



**PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 23 OCTOBRE 2023**

Date de la convocation : 16 octobre 2023

Présents : Fabrice SOLANS, Jérôme FABRE, Stéphane ORTI, Alain D'AMATO, Séverine LOPEZ, Frédéric GRANIER, Stéphanie BOUILLY, Pierre SUCH, Bernadette LOURIAC-HERRERA, Nathalie SIMARD, Jérôme LABORIE, Morgan MARION, Adeline BATALLER GARCIA, Kévin LABORDE, Elisabeth MOULY MANETAS, Elian GOMEZ, Aurélie PACE

Absents ayant donné procuration : Céline DUBOIS a donné pouvoir à Jérôme FABRE, Thierry ODDON a donné pouvoir à Séverine LOPEZ, Delphine FERRERES-VALAT a donné pouvoir à Fabrice SOLANS, Marie LOYEZ a donné pouvoir à Nathalie SIMARD, Sandrine MATEU GUTIERRES a donné pouvoir à Frédéric GRANIER, Noura HABIB CHORFA a donné pouvoir à Stéphanie BOUILLY

Absents Excusés : Christophe ERMOLENKO, Carole HERNANDEZ MAGNIEZ, Lucyle MORGAN, Jean-Louis CAMPUS

Secrétaire de séance : Morgan MARION

Monsieur le Maire préside l'assemblée.

Il déclare la séance ouverte à 19h10.

Il procède à l'appel nominal des conseillers, fait mention des procurations reçues et constate que le quorum est atteint.

Le conseil municipal peut valablement délibérer.

Avant le début de la séance, Monsieur Jérôme FABRE, Premier Adjoint, offre au conseil municipal un pot de miel de VILLENEUVE-LES-BEZIERS. Le miel est issu des ruches installées sur le Rond-Point du Taureau. Il déplore la sécheresse qui a eu un impact négatif sur la production.

Une partie de la production a également été offerte aux résidents de l'EHPAD Les Jardins du Canalet, le reste sera vendu au profit du TELETHON.

Concernant l'arrêt du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 25 septembre, Monsieur le Maire demande s'il y a des observations.

Sur le point n°11, Madame PACE rappelle qu'il s'agissait pour le Conseil Municipal de prendre acte du bilan de consommation d'eau de la Commune et non de voter.

Madame D'ISSERNIO (Administration) rappelle que par son vote, l'assemblée délibérante prend acte de la présentation du bilan de consommation d'eau. Cela se fait de la même manière pour le débat d'orientation budgétaire.

Monsieur le Maire confirme que le vote confirme que le conseil municipal a bien pris acte du bilan de consommation et demande à Madame PACE si cela pose un problème.

Madame PACE confirme que cela ne pose pas de problème mais soulevait juste le fait qu'elle ne voyait pas l'utilité de comptabiliser des voix alors qu'il n'y avait qu'à prendre acte du bilan. Elle estime qu'il n'y avait pas lieu de voter.

Le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 25 septembre 2023 est arrêté et signé par Monsieur le Maire (Monsieur Christophe ERMOLENKO est absent).

Vote

Membres en exercice : 27

Membres présents : 17

Procurations : 6

Suffrages exprimés : 23

Pour : 23

Contre : 0

Ordre du jour

0) Décisions municipales au titre de l'article L.2122-22 du CGCT

FINANCES LOCALES

1) Modification des tarifs de location des salles

INSTITUTIONS

2) Renouvellement Convention Territoriale Globale (CTG) pour la période 2023-2027

URBANISME

3) Habilitation du Maire à signer tout document dans le cadre de l'acquisition du Domaine Agricole de Castelfort situé commune de Montblanc (34290)

4) Habilitation du Maire à engager la commune dans une convention de coopération avec le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Occitanie (CEN Occitanie) et à signer tout document pour la gestion des projets compensatoires et tout document pour la désignation d'un ou plusieurs exploitants sur le domaine de Castelfort

5) Habilitation du Maire à signer tout document dans le cadre de l'acquisition de la parcelle AW153

Questions diverses

0) Décisions municipales au titre de l'article L2122-22 du CGCT

Rapporteur : Monsieur le Maire

Décision municipale n°	Objet	Attributaire	Montant en €
2023/83	Acquisition de têtes de mâts solaires	PORTAL SAS ZAC de la Méridienne 84 Avenue de la Méridienne 34500 BEZIERS	18 000 € TTC
2023/84	Acquisition de décorations de Noël	BLACHERE ILLUMINATION 22 Allée des Bourguignons 84400 APT	30 830.52 € TTC
2023/85	Acquisition de deux containers maritimes	MOUVBOX 200 Chemin Jean Biosca 66000 PERPIGNAN	6 496.80 € TTC
2023/86	Aménagement de la Rue Vernhes	BRAULT TRAVAUX PUBLICS Route de Lespignan 34500 BEZIERS	281 400 € HT
		BORDERES-SANCHIS 17 Rue du Père Jean-Baptiste Salles 34300 AGDE	48 370,14 € TTC
2023/87	Fourniture et pose d'une verrière	PRIMS 13 Avenue de la Devèze 34500 BEZIERS	3 592.52 € TTC
2023/88	Extension de la vidéo-protection	ABSYS 229 Rue Alphonse Beau de Rochas PAE de Mercorent 34500 BEZIERS	33 949.96 € TTC

Madame MOULY MANETAS demande si de nouveaux quartiers seront équipés en décorations de Noël.

Monsieur le Maire confirme que les décorations de la place seront installées ailleurs.

Madame MOULY MANETAS demande où vont-elles être déplacées.

Monsieur le Maire n'a pas le plan en tête mais il confirme que ce sera dans des quartiers non équipés habituellement.

Pour l'aménagement de la Rue Vernhes, Madame MOULY MANETAS demande si des subventions ont été sollicitées.

Monsieur le Maire lui répond que le fonds de soutien de l'agglomération sera sollicité à hauteur de 50 % du montant des travaux, une délibération sera soumise au vote du prochain conseil municipal.

Il rajoute qu'il était important de démarrer les travaux début novembre 2023.

Madame PACE demande l'emplacement de la verrière.

Monsieur le Maire lui répond que la verrière sera installée dans l'accueil de la Mairie.

Concernant l'extension de la vidéo protection, Madame PACE rappelle qu'elle a rencontré récemment Monsieur le Maire, au cours de cette rencontre l'extension au niveau de la Montagnette a été évoquée.

Elle demande si d'autres secteurs sont concernés par cette extension.

Monsieur le Maire lui répond que plusieurs secteurs sont concernés en plus de la Montagnette, le futur pôle technique environnemental par exemple. Il confirme que des subventions ont été obtenues.

FINANCES LOCALES

1) Modification des tarifs de location des salles

Rapporteur : Monsieur Jérôme FABRE

Par délibération du 5 décembre 2022, le Conseil Municipal a voté les tarifs des locations de salle pour 2023.

Pour des raisons d'organisation des services et d'usage des locataires, il y a lieu de supprimer certains tarifs inadaptés.

Madame MOULY MANETAS demande plus d'informations sur les raisons d'organisation des services et d'usage des locataires.

Monsieur FABRE lui répond que concernant les services, il est préférable de mobiliser le service d'astreinte pour des raisons de sécurité plutôt que pour réceptionner des clés de salles.

Madame MOULY MANETAS demande si ce n'est pas en relation avec les nuisances sonores.

Monsieur FABRE précise qu'il a bien entendu les demandes des riverains lors de la réunion de quartier. Il y a des nuisances sonores. La salle est insonorisée mais les utilisateurs laissent parfois les portes ouvertes. Il est conscient de ces problèmes.

Madame MOULY MANETAS demande si cette augmentation des tarifs qui va impacter également les villeneuvois solutionnera ces problèmes.

Elle demande s'il ne serait pas préférable de mener une réflexion sur la rédaction des contrats de location.

Monsieur FABRE précise que ce travail est en cours.

Monsieur FABRE rappelle que les tarifs n'augmentent pas et que pour les mariages par exemple les utilisateurs louent la salle du vendredi au dimanche en règle générale.

Madame MOULY MANETAS demande s'il y a des contrôles de la police municipale.

Monsieur FABRE lui répond par la positive lorsque la police municipale est en service sinon c'est la police nationale. Et comme les riverains appellent rarement le 17, la police nationale ne se déplace pas.

Il arrive aussi que les élus (appelés par les riverains) se déplacent et demandent aux utilisateurs de baisser le son.

Monsieur FABRE rappelle qu'il ne s'agit pas d'un problème villeneuvois.

Madame MOULY MANETAS précise que des solutions existent contre les nuisances sonores. Madame PACE précise qu'il n'y a plus de possibilité de louer un soir de week-end. On bloque un week-end pour une seule personne.

Madame MOULY-MANETAS demande si le tarif barré en rouge est bien celui qui est annulé.

Madame D'ISSERNIO (Administration) précise que le forfait week-end a toujours existé à ce tarif-là, c'était déjà le cas sur la précédente délibération. La seule chose qui est proposée aujourd'hui c'est la suppression du tarif « jour de week-end » pour les raisons explicitées précédemment.

En effet, nous souhaitons éviter à nos services de se déplacer entre le samedi et le dimanche par exemple pour l'établissement des états des lieux et remise de clés, mais aussi (le cas s'est déjà présenté) pour assurer la remise en état d'une salle qui n'a pas été correctement nettoyée avant la location suivante.

Monsieur le Maire rajoute que cela évitera également de partager les week-ends, il y a des nuisances et si l'on remet en location une des salle, nous prenons le risque de nuisances supplémentaires. Il faut donc faire des choix.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°2022/76 du 5 décembre 2022 fixant les tarifs des locations de salles,

Le Conseil Municipal décide :

- De fixer les tarifs ci-dessous pour toute location intervenant à compter du 1^{er} novembre 2023.

En € TTC	Tarifs 2023	Acompte 25% versé à la réservation*
Espace des Libertés Gérard Saumade (capacité 400 personnes)		
Personne physique habitant la commune		
jour de semaine du lundi au jeudi	550	137,5
jour de week-end vendredi, samedi ou dimanche	660	165
forfait week-end (vendredi 16H30 au lundi 8H30)	1100	275
Entreprise villeneuvoise		
jour de semaine du lundi au jeudi	550	137,5
jour de week-end vendredi, samedi ou dimanche	660	165
forfait week-end (vendredi 16H30 au lundi 8H30)	1100	275
Personne physique hors Villeneuve-lès-Béziers		
jour de semaine du lundi au jeudi	1100	275
jour de week-end vendredi, samedi ou dimanche	1320	330
forfait week-end (vendredi 16H30 au lundi 8H30)	2200	550
Entreprise ou association hors Villeneuve-lès-Béziers		

jour de semaine du lundi au jeudi	1100	275
jour de week-end vendredi, samedi ou dimanche	1320	330
forfait week-end (vendredi 16H30 au lundi 8H30)	2200	550
caution versée à la remise des clés quelque soit la durée de réservation	2000	
Salle Georges CAMPO (capacité 100 personnes)		
Personne physique habitant la commune		
jour de semaine du lundi au jeudi	220	55
jour de week-end vendredi, samedi ou dimanche	264	66
forfait week-end (vendredi 16H30 au lundi 8H30)	440	110
Entreprise villeneuvoise		
jour de semaine du lundi au jeudi	220	55
jour de week-end vendredi, samedi ou dimanche	264	66
forfait week-end (vendredi 16H30 au lundi 8H30)	440	110
Personne physique hors Villeneuve-lès-Béziers		
jour de semaine du lundi au jeudi	440	110
jour de week-end vendredi, samedi ou dimanche	528	132
forfait week-end (vendredi 16H30 au lundi 8H30)	880	220
Entreprise ou association hors Villeneuve-lès-Béziers		
jour de semaine du lundi au jeudi	440	110
jour de week-end vendredi, samedi ou dimanche	528	132
forfait week-end (vendredi 16H30 au lundi 8H30)	880	220
caution versée à la remise des clés quelque soit la durée de réservation	1000	

Vote

Membres en exercice : 27

Membres présents : 17

Procurations : 6

Suffrages exprimés : 22 (abstention Madame LOYEZ)

Pour : 19

Contre : 3 (Mesdames SIMARD, MOULY-MANETAS et PACE)

INSTITUTIONS

2) Renouvellement Convention Territoriale Globale (CTG) pour la période 2023-2027

Rapporteur : Madame Séverine LOPEZ

Monsieur le Maire rappelle que la Commune a signé à titre expérimental une première Convention Territoriale Globale (CTG) avec la CAF de l'Hérault pour la période 2019-2022 et qu'il est nécessaire aujourd'hui de renouveler ce conventionnement pour la période 2023-2027.

Il rappelle que la Convention Territoriale Globale est une démarche stratégique partenariale co-pilotée par la Commune et la CAF de l'Hérault, qui a pour objectif d'élaborer le projet de territoire pour le maintien et le développement des services aux familles, et la mise en place de toute action favorable aux habitants dans leur ensemble.

Elle s'appuie sur un diagnostic partagé avec les partenaires concernés pour définir les priorités et les moyens dans le cadre d'un plan d'actions adapté. La CTG a pour objet :

- D'identifier les besoins prioritaires sur la commune ou communauté de communes,
- De définir les champs d'intervention à privilégier au regard de l'écart offre/besoin,
- De pérenniser et d'optimiser l'offre des services existante, par une mobilisation des cofinancements,
- De développer des actions nouvelles permettant de répondre à des besoins non satisfaits par les services existants.

Véritable démarche d'investissement social et territorial, la CTG favorise ainsi le développement et l'adaptation des équipements et services aux familles, l'accès aux droits et l'optimisation des interventions des différents acteurs.

La CTG matérialise l'engagement conjoint de la CAF de l'Hérault et de la Commune partenaire à poursuivre leur appui financier aux services des familles du territoire.

[Pas de question.](#)

Le Conseil Municipal décide :

- d'approuver la convention CTG type ci-annexée,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la Convention Territoriale Globale du territoire avec la CAF de l'Hérault pour une durée de 5 ans, et tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

[Vote](#)

[Membres en exercice : 27](#)

[Membres présents : 17](#)

[Procurations : 6](#)

[Suffrages exprimés : 23](#)

[Pour : 23](#)

[Contre : 0](#)

URBANISME

[3\) Habilitation du Maire à signer tout document dans le cadre de l'acquisition du Domaine Agricole de CASTELFORT situé commune de MONTBLANC \(34290\)](#)

[Rapporteur : Monsieur Alain D'AMATO](#)

La Société SUD PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, possède une domaine agricole dénommée CASTELFORT, situé commune de MONTBLANC (34290) constitué d'une maison de maître, d'un appartement d'ouvriers agricoles, d'une cave vinaire, de bâtiments d'exploitation, de terres non cultivées, de bois et de landes pour une contenance totale de 147 ha 86 a 66 ca,

cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	1	Allée de Montblanc	00 ha 05 a 52 ca
E	2	Allée de Montblanc	00 ha 05 a 38 ca
E	3p	Allée de Montblanc	00 ha 50 a 80 ca
E	4p	Allée de Montblanc	17 ha 32 a 40 ca
E	5	Allée de Montblanc	00 ha 86 a 60 ca
E	6	Allée de Montblanc	01 ha 70 a 40 ca
E	7	Allée de Montblanc	00 ha 73 a 00 ca
E	8	Colline de la Fontaine	09 ha 22 a 80 ca
E	9	Colline de la Fontaine	01 ha 84 a 00 ca
E	10	Colline de la Fontaine	02 ha 39 a 90 ca
E	11	Colline de la Fontaine	08 ha 36 a 40 ca
E	12	Colline de la Fontaine	00 ha 08 a 00 ca
E	14	Colline de la Fontaine	00 ha 00 a 93 ca
E	15	Colline de la Fontaine	00 ha 07 a 50 ca
E	16	Colline de la Fontaine	00 ha 39 a 25 ca
E	17	Colline de la Fontaine	00 ha 04 a 93 ca
E	18	Seriziers	01 ha 35 a 90 ca
E	19	Seriziers	00 ha 07 a 90 ca
E	20	Seriziers	00 ha 45 a 60 ca
E	21	Seriziers	02 ha 41 a 60 ca
E	22	GD Plantie de la Fontaine	00 ha 06 a 80 ca
E	23	GD Plantie de la Fontaine	00 ha 56 a 50 ca
E	24	GD Plantie de la Fontaine	00 ha 18 a 20 ca
E	25	GD Plantie de la Fontaine	03 ha 31 a 70 ca
E	26	GD Plantie de la Fontaine	01 ha 20 a 40 ca
E	27	GD Plantie de la Fontaine	10 ha 15 a 90 ca
E	29	GD Plantie de la Fontaine	00 ha 10 a 70 ca
E	30	L'Olivette	01 ha 77 a 50 ca
E	31	L'Olivette	00 ha 16 a 80 ca
E	32	Domaine de Castelfort	00 ha 23 a 30 ca
E	33	Domaine de Castelfort	00 ha 15 a 50 ca
E	34	Domaine de Castelfort	00 ha 13 a 45 ca
E	35	Domaine de Castelfort	00 ha 13 a 00 ca

E	36	Domaine de Castelfort	00 ha 15 a 59 ca
E	37	Domaine de Castelfort	00 ha 11 a 15 ca
E	38	Domaine de Castelfort	00 ha 23 a 05 ca
E	39	Domaine de Castelfort	00 ha 46 a 20 ca
E	40	Domaine de Castelfort	00 ha 94 a 20 ca
E	41	Domaine de Castelfort	00 ha 03 a 40 ca
E	42	Domaine de Castelfort	00 ha 05 a 66 ca
E	43	L'Olivette	00 ha 22 a 90 ca
E	44	L'Olivette	02 ha 92 a 70 ca
E	45	Domaine de Castelfort	00 ha 08 a 43 ca
E	46	L'Olivette	00 ha 11 a 30 ca
E	447	Domaine de Castelfort	00 ha 09 a 22 ca
E	48	L'Olivette	02 ha 10 a 30 ca
E	49	L'Olivette	00 ha 48 a 80 ca
E	56	Plantie du Bois	01 ha 38 a 00 ca
E	57	Plantie du Bois	03 ha 88 a 70 ca
E	60	Castelfort	02 ha 71 a 10 ca
E	61	Castelfort	01 ha 07 a 90 ca
E	62	Castelfort	01 ha 88 a 20 ca
E	63	Le Laurie	00 ha 38 a 90 ca
E	64	Le Laurie	00 ha 50 a 65 ca
E	65	Le Laurie	03 ha 04 a 70 ca
E	66	Le Laurie	01 ha 72 a 00 ca
E	67	Le Rouyre	02 ha 29 a 60 ca
E	68	Le Rouyre	01 ha 02 a 80 ca
E	69	Le Rouyre	01 ha 47 a 70 ca
E	70	La Gourgue	00 ha 46 a 00 ca
E	71	La Gourgue	00 ha 64 a 60 ca
E	72	La Gourgue	00 ha 11 a 80 ca
E	73	La Gourgue	03 ha 36 a 30 ca
E	74	La Gourgue	01 ha 72 a 70 ca
E	75	Saint Hubert	03 ha 25 a 20 ca
E	76	Saint Hubert	00 ha 14 a 77 ca
E	77	Saint Hubert	02 ha 28 a 55 ca
E	78	Saint Hubert	00 ha 08 a 32 ca

E	79	Saint Hubert	00 ha 03 a 00 ca
E	80	Saint Hubert	02 ha 48 a 00 ca
E	81	Saint Hubert	00 ha 23 a 71 ca
E	82	Saint Hubert	00 ha 59 a 60 ca
E	83	Saint Hubert	00 ha 47 a 80 ca
E	84	Sagne	00 ha 31 a 20 ca
E	85	Sagne	00 ha 00 a 96 ca
E	87	Sagne	06 ha 98 a 10 ca
E	88	Sagne	00 ha 55 a 90 ca
E	89	Sagne	01 ha 87 a 90 ca
E	90	Sagne	00 ha 09 a 90 ca
E	91	Sagne	01 ha 24 a 00 ca
E	92	Ormeaux et Salinier	00 ha 75 a 30 ca
E	93	Ormeaux et Salinier	01 ha 00 a 70 ca
E	94	Ormeaux et Salinier	00 ha 26 a 70 ca
E	95	Ormeaux et Salinier	01 ha 23 a 60 ca
E	96	Ormeaux et Salinier	01 ha 86 a 20 ca
E	97	Ormeaux et Salinier	02 ha 53 a 50 ca
E	98	Ormeaux et Salinier	01 ha 15 a 80 ca
E	554	Le Sorbier	01 ha 71 a 10 ca
E	556	Le Sorbier	00 ha 01 a 25 ca
E	557	Le Sorbier	00 ha 01 a 85 ca
E	559	Le Sorbier	00 ha 55 a 25 ca
E	561	Le Sorbier	00 ha 30 a 90 ca
E	563	L'Olivette	03 ha 51 a 05 ca
E	565	GD Plantie de la Fontaine	02 ha 17 a 05 ca
E	789	Le Sorbier	02 ha 37 a 76 ca
E	792	Le Sorbier	01 ha 09 a 47 ca
E	793	Castelfort	04 ha 69 a 16 ca

Dans le cadre de la mise en œuvre des mesures compensatoires nécessaires à l'obtention des dérogations aux dispositions de l'article L.411-1 du code de l'environnement, la commune doit acquérir cet ensemble immobilier.

L'obtention de ces dérogations est une condition sine qua non au démarrage des travaux des trois opérations d'aménagement suivantes :

- Opération publique d'aménagement secteur de la « Montagnette »

- Zone d'aménagement concerté secteur de la « Claudery »
- Zone d'aménagement concerté secteur de « Pech Auriol-Le Cros »

Monsieur le Maire précise que la Commune n'a d'autres choix que d'acquérir ce domaine qui n'a pas d'équivalent dans les environs en termes d'emprise foncière d'un seul tenant permettant la compensation environnementale de ces opérations d'aménagement.

L'acquisition de cet ensemble immobilier par la commune est conditionnée à l'obtention de l'ensembles des autorisations d'urbanisme et environnementale nécessaires à la mise en œuvre des trois opérations d'aménagements citées précédemment.

Par ailleurs, l'acquisition de cet ensemble immobilier par la commune ne s'effectuera qu'une fois que l'ensemble des procédures liées à ces opérations seront finalisées et purgées de tout recours notamment l'attribution de la concession de la ZAC « Pech Auriol-Le Cros » à un aménageur.

Monsieur le Maire précise que la Commune ne supportera pas à titre définitif le cout de ladite acquisition puisque le prix et les frais lui seront remboursés par les aménageurs des trois opérations d'aménagement précitées.

Monsieur le Maire indique que, en 2018, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) avait confirmé par courrier, son accord pour financer l'acquisition de cet ensemble immobilier pour un montant de 3 500 000 €.

Cette démarche visait à constituer une « Réserve d'Actifs Naturels » pouvant servir à compenser les effets des aménagements urbains situés sur le territoire de l'intercommunalité.

Lors de son conseil municipal du 20 août 2020, la commune de Villeneuve-lès-Béziers a acté par délibérations le lancement des études nécessaires à la création de la ZAC « La Claudery » et la ZAC « Pech Auriol-Le Cros » ainsi que pour la mise en œuvre du projet d'aménagement d'ensemble « La Montagnette ».

A l'issue du diagnostic écologique, le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) a déterminé que le besoin de compensation environnementale pour la mise en œuvre des trois projets nécessiterait la totalité de cet ensemble immobilier et au-delà.

Par conséquent, la CABM ne souhaite plus en financer l'acquisition puisque la totalité des terrains seront destinés à compenser des projets situés sur le territoire Villenuevois.

De ce fait, la commune de Villeneuve-lès-Béziers souhaite de manière autonome engager une procédure d'acquisition.

Un accord de principe avec la Société SUD PARTICIPATIONS IMMOBILIERES sur un prix de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (3 500 000,00 EUR) pour l'acquisition de cet ensemble immobilier, montant identique à celui négocié entre la Société SUD PARTICIPATIONS IMMOBILIERES et la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée en 2018. Le prix d'acquisition de cet ensemble immobilier intègre une partie des dettes cumulées par les promoteurs qui avaient acheté ce domaine pour en faire une résidence touristique.

Il est donc normal que le prix d'acquisition diffère de la valeur vénale estimée à 1 930 000 euros par le Domaine dans son avis rendu le 10 aout 2023.

Madame MOULY MANETAS constate que l'avis des domaine date du mois d'août 2023, elle précise que la valeur vénale est estimée à 1 930 000 €, assortie de la marge d'appréciation de 5%, soit maximum 2 030 000 €.

Il y a donc un delta de 1 470 000 € par rapport à la valeur des domaines.

Les 3 500 000 € intègrent les dettes cumulées par le promoteur qui avait acheté le domaine, Madame MOULY MANETAS demande pourquoi ce serait à la Commune de payer ces dettes.

Monsieur D'AMATO précise que nous ne payerons pas les dettes mais la somme qui est demandée par le propriétaire et qui avait déjà été négociée par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

La Commune achète ce domaine parce qu'il possède toutes les caractéristiques pour faire de la compensation environnementale.

Monsieur D'AMATO rappelle les échanges du dernier Conseil Municipal concernant la compensation environnementale, quand on urbanise 1 hectare, on n'a pas forcément 1 hectare à compenser, le coefficient multiplicateur est de 5 ou 6.

Ce domaine regroupe déjà toutes les espèces animales ou végétales présentes sur notre territoire et qu'il faut compenser et d'un seul tenant, c'est compliqué à trouver.

Il rappelle également qu'en matière de compensation, il y a des secteurs à respecter. On ne peut pas compenser à Orléans ou à Strasbourg.

Si la Commune n'achète pas ce domaine, elle ne pourra rien faire.

Il rappelle enfin qu'à terme ce sont les aménageurs qui supporteront ces frais au travers de leurs opérations.

Cela ne coûtera rien à la Commune.

Madame MOULY MANETAS précise qu'il n'y a rien d'écrit et demande à Monsieur D'AMATO s'il a un engagement d'aménageurs pour l'affirmer.

Monsieur D'AMATO précise que c'est comme ça que cela fonctionne dans tous les programmes d'aménagements de zones, c'est une obligation et la compensation ne peut pas être à la charge d'une collectivité.

Madame SIMARD souhaite avoir des renseignements sur le devenir du domaine qui va être acheté : est-ce qu'il va devenir une réserve naturelle ?

Monsieur D'AMATO précise que cet aspect sera développé au point suivant. Mais effectivement les espèces dérangées pourront être « relocalisées » (Monsieur D'AMATO précise que ce n'est pas tout à fait le terme) sur le domaine de Castelfort qui présente toutes les caractéristiques en matière de compensation.

Il rappelle que ce domaine ne sera acheté que dès lors que les procédures seront finalisées et les aménageurs supporteront les coûts.

Madame MOULY MANETAS demande sous quels délais.

Monsieur D'AMATO lui répond que le Plan Local d'Urbanisme devra être approuvé, cela dépendra ensuite du temps pris pour mettre en œuvre toutes ces opérations.

Mais il est important de prendre une décision concernant ce domaine, si les opérations ne se font pas alors la Commune n'achètera pas le domaine de Castelfort.

Entre le projet de la Montagnette et les deux ZAC, les dossiers pourraient aboutir après 2025.

Les élus qui seront aux manettes feront ce qu'ils voudront. En 2010, le projet de la ZAC Pech Auriol a été abandonné par la municipalité de l'époque alors que le dossier était quasiment finalisé.

Si le projet n'avait pas été abandonné, nous n'aurions pas 140 hectares à compenser, en effet à l'époque les compensations environnementales n'existaient pas. Monsieur D'AMATO tient à préciser qu'il ne les trouve pas illégitimes. Mais le projet de ZAC de 80 hectares de l'époque

n'est plus réaliste aujourd'hui puisque nous ne sommes que sur un projet de 24 hectares, l'opération a été réduite de 70 %.

Madame PACE demande à Monsieur D'AMATO comment il va financer ces 3 500 000 €.

Monsieur D'AMATO répond qu'il vient de donner les explications. La Commune ne financera pas.

Madame PACE précise que Monsieur D'AMATO parle de remboursement et qu'il y aura forcément une écriture comptable.

Ce dernier rajoute qu'il s'agit là de terminologie. Cette opération sera blanche pour la Commune. L'écriture comptable sera en effet compensée par un versement de l'aménageur.

Il n'y aura pas d'emprunt.

De surcroît, ces opérations rapporteront à la Commune au travers de participations financières qui seront fléchées pour, à titre d'exemple, la rénovation de l'école ou de la cantine scolaire, une salle culturelle, pour le stade.

Il prend l'exemple de l'importante opération réalisée à Portiragnes où les aménageurs ont financé les stades, tout comme à Sauvian.

Madame PACE demande si le domaine de Castelfort couvre la totalité des besoins en matière de compensation.

Les terrains de Saint Jean de la Cavalerie viennent compléter les besoins, un projet de convention a déjà été soumis à l'avis du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire rappelle que les projets de la Montagnette, de la Claudery et de Pech Auriol Le Cros qui seront mis en œuvre représentent nos recettes de demain qui permettront de faire fonctionner correctement la Commune.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2241-1 et l'article L. 2122-21,

Vu l'avis du domaine,

Vu la proposition d'achat formulée par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée en 2018,

Vu la confirmation par la Société SUD PARTICIPATIONS IMMOBILIERES du montant d'acquisition en date du 21 mars 2023,

Vu la renonciation du Conseil Départemental au droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ainsi que celle de la commune de MONTBLANC,

Vu la renonciation de la SAFER OCCITANIE à son droit de préemption,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition de cet ensemble immobilier afin de mettre en œuvre les trois opérations d'aménagement suivantes :

- Opération publique d'aménagement secteur de la « Montagnette »
- Zone d'aménagement concerté secteur de la « Claudery »
- Zone d'aménagement concerté secteur de « Pech Auriol-Le Cros »

Le Conseil Municipal décide :

- D'autoriser Monsieur le Maire, nonobstant l'estimation des domaines, à acquérir le domaine agricole dénommé CASTELFORT, situé commune de MONTBLANC (34290) d'une

contenance totale de 147 ha 86 a 66 ca au prix de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (3 500 000,00 EUR).

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette acquisition.

Vote

Membres en exercice : 27

Membres présents : 17

Procurations : 6

Suffrages exprimés : 23

Pour : 20

Contre : 3 (Mesdames SIMARD, MOULY-MANETAS et PACE)

4) Habilitation du Maire à engager la commune dans une convention de coopération avec le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Occitanie (CEN Occitanie) et à signer tout document pour la gestion des projets compensatoires et tout document pour la désignation d'un ou plusieurs exploitants sur le domaine de Castelfort

Rapporteur : Monsieur Alain D'AMATO

La commune de Villeneuve-lès-Béziers porte actuellement trois opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant l'obtention d'une dérogation au régime de protection des espèces, en application de l'article L.411-2 du code de l'environnement.

Il s'agit des projets de :

- Pech Auriol / Le Cros (ZAC),
- La Claudery (ZAC),
- La Montagnette.

Des dossiers de demande de dérogation relative aux espèces protégées sont ainsi en cours d'établissement par le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) et devront être adressés au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) ou au Conseil National de Protection de la Nature (CNP).

Deux dossiers seront transmis :

- Un dossier relatif aux projets de Pech Auriol / Le Cros et La Claudery,
- Un dossier relatif à l'opération d'aménagement La Montagnette.

Le CSRPN ou le CNPN émettra un avis simple sur la recevabilité de la requête.

La nécessité de cette procédure dérogatoire est motivée par l'existence d'un « risque suffisamment caractérisé », au sens du Conseil d'Etat dans son avis du 9 décembre 2022, de destruction d'individus et d'habitats d'espèces protégées par la réglementation, dans le cadre de la mise en œuvre desdits projets.

Les espèces concernées sont notamment des espèces de reptiles (lézard ocellé, psammodrome d'Edwards, seps strié, couleuvres etc.), des espèces d'oiseaux (linotte mélodieuse, fauvettes etc.), ou encore d'insectes (magicienne dentelée, Diane).

L'obtention d'une telle dérogation nécessite la démonstration de trois conditions cumulatives :

- Les raisons impératives d'intérêt public majeur des projets,
- L'absence de solutions alternatives satisfaisantes,

- L'absence de nuisance, dans un état de conservation favorable, aux populations d'espèces protégées concernées.

Le dernier volet implique la mise en œuvre de mesures de compensation écologique, visant à créer une contrepartie, avec « gain de biodiversité », aux impacts générés par les projets à la faune et à la flore protégées.

Les mesures consistent notamment à entretenir des milieux hors site sur le long terme, de façon à accroître ou à générer un intérêt de ces espaces pour la faune protégée concernée par la demande de dérogation

Le Cabinet Barbanson Environnement (CBE) a donc procédé à une évaluation des enjeux et impacts prévisibles sur les secteurs de projet, estimé la nature et le degré de la compensation écologique à développer pour les trois opérations, puis défini des mesures de compensation adaptées, localisées sur un secteur pertinent.

Le principal site retenu pour la mise en œuvre des mesures est le domaine Castelfort, à Montblanc (34290).

S'appuyant sur un diagnostic écologique du site établi en 2019 par le bureau d'études Naturae, CBE a retenu ce secteur en raison de la présence des espèces cibles de la dérogation, de son fort potentiel de « plus-value écologique » pour la compensation, ainsi que de l'unité du tènement, permettant une meilleure opérationnalité des mesures.

Ces dernières s'étendraient sur 113 ha du domaine, qui en totalise environ 150. Les 113 ha mobilisés répondraient à un besoin compensatoire pour les trois projets, sans qu'ils n'intègrent toutefois la totalité de la compensation nécessaire à ceux-ci.

Des mesures de compensation complémentaires sont donc également prévues sur d'autres secteurs.

La répartition par projet urbain des surfaces compensatoires sur Castelfort est la suivante :

- 18,1 ha de compensation pour la ZAC La Claudery (16%),
- 72,3 ha pour la ZAC Pech Auriol – Le Cros (64%),
- 22,6 ha pour le PAE La Montagnette (20%).

La gestion du projet compensatoire sur le site serait assurée par un opérateur spécialiste de la compensation écologique.

Le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Occitanie (CEN Occitanie), association de protection de la nature agréée par l'Etat et la Région a été retenu pour assurer la mise en œuvre de ce projet compensatoire.

Premier opérateur de compensation en Région, le CEN Occitanie demeure de surcroît la structure offrant le plus de garanties scientifiques et opérationnelles aux services de l'Etat dans le cadre de l'instruction des dossiers.

LE CEN Occitanie assurerait, via une convention de coopération passée avec la Commune, l'entière gestion de la compensation écologique du Domaine Castelfort durant 50 ans, puis le maintien, d'un projet agro-environnemental d'ensemble sur les 49 années suivantes.

La présente délibération du Conseil Municipal a donc pour objet d'autoriser Monsieur Fabrice SOLANS, en sa qualité de Maire, à engager la Commune dans une convention de coopération avec le CEN Occitanie et à signer tout acte afférent, pour la gestion desdits projets compensatoires sur le domaine Castelfort.

Le projet intégrant l'activité agricole (viticulture, pâturage notamment), la présente délibération du Conseil Municipal autorise également Monsieur Fabrice SOLANS, en sa qualité

de Maire, à signer tout acte nécessaire (nature du bail défini ultérieurement) à la désignation d'un ou plusieurs exploitants sur le Domaine, sous réserve de son / leur engagement à respecter le plan de gestion du site compensatoire.

Madame MOULY MANETAS constate que tous les frais seront à la charge de la Commune.

Monsieur D'AMATO répond par la négative.

Madame MOULY MANETAS précise que c'est ce qui est mentionné dans la convention : le coût de la phase 1 est estimé à hauteur de 41 340 €, le coût de la phase 2 est estimé à hauteur de 81 410 € et le coût de la phase 3 n'est pas estimé à ce stade. Tout est à la charge de la Commune.

Monsieur D'AMATO répète que tous les frais qui sont engagés sur Castelfort seront pris en charge par les aménageurs, ce n'est pas la Commune qui les paiera. Tant que les opérations ne démarreront pas, rien ne va être entrepris.

Cette délibération vient dans la continuité du précédent point.

Madame MOULY MANETAS répète que sur la convention, il est bien précisé la Commune.

Monsieur D'AMATO rajoute que c'est tout le temps la Commune mais ce n'est pas elle qui va payer.

Madame MOULY MANETAS demande ce qu'il en est du paiement de la taxe foncière dès lors que la Commune sera propriétaire, est-ce que les aménageurs vont également la payer ?

Monsieur D'AMATO précise qu'un bail emphytéotique est prévu.

Madame MOULY MANETAS précise que le projet de bail doit être soumis à l'avis du Conseil Municipal (lors d'une future séance) afin que les élus aient les éléments.

S'agissant d'un domaine agricole, Monsieur D'AMATO n'est pas persuadé que la taxe foncière soit extrêmement élevée d'autant qu'un bâtiment va devoir être démolit et les propriétaires s'interrogent sur la conservation d'un autre.

Madame MOULY MANETAS demande qui paiera les démolitions nécessaires.

Monsieur D'AMATO lui répond que le gestionnaire du site en fera son affaire.

Madame PACE a bien écouté Monsieur D'AMATO et prend note que les aménageurs vont tout payer.

Monsieur D'AMATO confirme.

Elle demande alors pourquoi la Commune doit signer le bail d'exploitation.

Monsieur D'AMATO lui répond que la Commune est « maître d'ouvrage » de ce projet.

Monsieur ORTI confirme que la Commune est porteuse de ce projet dont elle est effectivement maître d'ouvrage, elle s'engage.

Une fois l'aménageur désigné dans le cadre d'un appel d'offres, il participera financièrement.

Madame PACE reste sceptique quant à ces compensations financières, en termes de comptabilité publique.

Monsieur D'AMATO l'invite à se renseigner.

Monsieur ORTI précise que si la Commune avait réalisé un lotissement communal, elle aurait dû payer ces sommes là. Mais pour ces deux ZAC (il ne sait pas s'il y aura un ou des aménageurs) ce sont les aménageurs qui paient de la même façon qu'ils financent une partie des équipements publics (routes etc...).

En l'occurrence, il s'agit de la même chose, la réglementation impose en matière d'écologie des compensations environnementales. Si les compensations ne sont pas réalisées, les projets ne pourront pas aboutir.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2241-1 et l'article L. 2122-21,

Vu la convention de coopération pour la mise en place du programme de compensation environnementale relatif aux zones d'aménagement concerté « La Claudery » et « Pech Auriol-Le Cros » et de l'opération d'aménagement de la « Montagnette », annexée à la présentation délibération,

Le Conseil Municipal décide :

- D'autoriser Monsieur le Maire à engager la Commune dans une convention de coopération avec le CEN Occitanie et à signer tout acte afférent, pour la gestion desdits projets compensatoires sur le domaine Castelfort,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la désignation d'un ou plusieurs exploitants sur le Domaine, sous réserve de son / leur engagement à respecter le plan de gestion du site compensatoire.

Vote

Membres en exercice : 27

Membres présents : 17

Procurations : 6

Suffrages exprimés : 23

Pour : 20

Contre : 3 (Mesdames SIMARD, MOULY-MANETAS et PACE)

5) Habilitation du Maire à signer tout document dans le cadre de l'acquisition de la parcelle AW153

Rapporteur : Monsieur Stéphane ORTI

La société PROGEST représentée par Madame VIE est propriétaire de la parcelle AW153.

Cette parcelle est située dans le périmètre d'un lotissement bordant l'avenue des Amandiers et fait état d'une contenance totale de 1028 m², Madame VIE avait pour intention de réaliser un centre de remise en forme sur cette parcelle.

Monsieur le Maire rappelle que l'acquisition de cette parcelle est nécessaire à la mise en œuvre des ZAC « La Claudery » et « Pech Auriol-Le Cros ».

En effet, l'étude environnementale a déterminé que cette parcelle devra faire l'objet d'une désartificialisation afin de recréer un corridor écologique indispensable à la compensation de l'impact de ces opérations d'aménagement.

Dans son avis du 20 février 2023, le Domaine a estimé la valeur de cette parcelle à 100 € le m².

A l'issue d'une nouvelle négociation, il a été convenu que l'acquisition de cette parcelle se ferait au moyen d'une cession d'un terrain équivalent de 1028m² à Madame VIE dans l'une des opérations d'aménagement engagées par la Commune afin qu'elle puisse réaliser son projet.

Madame PACE précise qu'il y a trois semaines, lors du dernier Conseil Municipal le 25 septembre 2023, Madame VIE se désistait. Trois semaines après, elle revient finalement sur sa position.

Pourquoi ne pas attendre que l'aménageur soit désigné pour acheter cette parcelle puisque

c'est lui qui aura au final la maîtrise foncière.

Monsieur ORTI rebondit sur la remarque de Madame MOULY MANETAS qui demandait plus tôt des informations sur les délais.

En urbanisme, la question des délais est compliquée.

La réglementation est de plus en plus complexe, il faut donc avancer.

Madame PACE demande s'il n'a pas peur que Madame VIE se désiste à nouveau.

C'est exactement la réponse que Monsieur ORTI souhaitait apporter, la gérante de la SCI qui est propriétaire de ce terrain a des difficultés pour se positionner définitivement. Et chaque fois qu'il y a un changement d'avis, le point doit être soumis au vote du Conseil Municipal.

Madame MOULY MANETAS note qu'il y a eu de nouvelles négociations, elle note cependant que le prix ne change pas.

Monsieur ORTI précise que deux solutions ont été discutées avec Madame VIE : soit un prix au m² afin qu'elle puisse réaliser son projet dans un autre lieu (sur la Commune ou ailleurs), l'autre solution consiste à lui proposer un terrain dans l'emprise des futures ZAC d'une surface comparable.

Madame MOULY MANETAS précise que la solution choisie est identique à la première délibération, à l'exception que la cession ne porte que sur une parcelle.

Monsieur D'AMATO revient sur le foncier du domaine de Castelfort et précise qu'après renseignement, on lui a confirmé que la taxe foncière serait prise en charge par le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Occitanie (CEN Occitanie), de même que les travaux.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2241-1 et l'article L. 2122-21,

Vu l'avis du domaine,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition de cette parcelle afin de mettre en œuvre les deux opérations d'aménagement suivantes :

- Zone d'aménagement concerté secteur de la « Claudery »,
- Zone d'aménagement concerté secteur de « Pech Auriol-Le Cros ».

Le Conseil Municipal décide :

- D'autoriser Monsieur le Maire à acquérir cette parcelle au moyen d'une cession d'un terrain équivalent de 1028 m² dans l'une des opérations d'aménagement engagées par la commune
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette acquisition.

Vote

Membres en exercice : 27

Membres présents : 17

Procurations : 6

Suffrages exprimés : 23

Pour : 21

Contre : 2 (Mesdames MOULY-MANETAS et PACE)

La séance est levée à 19H55.

Le secrétaire de séance
Morgan MARION



Le Maire
Fabrice SOLANS

