

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL **DU 21 NOVEMBRE 2025**

Présents : Marie-Jeanne BAFFOUR, Arnaud BOURGEOIS, Julien BRUNET, Julien CAUCINO, Fabrice CHAFFARDON, Maria DA FONSECA, Jean FOULON, Catherine MAINIER, Carine PILLAT, Gilles PLOTTON, Jacques RATEL, Marc SECO, Alexandre SORNAY, Jean-Maurice VENTURINI.

Absents : Marie-Eve BERNI (procuration à Gilles PLOTTON)

La séance débute à 18H42. Mme Mainier est désignée secrétaire de séance.

1) – Sélection du promoteur pour l'appel à projet de la Traverse sud

M. Venturini rappelle le déroulement de la procédure d'appel à projets avec les six réunions du Copil constitué d'élus et d'extérieurs. Tous ont participé activement aux études.

Il présente M. Hervé Boisson, assistant à la maîtrise d'ouvrage qui rappelle quelques éléments du cahier des charges :

Programme de 12 logements privilégiant une bonne intégration dans la pente et dans l'environnement naturel et agricole.

La réglementation du PIZ impose en façades arrière et latérale une densité de 3 t/m² de béton et aucune ouverture inférieure à 1 m de hauteur.

Obligation de réserver deux appartements à la location sociale.

Obligation d'aménager des places de stationnement couvertes et non closes.

Puis M. Boisson présente l'analyse des trois projets reçus.

Points communs des offres :

- Pas de gros aménagement du corridor écologique ce qui ouvre la possibilité de conservation par la commune de ce terrain ce qui permettra d'assurer la pérennité de son entretien.
- Préservation de la servitude agricole

Il expose les points importants de chaque offre.

- **Alga**
 - 10 T4 + 2 T2
 - Surface habitable de 1191 m² et surface de plancher de 2040 m²
 - De nombreuses terrasses d'une superficie totale de 460 m²
 - 26 places de stationnement couvertes et 6 aériennes
 - 1 local vélos, 10 caves et 10 celliers
 - Chauffage : chaudière-bois

Tous les appartements disposent de terrasses.

M. Venturini indique que l'accès aux appartements ne peut se faire que par les garages ce qui est un inconvénient. Le promoteur avait cependant envisagé de trouver une solution à cette question.

- **Palmyr'immo**

- 2 T5 + 5 T4 + 3 T3 + 2 T2
- Surface habitable de 950 m² et surface de plancher de 2042 m²
- Terrasses d'une superficie totale de 311 m²
- 34 places de stationnement couvertes et 4 aériennes
- 2 locaux à vélos, 12 caves et 12 celliers
- Chauffage : pompes à chaleurs sans unité extérieure

La superficie moyenne par appartement est la plus basse des trois offres : 311 m².
Pas d'ascenseur.

Chaque appartement dispose d'une loggia et/ou d'un jardin.

La pompe à chaleur sans unité extérieure est l'équivalent d'un grand frigo situé dans le cellier. Elle est couramment utilisée dans les pays nordiques. Elle rejette de l'air froid à l'extérieur ce qui permet de réchauffer les logements.

- **Maulin**

- 6 T5 + 1 T4 + 3 T3 + 2 T2
- Surface habitable de 1104 m² et surface de plancher de 1895 m²
- De grandes terrasses d'une superficie totale de 675 m²
- 28 places de stationnement couvertes et 8 aériennes
- 3 locaux à vélos, 12 caves et 12 celliers
- Chauffage : pompes à chaleurs sans unité extérieure

Le promoteur prévoit des grands logements diversifiés (4 par bâtiment). Il a réussi à placer des terrasses en plein sud malgré les contraintes. Les terrasses sont grandes pour aller chercher l'ensoleillement. Chaque appartement dispose d'une terrasse et/ou d'un jardin.

Le Maire indique que les propositions financières pour l'achat du foncier vont de 350 000 € à 650 000 €.

Il rappelle les notes données par la commission ad hoc (issue du Copil) au terme de l'instruction. Sur 100 points :

- Alga : 68.56 points
- Palmyr'immo : 52.60 points
- Maulin : 87.10 points.

Le Maire met au vote le choix du promoteur sur les recommandations de la commission ad hoc.

Le conseil vote à la majorité (1 abstention : M. Chaffardon) pour le projet du groupe Maulin et mandate M. le Maire pour mener à bien le programme. Une indemnité de 14 000 € sera versée à chacun des deux autres candidats non retenus pour leur travail.

L'objectif est de déposer rapidement le permis de construire après règlement des problématiques notamment l'évacuation des eaux pluviales dont le coût reste à négocier avec le promoteur.

6) Questions diverses

Néant.

Fait à Montagnole,
Le 15 décembre 2025

La secrétaire de séance
Catherine MAINIER



Le Maire
Jean-Maurice VENTURINI



PV approuvé par le Conseil municipal du 15 décembre 2025 et affiché le 18 DEC. 2025