



Membres en exercice	27
Membres présents	17
Suffrages exprimés	23
Pour	20
Contre	3
Abstention	

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2023/67

Objet : Habilitation du Maire à signer tout document dans le cadre de l'acquisition du Domaine Agricole de CASTELFORT situé commune de MONTBLANC (34290)

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois octobre, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace des Libertés Gérard Saumade, sous la Présidence de Monsieur Fabrice SOLANS, Maire.

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

La Société SUD PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, possède un 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

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20231023-202367-DE
Date de télétransmission : 25/10/2023
Date de réception préfecture : 25/10/2023

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	
Accusé de réception en préfecture 034-213403363;20231023-202367-DE Date de télétransmission : 25/10/2023 Date de réception préfecture : 25/10/2023		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

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20231023-202367-DE
Date de télétransmission : 25/10/2023
Date de réception préfecture : 25/10/2023

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 été par délibérations le lancement des études nécessaires à la création de la ZAC « La Montagnette » ainsi que pour la mise en œuvre du projet d'aménagement d'ensemble « La Montagnette ».

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20231023-202367-DE
Date de réception : 25/10/2023
Date de réception préfecture : 25/10/2023

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 Villeneuvois.

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 août 2023.

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.

Le Maire,
Fabrice SOLANS



Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER (par voie postale 6 rue Pitot 34000 Montpellier) ou par voie dématérialisée sur le site www.telerecours.citoyens.fr dans un délai de deux à compter de la publication.

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20231023-202367-DE
Date de transmission : 25/10/2023
Date de réception préfecture : 25/10/2023

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20231023-202367-DE
Date de télétransmission : 25/10/2023
Date de réception préfecture : 25/10/2023