un ébéniste sur le territoire qui réalise des fenêtres pour des châteaux.

Il souligne que la DDT encourage des projets de circuits courts et de revalorisation des savoir-faire locaux. Le porteur de projet met en évidence son intention de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) concernant la partie du site dédiée à l'artisanat.

Monsieur Daniel REGIS indique qu'il est rappelé la grande histoire industrielle de ce lieu, comme en témoigne la photographie représentant le personnel de Brusson, affichée en fond de salle des Greniers du Roy. Est-il possible d'imaginer de recréer une activité liée aux pâtes ?

Le porteur de projet souligne l'importance de recréer cette cohésion et d'offrir un tiers lieu au travers d'une AMI permettant de sélectionner la meilleure entreprise pour faire gérer ce lieu et en faire une manufacture qui vive tout le temps avec un partage entre les différents artisans qui voudraient s'y installer. La volonté est de recréer une communauté qui existait par le passé.

Mme Caroline VILLA dit que le projet présenté suscite des interrogations quant à sa faisabilité et apparaît peu précis sur des notions proposées : parking inondable, fonctions du tiers-lieu, gestion des espaces de co-working, acteurs présents sur le projet... La réflexion paraît un peu « débutante » et le projet peu abouti.

Le porteur de projet précise qu'un bilan financier a été établi. Toutefois, à ce stade de réflexion, il est indispensable de réaliser un projet qui soit partagé en y associant les acteurs locaux. Il est ainsi rappelé l'intérêt de l'AMI pour l'artisanat afin d'offrir de l'activité pour les entreprises locales.

Le porteur de projet précise que bien évidemment, le groupe Essor dispose d'un réseau important, et travaille avec des nationaux, en particulier pour le co-working. Pour autant, il est nécessaire d'affiner le projet ensemble et trouver la programmation qui convient à ce territoire. Concernant la restauration et l'hôtellerie, le groupe Essor travaille avec un gros cabinet de conseil et permet d'adapter le projet au territoire.

Monsieur Georges CHEVALLIER précise que le projet est en cohésion avec les attentes de la Commune en conservant les bâtiments avec une vie collective, l'artisanat et une organisation d'utilisation des énergies nouvelles. Il précise que les parkings seront à étage et sécurisés.

Le porteur de projet répond que le parking est essentiel pour que le site fonctionne.

Monsieur Daniel REGIS demande quel est le délai de production.

Le porteur de projet répond que la livraison totale serait envisagée en 2026, selon le planning prévisionnel de réalisation du projet.

Monsieur le Maire demande des précisions sur le prix d'acquisition de la friche et les conditions suspensives.

Le porteur de projet indique que le prix d'acquisition est fixé à 500 K€ du fait des coûts de réhabilitation estimés à 10 millions d'€. Quant aux conditions suspensives, elles sont classiques dans leurs contrats et correspondent à celles proposées dans leurs autres projets :

- Obtention des autorisations administratives purgées de tous recours
- Obtention des prêts bancaires bien qu'une partie du financement du projet soit en fonds propres
- Absence d'hypothèques / audit hypothécaire
- Libre de toute occupation locative

Monsieur le Maire remercie ESSOR pour la présentation.

.....
Pause de 10 minutes

Réouverture de la séance à 21h00

Avant de donner la parole au public, Monsieur le Maire précise que la commune a bénéficié du « Fond friche » permettant notamment de réaliser des études structures et des études de pollution. Il est également précisé que les bâtiments comportent assez peu d'amiante qui se concentre dans les anciens tubes calorifugés. Toutefois, les risques d'effondrement de certains bâtiments pourraient engendrer des coûts importants de dépollution liés à la propagation des pollutions.

Questions / Observations du public :

Un habitant partage son étonnement quant à l'intégration de la salle Eiffel dans le projet et que la population n'avait pas conscience que cette partie serait également vendue. Cet élément ne constitue pas un blocage et il est entendu qu'il soit préférable de vendre aussi ce bâtiment dans le cas où la municipalité est en incapacité de la réhabiliter et de lui conférer un nouvel usage.

Il est également relevé la question de l'énergie évoquée par le Groupe Essor. Il apparaît pertinent de s'interroger sur la partie énergétique du projet (recherche en matière d'énergie, production énergétique...).

Il est également évoqué la question des panneaux photovoltaïques dans le périmètre des monuments historiques.

Par ailleurs, la proposition de faire venir de l'artisanat paraît judicieuse pour donner de l'attractivité à ce territoire.

Un des habitants met en évidence l'importance de penser à l'avenir de nos enfants face au changement climatique, en pensant à la végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur.

Enfin, il est évoqué la possibilité de privilégier les entreprises locales pour les travaux de réhabilitation de ce site.

Monsieur le Maire rappelle l'urgence forte en termes de sécurisation du site et de dégradation avancée des bâtiments (effondrement d'une partie de la toiture).

En réponse à la question de l'intégration de la salle Eiffel dans la vente de la friche, Monsieur le Maire explique la nécessité de réaliser un projet d'ensemble et cohérent. De plus, les coûts de réhabilitation de ce bâtiment constituent un frein pour la commune de porter ce projet. Il en profite pour rappeler que les capacités financières de la municipalité sont grevées par le déplacement des écoles lié au PPRI, nécessitant la réalisation du nouveau groupe scolaire.

Monsieur Daniel REGIS précise que la question des panneaux photovoltaïques sur Brusson a été discutée avec l'ABF et des dérogations pourraient être envisagées.

Monsieur le Maire souligne la chance d'avoir deux porteurs de projet intéressés par la friche Brusson. Les élus souhaitent prendre à bras le corps ce dossier et faire avancer le projet de reconversion de la friche Brusson.

.....
Monsieur le Maire réouvre la séance du Conseil.

Monsieur Michel SANTOUL exprime son sentiment d'être pris en otage pour prendre une décision sur le choix du porteur du projet. Certains auraient souhaité un délai de 15 jours pour étudier les dossiers.

Monsieur Le Maire soutenu par M. Georges Chevallier, précise qu'ils ont eu connaissance des propositions des porteurs de projet dans le cadre de ce conseil municipal.

Monsieur le Maire présente le document et les avis des domaines. Il précise que si tous les bâtiments sont vendus d'un seul bloc, l'avis des Domaines annonce une cession à 439 000 euros.

Monsieur Le Maire donne son sentiment sur le choix du porteur de projet :

- Kalilog : une approche principalement commerciale
- Groupe Essor : approche plus sensible avec une appropriation du site, et un projet plus adapté au territoire.

Ce second opérateur paraît plus intéressant et permettrait un rayonnement de Villemur-sur-Tarn. Il a répondu en premier et est venu en rendez-vous sur site. Les deux sociétés sont crédibles, mais le second paraît plus réaliste.

Monsieur Patrice BRAGAGNOLO précise qu'il est d'accord avec l'avis de Monsieur le Maire, le second projet ferait rayonner Villemur. Est-ce ce soir que la décision doit se prendre ? Il souhaite une réunion publique afin que la population soit informée. Il aurait aimé faire du qualitatif en termes de logement.

Madame Caroline VILLA réplique que le second projet est plus attractif, mais pas abouti, on s'engage sur le devenir du site, un bâtiment mémorable, il est regrettable de ne pas avoir eu connaissance des projets avant la réunion, ou qu'une commission n'ait pas eu lieu.

Madame Danielle FOLLEROT dit que suite à la présentation des deux candidats, elle n'est pas en porte à faux de voter, car les projets sont aisément différenciables et classables.

Monsieur Daniel REGIS interpelle l'assemblée en disant qu'il s'agit de projets de plusieurs millions d'euros, s'il n'y a pas de réaction de la part des Elus, les promoteurs risquent d'abandonner leur proposition.

Madame Aurore DUQUENOY répond que se positionner peut paraître difficile et insiste sur le fait qu'il ne faut pas perdre de vue qu'il faut agir rapidement, au risque de perdre cette opportunité. Il n'y aura peut-être pas un autre promoteur valable. Le constructeur choisi permettra de maintenir et de sauver les bâtiments.

Monsieur le Maire rappelle à nouveau que les projets n'étaient pas connus des Elus avant la séance. Il demande à l'assemblée de lever la main en demandant qui souhaite que le vote soit « à main levée », tous les Elus présents ont levé la main.

Le vote s'effectue donc à main levée.

Résultat du vote :

PROJET 1 : Voix pour : 0 Voix contre : 27 Abstention : 0

PROJET 2 : Voix pour : 27 Voix contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil, après vote à main levée, le quorum étant vérifié, **à l'unanimité :**

- **Décide** de choisir le projet n°2 présenté par la société ESSOR aux conditions énoncées à savoir un prix net vendeur de 500 000 euros.
- **Autorise** Monsieur Le Maire à signer tout acte permettant cette cession
- **Mandate** Monsieur le Maire pour l'accomplissement de toutes les formalités administratives et contractuelles afférentes à la bonne exécution de la présente décision.

La séance est clôturée à 21H35

La Secrétaire de séance,

Agnès PREGNO



Le Maire,

Jean-Marc DUMOULIN

Annexe n°1



FRICHES BRUSSON

REGLEMENT PARTICULIER DE LA ZONE ROUGE INONDATION

Type de zone : aléa fort à très fort

1. Généralités

Cette zone à règlement particulier correspond au périmètre de la friche industrielle de l'ancienne entreprise Brusson, située sur la rive gauche du Tarn. Elle constitue un site à forte valeur patrimoniale et un enjeu fort pour la commune de Villemur-sur-Tarn.

Le site dit « Friche Brusson » est implanté dans une zone soumise à un aléa fort à très fort d'inondation des crues du Tarn.

La réhabilitation des bâtiments existants et l'implantation de nouvelles activités humaines impose la mise en œuvre de mesures de prévention avec un objectif de prise en compte optimale du risque inondation.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau ou muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (récipient étanche lesté ou fixé par exemple),
- toutes implantations nouvelles d'établissements sensibles au sens de l'annexe 2,
- toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- la création de sous-sols,
- la construction de parkings silos,
- la réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après),
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après ainsi que dans le règlement applicable à toutes les zones inondables, soumises à prescriptions.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, à conditions :

- qu'elles n'aggravent pas les risques,
- qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,
- qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,
- qu'elles respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,
- qu'elles respectent les prescriptions figurant à la rubrique « PRESCRIPTIONS » ci-dessous.

Règlement zone rouge
Friches BRUSSON

3.1 Constructions existantes		
	Sont autorisées	Sous réserve des prescriptions suivantes
3.1.1	Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes conduisant vers des hébergements hôteliers et touristiques.	La capacité d'hébergement à sommeil est limitée à 100 personnes. Situer tous les locaux à sommeil au-dessus des PHEC Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors-service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possible. Mettre en place un plan particulier de mise en sécurité (PPMS) adapté.
3.1.2	Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes conduisant vers la création de nouveaux logements.	Limiter la création de nouveaux logements à 2000 m ² , conditionnée à la démolition ou à la réaffectation à usage non vulnérable d'une surface équivalente d'habitat en zone d'aléa fort sur le site ou à proximité immédiate. Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors-service automatique.
3.1.3	Les établissements de grande capacité recevant du public non sensible.	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Les parties non vulnérables pourront être situées en dessous des PHEC sous réserve de justification d'impossibilité fonctionnelle de les mettre au-dessus. Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors-service automatique. Mettre en place un plan particulier de mise en sécurité (PPMS) adapté.

Règlement zone rouge
Friches BRUSSON

NB : En dehors des prescriptions particulières ci-dessus, c'est la règle générale de la zone rouge qui s'applique.