PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 29 FEVRIER 2024

Date de la convocation : 21 février 2024

Présents : Fabrice SOLANS, Jérôme FABRE, Céline DUBOIS, Stéphane ORTI, Alain D'AMATO, Séverine LOPEZ, Frédéric GRANIER, Stéphanie BOUILLY, Pierre SUCH, Bernadette LOURIAC-HERRERA, Jérôme LABORIE, Adeline BATALLER GARCIA, Kévin LABORDE, Thierry ODDON, Lucyle MORGAN **(arrivée à 19h30)**, Noura HABIB CHORFA, Elian GOMEZ

Absents ayant donné procuration : Delphine FERRERES-VALAT a donné pouvoir à fabrice SOLANS, Morgan MARION a donné pouvoir à Frédéric GRANIER, Jean-Louis CAMPUS a donné pouvoir à Lucyle MORGAN

Absents Excusés : Carole HERNANDEZ MAGNIEZ, Marie-Laure LOYEZ, Nathalie SIMARD, Sandrine MATEU GUTIERRES, Christophe ERMOLENKO, Elisabeth MOULY MANETAS, Aurélie PACE.

Secrétaire de séance : Jérôme FABRE

Monsieur le Maire préside l'assemblée.

Il déclare la séance ouverte à 19h08.

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.

Monsieur le Maire rappelle que la séance du Conseil Municipal, habituellement organisée le lundi soir, a dû être différée compte tenu de la cérémonie de remise des chèques à la Ligue Contre le Cancer.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 27 novembre 2023 est arrêté et signé par Monsieur le Maire et Monsieur Pierre SUCH, secrétaire de séance.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 16
Procurations : 2
Suffrages exprimés : 18
Pour : 18
Contre : 0

Ordre du jour

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

FINANCES LOCALES

1) Débat d'Orientation Budgétaire : exercice 2024

2) Demande de subvention au Département de l'Hérault et à la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée/ Fonds de soutien aux communes – projet de mise en circulation partagée

3) Année scolaire 2023/2024 – versement d'une contribution scolaire à la Calendreta Lo Garric de Béziers, établissement privé sous contrat d'association

4) Adhésion à un groupement de commande pour « l'achat d'énergies, de fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique »

5) Hérault Energies : transfert de la compétence investissement pour l'éclairage public et l'éclairage extérieur

INSTITUTIONS

6) Rapport sur le prix et la qualité des services publics de l'eau et de l'assainissement

7) Projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle de « La Montagnette » avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie

URBANISME

8) Autorisation donnée à Monsieur le Maire pour signer les actes d'acquisition des parcelles concernées par la convention de maîtrise d'ouvrage unique pour la réalisation d'un boulevard urbain intercommunal sur la commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS

9) ZAC « La Claudery » et ZAC « Pech Auriol – Le Cros » - Demande d'avis à la mission régionale d'autorité environnementale – définition de la participation du public

10) Pôle d'activités I et première phase de la voie d'intérêt communautaire - Validation des dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire - Demande d'ouverture d'une enquête publique unique à la Préfecture de l'Hérault

11) Approbation du recours au lancement d'une consultation en vue de la création d'une société d'économie mixte à opération particulière (SEMOP) chargée de l'aménagement de la ZAC « Pech Auriol – Le Cros »

12) Dénominations de voies : Impasse Actipolis et Rue du Saint Victor

13) Remise gracieuse des pénalités pour retard de paiement des taxes d'urbanisme

14) Autorisation cadre : ancrages d'appareils d'éclairage public en façade des propriétés privées

PATRIMOINE

15) Aliénation d'une partie du chemin rural incluse dans le périmètre du projet La Montagnette et l'aliénation d'un chemin rural inclus dans le périmètre du pôle d'activités 1 - Mise en demeure des propriétaires riverains de l'acquérir

16) Déclassement et désaffectation d'un local sis rue Marceau cadastré AA 456 en vue de son aliénation

17) Demande de protection au titre des monuments historiques d'un tableau figurant le Martyre de Saint Etienne

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 € TTC
2023/96	Etude géotechnique – projet de pôle social	SARL SOLEA BTP Parc Marcel Dassault 325 rue Henri Farman 34430 SAINT-JEAN-DE-VEDAS	3 600.00
2023/97	Mission CSPS – Aménagement Rue Vernhes	Société TECHNI'BAT 34 Avenue d'Espondeilhan 34290 LIEURAN-LES-BEZIERS	1 614.00
2023/98	Acquisition d'un polybenne Renault	SAS BPVI Zone Artisanale de Lioujas 935 Rue de la Devèze Grande 12740 LA LOUBIERE	42 000.00
2023/99	Changement des menuiseries – local Place Samuel Paty	Société ABELLAN 11 Rue des Tamarins 34420 VILLENEUVE-LES-BEZIERS	9 731.31
2023/100	Cession d'un véhicule	SAS BPVI Zone Artisanale de Lioujas 935 Rue de la Devèze Grande 12740 LA LOUBIERE	3 000.00
2023/101	Entourages d'arbres en béton	SAS CREATIV'INNOVATION AMENAGEMENT 1 Impasse Paradou Bâtiment C4 13009 MARSEILLE	15 000.00
2003/102	Acquisition d'une banque d'accueil pour la médiathèque	SARL BUROSPACE PAE Mercorent 229 Rue Aplhonse Beau de Rochas 34500 BEZIERS	2674.79
2023/103	Animation / coordination pour le lancement d'un projet compensatoire et élaboration d'un état initial faune, flore en vue du plan de gestion de site – ZAC Pech Auriol Le Cros et ZAC La Claudery	Société ALTEMIS 49 rue Montmorency 34200 SETE	33 180.00
2023/104	Formalisation de contrats d'Obligations Réelles Environnementales ZAC Pech Auriol Le Cros et ZAC La Claudery	Société ALTEMIS 49 rue Montmorency 34200 SETE	2 130.00
2023/105	Boulevard interurbain – aménagement de la liaison PAE Méridienne et échangeur RD612 – Maîtrise d'œuvre – mission PRO à AOR	Société BEI La Courondelle 58 Allée John Boland 34500 BEZIERS	104 424.00

2023/106	Acquisition de matériel informatique	Société ABSYS PAE Mercorent 229 Rue Aplhonse Beau de Rochas 34500 BEZIERS	42 669.60
2023/107	Acquisition de panneaux d'affichage	Société COMAT & VALCO 253 Boulevard Robert Koch CS 70130 34536 BEZIERS CEDEX	9 294.00
2024/01	Acquisition mobilier	Société LACOSTE 15 ZAC Saint Louis 84250 LE THOR	26 782.77
2024/02	Contribution extension de réseau Rue des Gloriettes	SA ENEDIS DR Languedoc-Roussillon 382 Rue Raimon de TRencavel 34926 MONTPELLIER	30 362.75
2024/03	Elaboration d'un dossier de déclassement chemins ruraux	SARL BETU La Courondelle 58 Allée John Boland 34500 BEZIERS	1 800.00
2024/04	Acquisition de décorations de Noël LED reconditionnées	Société LEBLANC Illumination 6-8 Rue Mickaël Faraday ZI Sud 72027 LE MANS cedex 2	5 460.00

Monsieur le Maire donne un complément d'information sur les décisions :

- 2023/96 : étude de sol dans le cadre de la réalisation du futur pôle social,
- 2023/99 : le changement des menuiseries concerne le local de la FOPAC situé au rez-de-chaussée du local communal rue Jean Laurès,
- 2023/100 : reprise de l'ancien polybenne (qui était vétuste) par la société qui a vendu à la Commune le nouveau polybenne (2023/98),
- 2023/101 : les entourages d'arbres ont été positionnés Place Michel Solans,
- 2023/103 et 2023/104 : études nécessaires à la réalisation des opérations projetées,
- 2023/105 : concerne le projet de boulevard urbain entre la ZAC de la Méridienne et le rond-point de la Méditerranée. La Commune est maître d'œuvre délégué par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. La société BEI a été désignée pour ce dossier suite à une mise en concurrence,
- 2023/106 : acquisition de matériels informatiques suite à la sortie de la mutualisation,
- 2023/107 : 8 panneaux au total disposés sur le territoire de la Commune,
- 2024/01 : mobilier pour la nouvelle salle du Conseil Municipal qui se situera dans les locaux de la médiathèque,
- 2024/02 : extension du réseau électrique Rue des Gloriettes pour la réalisation de logements sociaux,
- 2024/03 : Dossier correspondant aux chemins ruraux à aliéner dont le point est examiné ce soir,

- 2024/04 : Achat de décorations de noël situées à Béziers Place Jean Jaurès reconditionnées et vendues par la société LEBLANC à un tarif préférentiel.

FINANCES LOCALES

1) Débat d'Orientation Budgétaire : exercice 2024

Rapporteur : Monsieur Thierry ODDON

Le débat est ouvert.

Pas de commentaires.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2312- 1 et D.2312-3,

Vu le rapport d'orientation budgétaire retraçant les informations nécessaires au débat d'orientation budgétaire transmis à chaque membre du conseil municipal,

Vu l'avis favorable de la commission Finances réunie le 15 février 2024,

Considérant l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants d'organiser un débat d'orientation budgétaire dans un délai de 2 mois précédant l'examen du budget,

Considérant que le débat d'orientation budgétaire doit s'appuyer sur un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels ainsi que sur la structure et la gestion de la dette,

Considérant que ce rapport doit donner lieu à un débat et faire l'objet d'un vote,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Le Conseil Municipal décide :

- De prendre acte que le débat d'orientation budgétaire 2024 a eu lieu sur la base d'un rapport portant sur le budget de la Commune,

- De dire que le rapport d'orientation budgétaire sera transmis à Monsieur le Représentant de l'Etat et mis à disposition du public,

- De demander à Monsieur le Maire de préparer le budget 2024 selon les orientations ainsi définies,

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toute pièce relative à cette décision.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 16
Procurations : 2
Suffrages exprimés : 18
Pour : 18
Contre : 0

2) Demande de subvention au Département de l'Hérault et à la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée/ Fonds de soutien aux communes – projet de mise en circulation partagée

Rapporteur : Monsieur le Maire

La Commune a pour projet de modifier la circulation autour du pont Canal.

Les objectifs sont multiples :

- améliorer le cadre de vie et la mise en sécurité des habitants et des usagers,
- favoriser les modes doux et le partage des voies de circulation,
- répondre aux besoins des nombreux cyclistes et de piétons.

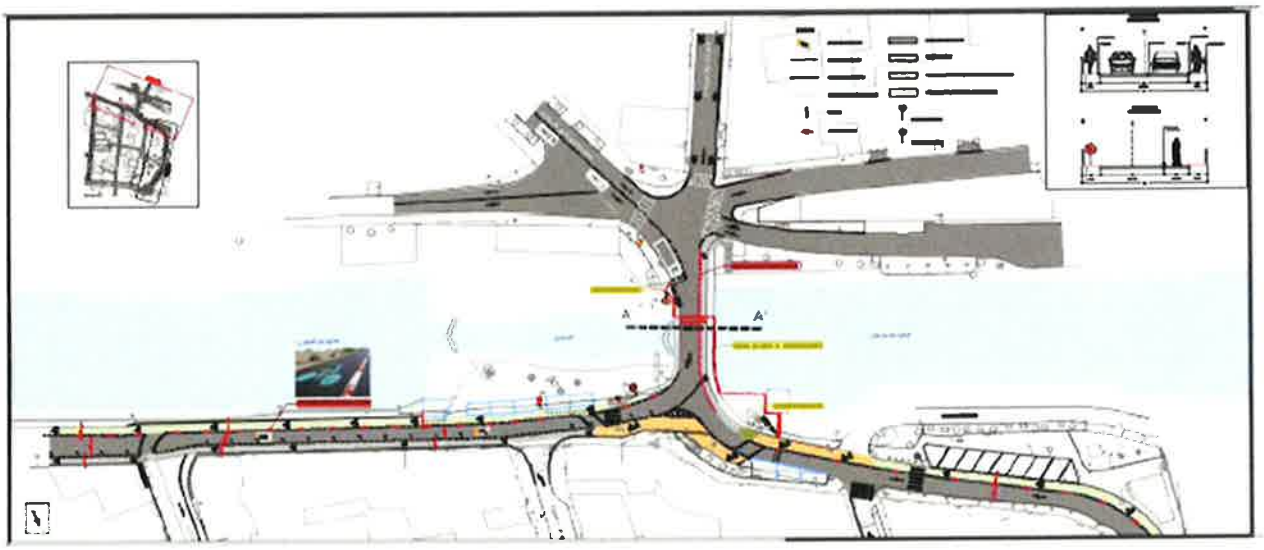
Pour des raisons économiques, il a été fait le choix de réaliser un aménagement ne nécessitant pas de lourds travaux de voirie mais encore de diminuer l'impact visuel de la circulation et du stationnement dans ce secteur du village.

Les différentes zones seront clairement identifiées par des résines routières colorées accompagnées d'une signalétique autant au sol que sur panneaux.

Un sens unique de circulation sera mis en place en complément de celui existant dans certaines rues.

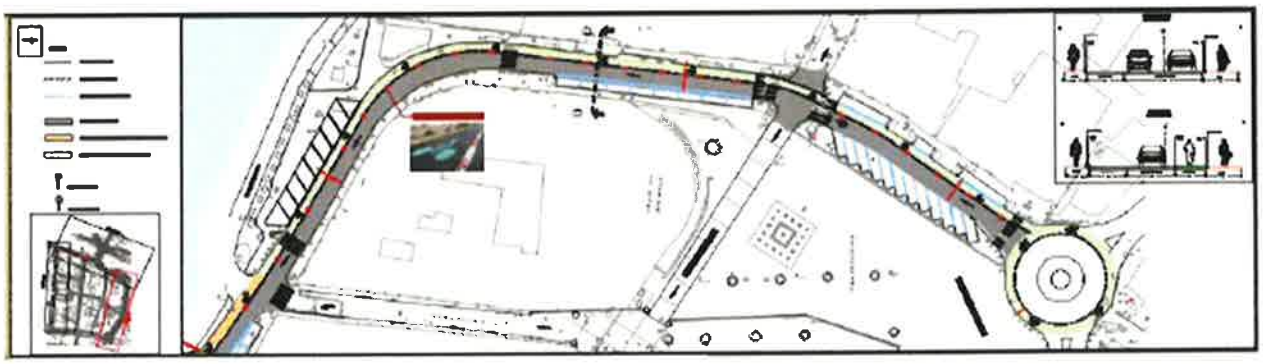
Le tout devrait apporter de l'apaisement dans les vitesses ainsi qu'une meilleure aisance de déplacement.

Projet Planche 1 Rue du Canal / Boulevard Pasteur / Pont -canal



- **Matérialisation de couloirs cyclos sécurisés**
- **Pose de coussins berlinois pour apaisement des vitesses**
- **Matérialisation de couloirs de circulation mixtes sécurisés**
- **Mise en alternat par feu tricolore de la traversée du pont-canal**

Projet Planche 2 Rue du Canal / Boulevard Pasteur / Pont -canal



- **Matérialisation d'un couloir cyclos sécurisé par séparateurs de voie**
- **Mise en place d'une circulation à sens unique**

Le coût du projet a été évalué à :

Lots	Nature des travaux	Montant HT en €
1	Signalisation horizontale et verticale	80 000.00
2	Réseaux secs et feux tricolores	40 000.00
Maîtrise d'œuvre	Honoraires	9 800.00
Total		129 800.00

Monsieur le Maire rappelle la dangerosité pour les piétons et cyclistes de l'ouvrage du pont Canal.

Il avait été envisagé par la municipalité précédente une passerelle dont le coût avait été estimé à près d'un million d'euros.

L'actuelle municipalité s'est penchée sur ce dossier avec le Département, Monsieur le Directeur de la sécurité du Département, les services de Voies Navigables de France (VNF) afin d'arriver à une solution moins couteuse et qui permettrait de sécuriser le franchissement du pont.

Un bureau d'étude a été désigné, il a transmis cette proposition dont la faisabilité a été validée par le Département ainsi que VNF.

Il faut désormais solliciter des subventions afin de financer cette opération.

Pas de question.

Vu le code général des collectivités territoriales en son article L.2121-29,

Considérant la possibilité pour la Commune de solliciter des subventions auprès du Département de l'Hérault et de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée/Fonds de soutien aux communes,

Le Conseil Municipal décide :

-De confirmer l'approbation de cette opération,

-De solliciter une subvention au taux le plus élevé possible auprès du Département de l'Hérault et de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée/ Fonds de soutien aux communes,

-D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à la demande et à l'encaissement de ces subventions.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 16
Procurations : 2
Suffrages exprimés : 18
Pour : 18
Contre : 0

3) Année scolaire 2023/2024 – versement d'une contribution scolaire à la Calendreta Lo Garric de Béziers, établissement privé sous contrat d'association

Rapporteur : Monsieur le Maire

L'article 6 de la loi n°2021-641 du 21 mai 2021 relative à la protection patrimoniale des langues régionales et à leur promotion a permis aux communes de résidence des enfants scolarisés de participer à cette transmission.

« La participation financière à la scolarisation des enfants dans les établissements privés du premier degré sous contrat d'association dispensant un enseignement de langue régionale au sens du 2° de l'article L.312-10 fait l'objet d'un accord entre la commune de résidence et l'établissement d'enseignement situé sur le territoire d'une autre commune à la condition que la commune de résidence ne dispose pas d'école dispensant un enseignement de langue régionale ».

Pour l'année scolaire 2023/2024, quatre élèves villeneuvois sont scolarisés à la Calendreta Lo Garric.

Le montant de la contribution a été arrêté à 450 euros par élève.

Pas de question.

Vu :

- le Code Général des Collectivités Territoriales,

- le Code de l'Education et notamment son article L.442-5-1,

Considérant :

- qu'il appartient à la commune de résidence de contribuer aux frais de scolarité des élèves admis dans les établissements privés sous contrat d'association et de participer ainsi à la transmission de la langue Occitane,

- que la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS ne dispose que d'une seule classe bilingue,

- que quatre enfants villeneuvois sont scolarisés à la Calendreta Lo Garric au titre de l'année 2023/2024,

Le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le versement d'une contribution de 1800 euros à la Calendreta Lo Garric sise

CR 61 Chemin des Ecoles à Béziers, au titre de l'année scolaire 2023/2024,

- De dire que la dépense correspondante sera inscrite au budget de la Commune.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 16
Procurations : 2
Suffrages exprimés : 18
Pour : 18
Contre : 0

4) Adhésion à un groupement de commande pour « l'achat d'énergies, de fournitures/ services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique »

Rapporteur : Monsieur Stéphane ORTI

La Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS a des besoins en matière d'achat d'énergies, de fournitures et de services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique.

La mutualisation peut permettre d'effectuer plus efficacement les opérations de mise en concurrence et incidemment d'obtenir des meilleurs prix.

Les Syndicats d'Energies de l'Hérault, du Gard, s'unissent pour constituer un groupement de commandes, avec des personnes morales de droit public et de droit privé à titre accessoire, pour l'achat d'énergies, de fournitures et de services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique.

HERAULT ENERGIES (Syndicat Départemental d'Energie de l'Hérault) coordonnateur du groupement, qui est constitué pour une durée illimitée, passera les marchés ou accords-cadres afin de satisfaire ses besoins sur des bases de prix compétitifs.

Pas de question.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'énergie,

Vu le Code de la Commande Publique et notamment les articles L2113-6 et suivants,

Vu la convention constitutive d'adhésion à un groupement de commande pour « l'achat d'énergies, de fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique » jointe en annexe

Considérant que ce groupement présente un intérêt pour la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS au regard de ses besoins propres,

Le Conseil Municipal décide :

- De prendre acte de la dissolution du précédent groupement de commande,

- De valider l'adhésion de la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS au groupement de commandes pour « l'achat d'énergies, de fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique » pour une durée illimitée,

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant :

▪ à signer la convention constitutive du groupement joint en annexe et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

▪ à faire acte de candidature aux marchés d'énergies (électricité, gaz naturel, propane, bois...) proposés par le groupement suivant les besoins de la Commune.

- D'autoriser le coordonnateur et le Syndicat d'énergies dont il dépend (syndicat « gestionnaire » de rattachement), à solliciter, autant que de besoin, auprès des gestionnaires de réseaux et des fournisseurs d'énergies, l'ensemble des informations relatives à différents points de livraison,

- D'autoriser le représentant du coordonnateur à signer tous les actes nécessaires à la passation et à l'exécution des marchés correspondants issus du groupement de commandes pour le compte de la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS,

- D'approuver la participation financière aux frais de fonctionnement du groupement et, notamment pour les marchés d'énergies,

- De s'engager :

▪ à exécuter, avec la ou les entreprises retenue(s), les marchés, accords-cadres ou marchés subséquents dont la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS est partie prenante,

▪ à régler les sommes dues au titre des marchés, accords-cadres et marchés subséquents dont la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS est partie prenante et à les inscrire préalablement au budget.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 16
Procurations : 2
Suffrages exprimés : 18
Pour : 18
Contre : 0

19H30 : Arrivée de Madame Lucyle MORGAN

5) Hérault Energies : transfert de la compétence investissement pour l'éclairage public et l'éclairage extérieur

Rapporteur : Monsieur Stéphane ORTI

Conformément à l'article 3.4.1 de ses statuts, le Syndicat Départemental d'Energie de l'Hérault, Hérault Énergies, peut exercer la maîtrise d'ouvrage des investissements sur les installations d'éclairage public et d'éclairage extérieur (installations nouvelles, renouvellement d'installations et extension des réseaux).

Les collectivités qui transfèrent leur compétence, participent au financement des travaux d'éclairage public au travers du reversement à Hérault Énergies de 25% de la Taxe sur la Consommation Finale d'Électricité (TCFE).

Ainsi les travaux seront financés par :

- Des subventions pour les seuls travaux éligibles,

- Hérault Énergies via son programme annuel (fonds propres constitués des reversements de la TCFE),

- De la TVA qui sera récupérée par Hérault Énergies en qualité de maître d'ouvrage,

- Un fonds de concours de la commune en complément.

Chaque opération fera l'objet d'une convention conclue avec Hérault Énergies définissant le budget prévisionnel ainsi que les conditions d'intervention du syndicat.

Les investissements concernés sont :

- Création d'un premier réseau d'éclairage public,
- Travaux sur le réseau d'éclairage « extension, renforcement, dissimulation »,
- Travaux de mise en conformité,
- Mise en place d'équipements spécifiques visant la gestion et les économies d'énergies,
- Travaux de remplacement par du matériel neuf,
- Eclairage d'aires de jeux, loisirs, terrains sportifs,
- Eclairage des espaces publics, mise en valeur du patrimoine,
- Points d'éclairage avec une alimentation électrique autonome non raccordée au réseau de distribution publique d'électricité.

Les types d'ouvrages recensés sont les suivants :

- Les travaux d'éclairage seuls,
- Les travaux d'éclairage coordonnés à des travaux réalisés sur le réseau de distribution publique d'électricité,
- Les travaux de remise à niveau ou de mise en conformité,
- Les travaux de mise en valeur par la lumière de sites ou édifices,
- Les travaux d'équipements spécifiques visant aux économies d'énergie.

Dans le cadre de ce transfert de compétence, les installations d'éclairage restent la propriété de la commune et sont mises à la disposition d'Hérault Énergies pour lui permettre d'exercer la compétence transférée.

En application de l'article L1321-1 du CGCT, le transfert d'une compétence entraîne de plein droit la mise à la disposition de la collectivité bénéficiaire, des biens meubles et immeubles utilisés, à la date de ce transfert, pour l'exercice de cette compétence.

Cette mise à disposition est constatée par un procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la collectivité antérieurement compétente et de la collectivité bénéficiaire.

Le procès-verbal précise la consistance, la situation juridique, l'état des biens et l'évaluation de la remise en état de ceux-ci.

Pas de question.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts d'Hérault Énergies,

Le Conseil Municipal décide :

- De transférer à Hérault Énergies la compétence « Investissements éclairage public et éclairage extérieur » telle que décrite à l'article 3.4.1 des statuts du syndicat, et dont les conditions financières ont été précisées par délibérations n°82- 2021 et n°10-2022 d'Hérault Énergies à compter du 1er juillet 2024 et pour une durée de 5 ans minimum,
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à préparer le procès-verbal de mise à disposition des biens, ainsi que tous les documents relatifs à ce transfert de compétence.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

INSTITUTIONS

6) Rapport sur le prix et la qualité des services publics de l'eau et de l'assainissement

Rapporteur : Jérôme FABRE

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, dans le cadre de ses compétences, remet annuellement des rapports sur la qualité et le prix de l'eau potable et de l'assainissement des communes qu'elle regroupe, après examen de la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL).

Conformément à l'article D. 2224-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, ces rapports, comportant un ensemble d'indicateurs techniques, de performance et financiers, sont présentés aux différents conseils municipaux de l'agglomération, afin qu'ils prennent connaissance des éléments relatifs à la gestion de l'eau et de l'assainissement sur leur commune.

Pas de question.

Le Conseil Municipal décide :

- de prendre acte de la présentation des rapports concernant le prix et la qualité des services publics de l'eau et de l'assainissement pour la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en 2022.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

7) Projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle de « La Montagnette » avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par convention opérationnelle « La Montagnette » signée le 7 mai 2021, la Commune a confié à l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie une mission d'acquisition foncière sur le secteur de « La Montagnette » en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant du logement dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, des services et un équipement public.

L'EPF d'Occitanie a acquis en 2021, deux parcelles cadastrées AW340 et AW 548 d'une superficie totale de 7908 m².

Cette acquisition a été faite en vue de réaliser un centre technique municipal.

La Commune propose à l'EPF d'Occitanie de procéder au rachat desdites parcelles avant le terme de la convention conformément aux modalités prévues dans le projet d'avenant n°1.

Pas de question.

Vu la convention opérationnelle de « La Montagnette » signée le 7 mai 2021 avec l'EPF d'Occitanie,

Vu le projet d'avenant n°1 joint,

Considérant l'intérêt d'anticiper cette acquisition,

Considérant que le projet d'avenant a été approuvé par l'EPF d'Occitanie le 14 décembre 2023,

Le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle de « La Montagnette »,

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit avenant et tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

URBANISME

8) Autorisation donnée à Monsieur le Maire pour signer les actes d'acquisition des parcelles concernées par la convention de maîtrise d'ouvrage unique pour la réalisation d'un boulevard urbain intercommunal sur la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS.

Rapporteur : Monsieur Alain D'AMATO

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 22 mai 2023, le Conseil Municipal a approuvé le projet de convention de maîtrise d'ouvrage unique pour la réalisation d'un boulevard urbain intercommunal sur la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS.

Celle-ci porte sur l'aménagement de la Voirie d'Intérêt Communautaire (VIC) n°14 issu du schéma directeur de la CABM.

Il concerne plus particulièrement sa section comprise entre la liaison du PAE de la Méridienne et l'échangeur de la RD612 sur le secteur « La Montagnette ».

Monsieur le Maire indique qu'il est désormais nécessaire de procéder aux acquisitions foncières sur ce tronçon.

Monsieur le Maire rappelle que la convention de maîtrise d'ouvrage unique prévoit les missions confiées et définit avec précision les modalités administratives, techniques et financières.

En matière financière, la convention spécifie que la CABM s'engage à rembourser les frais correspondants aux acquisitions foncières liées aux emprises de ce tronçon de la VIC n°14 ainsi qu'aux espaces nécessaires à l'implantation des dispositifs de compensation hydraulique afférents (bassins, exutoires, chemin d'entretien).

Les frais d'acquisition n'auront pas de conséquence sur le budget communal.

Madame MORGAN demande si des propriétaires sont opposés.

Monsieur le Maire lui répond qu'il n'y a pas de conflit, il y a des négociations amiables en cours.

Madame MORGAN demande si les négociations portent sur le tarif.

Monsieur le Maire précise qu'il y a des discussions sur la nature des biens qui sont venus en natures de vignes ou terrains pour du maraichage alors qu'en réalité ce sont des friches ou des dépôts de détritus.

Le domaine a rendu des avis ce qui permet de négocier et des respecter l'équilibre financier de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle que tout ce qui a été réalisé en termes d'études n'a pas nécessité d'emprunt que le boulevard urbain est financé par l'agglomération. La Commune a souhaité devenir maître d'œuvre pour maitriser l'avancée de ce dossier.

Madame MORGAN demande ce qui est prévu à la Montagnette et si ce dossier concerne aussi la Montagnette.

Monsieur D'AMATO lui explique que ce dossier concerne le ténement situé en face qui relie la zone de la Méridienne au rond-point de la Méditerranée, le boulevard permettra de desservir la zone Pech-Auriol le Cros ainsi que le pôle d'activité de la Claudery.

Monsieur le Maire précise également que ce projet désenclavera la Commune de CERS.

Le Conseil Municipal décide :

- de viser le plan et l'état parcellaire joints à la présente délibération,
- de prendre acte des avis du domaine pour chaque parcelle à acquérir,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à mener les acquisitions foncières et à signer les actes afférents,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

9) ZAC « La Claudery » et ZAC « Pech Auriol – Le Cros » - Demande d'avis à la mission régionale d'autorité environnementale – définition de la participation du public

Rapporteur : Monsieur Alain D'AMATO

Monsieur le Maire rappelle que la Commune a décidé de procéder à l'étude de deux projets d'aménagement dont l'un concerne le secteur « La Claudery » et l'autre le secteur « Pech Auriol-Le Cros ».

Ces deux projets ont pour objet l'ouverture de l'urbanisation dans le respect des objectifs du Plan Local d'Urbanisme de la Commune en cours de révision tels que définis dans le cadre

du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par délibération en date du 31 août 2020, le Conseil Municipal a décidé que l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Pech Auriol – Le Cros » devait s'opérer sous le mode de la procédure de ZAC et par cette même délibération, il a été défini les modalités de la concertation préalable, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 22 février 2021, le Conseil Municipal a décidé que l'ouverture à l'urbanisation du secteur « La Claudery » devait également s'opérer sous le mode de la procédure de ZAC et par cette même délibération, il a été défini les modalités de la concertation préalable, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Le dossier de création de chaque ZAC comprend notamment l'étude d'impact qui est l'un des éléments essentiels du dossier qui a depuis été établie et Monsieur le Maire en présente le contenu à l'assemblée.

Les deux ZAC étant adossées l'une à l'autre, elles ont été traitées dans une seule et même étude d'impact afin de garantir une analyse la plus pertinente possible.

Chaque dossier de création comprend, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, les éléments suivants :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone,
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement,
- Un document précisant le régime de la taxe d'aménagement.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera exigible dans la zone.

A ce titre, Monsieur le Maire rappelle que la taxe d'aménagement ne sera pas maintenue dans le périmètre de la ZAC « La Claudery », ni dans le périmètre de la ZAC « Pech Auriol-Le Cros ».

Monsieur le Maire indique également que conformément aux nouvelles dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, les dossiers de création comprenant l'étude d'impact doivent avant toute décision, d'approbation ou d'exécution, être transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Ainsi et préalablement à la création de ces deux ZAC, il convient de transmettre pour avis les dossiers comprenant l'étude d'impact à la MRAE, rappel étant fait que son avis doit intervenir dans le délai de deux mois de saisine, à défaut il sera réputé favorable.

Monsieur le Maire demande donc au Conseil Municipal de l'autoriser à saisir la MRAE pour lui transmettre pour avis le dossier de la ZAC « La Claudery » et le dossier de la ZAC « Pech Auriol-Le Cros » comprenant tous deux l'étude d'impact commune afin de permettre à la municipalité d'approuver les deux dossiers de création de ZAC.

Par ailleurs, Monsieur le Maire indique que l'article L.122-1 VI du code de l'environnement précise que le maître d'ouvrage qui est tenu de produire une étude d'impact doit la mettre à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 du code de l'environnement ou de la participation du public par voie électronique prévue par l'article L.123-19 du même code.

La création de ces deux ZAC n'étant pas soumise à l'enquête publique (articles L.123-2 et R.123-1 II 1° du code de l'environnement), c'est la participation du public par voie électronique

qui doit être mise en œuvre à compter de la délivrance de l'avis que doit rendre la MRAE.

Il est ainsi proposé de soumettre à la participation du public, sur le site internet de la Commune, un dossier comprenant le projet de dossier de création de chaque ZAC, l'étude d'impact commune aux deux ZAC, les avis qui auront été émis dont celui de la MRAE et ce, pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 30 jours.

Quinze jours au moins avant le début de la mise à disposition par voie électronique, le public sera informé par un avis de mise en ligne et par un affichage en mairie, de la date à compter de laquelle le dossier comprenant les éléments précédemment mentionnés sera mis en ligne, la durée pendant laquelle il peut être consulté et pendant laquelle le public pourra émettre des propositions et observations par voie électronique.

A l'issue, le dossier de création de la ZAC « La Claudery » et le dossier de création de la ZAC « Pech Auriol-Le Cros » pourront être approuvés et les ZACs créées par délibération.

Madame MORGAN demande si la réalisation de ces deux zones dépend du résultat de l'étude d'impact.

Monsieur D'AMATO lui répond que c'est exact.

Monsieur le Maire rajoute que tout projet est soumis à étude environnementale. Il précise également que ces projets représentent pour la Commune les recettes de demain.

Madame MORGAN demande si l'étude d'impact sera présentée en Conseil Municipal.

Monsieur LAMBERT, bureau d'étude BETU, précise que celle-ci a été annexée à la note de synthèse (lien de téléchargement joint à l'ordre du jour).

Une participation du public sera organisée dans quelques semaines, l'étude d'impact sera mise à disposition du public ainsi que l'avis de la MRAE, autorité environnementale.

Monsieur ORTI précise que dans les nombreux documents joints, il y avait deux rapports de présentation pour les ZAC Pech Auriol Le Cros et la Claudery dans lesquels figurent des plans d'aménagement et des perspectives.

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

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 VI, L.123-19 et R.122-7,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et R.311-1 et suivants,

Le Conseil Municipal décide :

- D'acter le projet de dossier de création de la ZAC « La Claudery » et le projet de dossier de création de la ZAC « Pech Auriol-Le Cros » qui ont été établis et présentés en conseil, annexés au terme des présentes.

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à saisir la MRAE pour lui transmettre pour avis le projet de dossier de création de la ZAC « La Claudery » et le projet de dossier de création de la ZAC « Pech Auriol-Le Cros » comprenant tous deux l'étude d'impact commune à ces deux opérations conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, afin de permettre à la Commune d'approuver ces dossiers de création de ZAC.

- D'approuver les modalités de la participation du public par voie électronique telles que ci-dessus présentées.

Vote
Membres en exercice : 27

Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

10) Pôle d'activités I et liaison PAE Méridienne/échangeur RD.612 - Validation des dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire - Demande d'ouverture d'une enquête publique unique à la préfecture de l'Hérault

Rapporteur : Monsieur Alain D'AMATO

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre du projet de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par délibération du 10 juillet 2023, la municipalité entend conserver et valoriser ses parcs d'activités économiques. Elle souhaite développer l'économie et permettre l'installation de services et de commerces sur son territoire.

En effet, la mise en œuvre du projet de PLU induit une augmentation importante de la population communale dans les 15 prochaines années. Pour accompagner cette croissance démographique, un accroissement du nombre d'emplois disponible sur la commune s'avère nécessaire. En ce sens, le projet de pôle d'activités I, représente une opportunité intéressante pour le développement du tissu économique de la commune.

En outre, ce projet est le support d'une opération de requalification d'une zone d'activités existante mais peu valorisée, devant devenir un pôle d'activités digne de ce nom. Il doit aussi permettre la relocalisation des entreprises impactées par le Projet d'Intérêt Général de la Ligne à Grande Vitesse.

Le projet de pôle d'activités I est intimement lié à la réalisation de la voie d'intérêt communautaire n°14 qui le traverse et le dessert.

Pour rappel, le Conseil Municipal de Villeneuve-lès-Béziers du 22 mai 2023, a approuvé le projet de convention de maîtrise d'ouvrage unique pour la réalisation de ce boulevard urbain. Il concerne plus particulièrement sa section comprise entre la liaison du PAE de la Méridienne et l'échangeur de la RD612 sur le secteur « La Montagnette ».

Afin de garantir l'aboutissement de ces projets, il est nécessaire que la commune obtienne une maitrise foncière totale du secteur concerné par ces opérations qui relèvent de l'intérêt général. Pour rappel, le Conseil Municipal a déjà acté par délibération du 23 mai 2022, la volonté de la municipalité de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique pour permettre la réalisation du projet de pôle d'activités I. Il est désormais nécessaire d'intégrer la liaison PAE Méridienne/échangeur RD.612.

Préalablement à l'expropriation, l'utilité publique doit être démontrée et un arrêté de « DUP » doit être pris. Le projet doit donc faire l'objet d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointe, toutes deux régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sont sollicités au profit de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers.

Monsieur le Maire présente donc au Conseil Municipal le dossier de demande préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire qui ont été élaborés conformément aux exigences réglementaires, sur le fondement desquels il sera demandé à la Préfecture de l'Hérault l'ouverture d'une enquête publique unique.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend ainsi et conformément aux dispositions du Code de l'expropriation :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses.

Le dossier d'enquête parcellaire prévoit pour sa part, conformément à l'article R131-3 I du Code de l'expropriation :

- Un état parcellaire intégrant la liste des propriétaires concernés ;
- Un plan parcellaire des terrains et bâtiments à exproprier.

Monsieur ORTI précise que les études doivent être coordonnées et intégrer les structures existantes et futures (SNCF), le projet de boulevard urbain qui va relier les futures ZAC.

Il y a une multitude d'interlocuteurs : SNCF, Agglomération, Département etc...

Cela peut paraitre lourd et long avec de nombreux points examinés en conseil municipal mais c'est nécessaire.

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la création du pôle d'activités I prise par délibération du conseil municipal du 23 mai 2022,

Vu l'arrêt de la révision générale du PLU par délibération du conseil municipal du 10 juillet 2023,

Vu le dossier de demande d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique établi conformément à l'article R112-4 du Code de l'expropriation,

Vu le dossier de demande d'enquête parcellaire conformément à l'article R131-3 I du Code de l'expropriation,

Le Conseil Municipal décide :

- De valider le contenu des dossiers qui ont été élaborés en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique afin de permettre le projet de pôle d'activités I et la liaison PAE Méridienne/échangeur RD 612, ainsi qu'en vue de l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité ;

- D'autoriser Monsieur le Maire à saisir sur la base de ces deux derniers dossiers, Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault, en vue de permettre l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur le projet de pôle d'activités I et la liaison PAE Méridienne/échangeur RD 612, et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité concernant les parcelles nécessaires aux dits-projets ;

- D'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17

Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

11) Approbation du recours au lancement d'une consultation en vue de la création d'une société d'économie mixte à opération particulière (SEMOP) chargée de l'aménagement de la ZAC « Pech Auriol – Le Cros »

Rapporteur : Monsieur Stéphane ORTI

I. Rappel du contexte :

Aux termes des articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, notre Commune a décidé le lancement de la procédure visant à créer la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Pech Auriol – Le Cros ».

Ce projet vise à la création d'un nouveau quartier de haute qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Ce projet répond aux besoins en logements constatés sur notre Commune. Il permettra de diversifier l'offre de logements dont une partie sociale (25%), tout en favorisant la protection et la valorisation du paysage et du patrimoine existant.

Choix du mode de gestion :

Aux termes de l'article L. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la Commune de Villeneuve-lès-Béziers est compétente en matière d'intervention pour réaliser ou faire réaliser une zone d'aménagement concertée.

Pour la mise en œuvre de ce projet, plusieurs solutions ont été étudiées :

- La réalisation en régie ;
- La concession dans le cadre d'une gestion déléguée « classique ».
- La concession dans le cadre d'une Société d'Economie Mixte à Opération Unique (SEMOP) ;

Sur la réalisation en régie :

Le projet présente une ampleur et une complexité particulière.

En effet, l'étendue du périmètre de la future ZAC et l'aménagement des espaces publics et paysagers nécessitent de mobiliser des moyens humains et financiers importants ainsi qu'une expertise spécifique.

De sorte que, compte tenu de ses caractéristiques et des moyens humains, techniques, juridiques et financières que cette opération mobilise, sa conduite ne peut être envisagée en régie.

Sur la concession dans le cadre d'une gestion déléguée « classique » :

L'outil concession d'aménagement, prévus aux articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme permet à une Commune de concéder la réalisation d'une opération d'aménagement à toute personne y ayant vocation.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage et la réalisation de toutes les missions nécessaires à son exécution.

La Commune reste toutefois impliquée dans le projet.

L'opération est financée par l'aménageur avec, le cas échéant, la participation de la collectivité concédante.

La passation des concessions d'aménagement est soumise à une procédure de mise en concurrence :

- Soit dans le cadre du régime des marchés de travaux ;
- Soit dans le cadre du régime des concessions ;

Le choix de l'une de ces deux procédures de passation dépend du transfert ou non du risque économique de l'opération à l'aménageur.

Le recours à la concession d'aménagement « classique » n'apparaît pas comme le mode de gestion le plus adapté, car la Commune ne pourra opérer un contrôle « renforcé » sur l'opération.

Sur la concession dans le cadre d'une SEMOP :

La SEMOP s'est avérée être le montage contractuel le plus adapté au projet dès lors que :

L'association de notre Commune à des opérateurs privés permettra au projet de bénéficier du dynamisme, de la souplesse, des compétences, de la capacité d'innovation et du savoir-faire d'entreprises privées spécialisées.

L'outil SEMOP offre en outre à la Collectivité délégante un contrôle renforcé sur l'opération et la gestion du contrat à travers sa participation au capital de la société un intéressement aux résultats de l'opération.

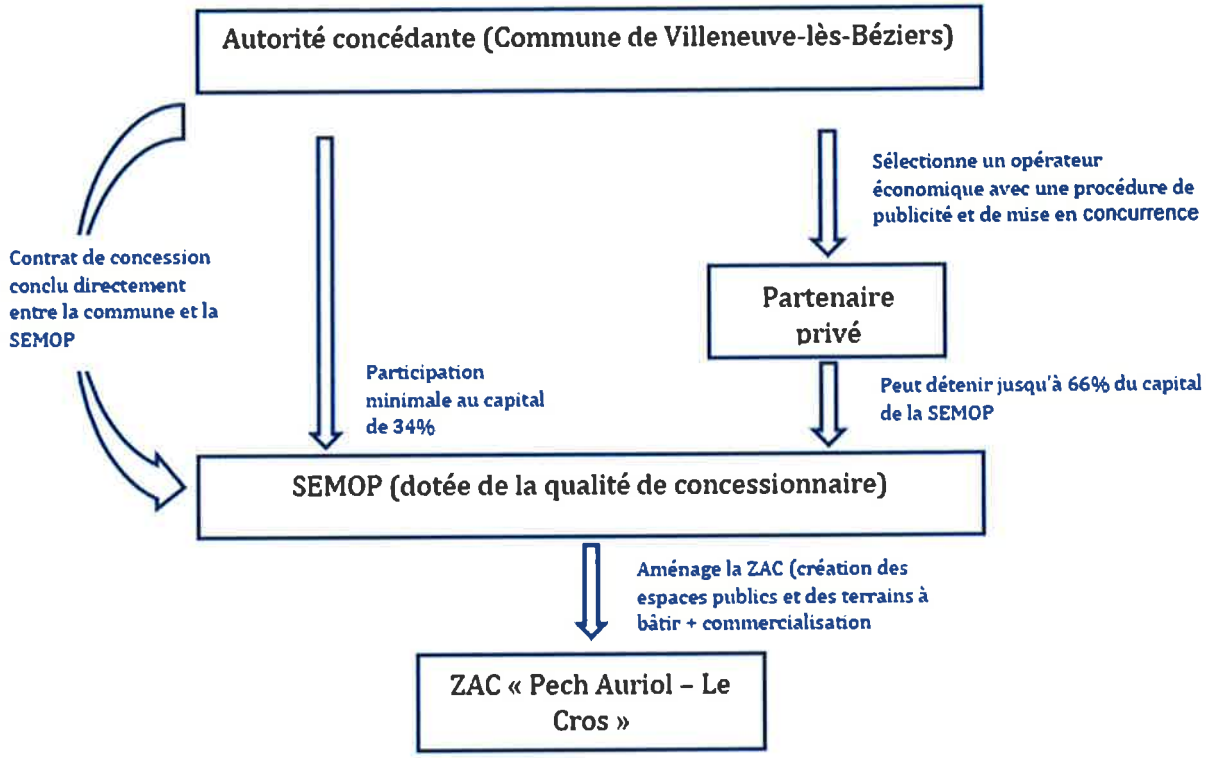
Etant relevé que la procédure SEMOP n'est guère plus complexe ou longue qu'une procédure de concession classique.

En effet, une mise en concurrence unique est mise en œuvre visant à la fois à sélectionner les coactionnaires de la SEMOP et à attribuer le contrat de concession.

Le seul inconvénient de la procédure, qui est la contrepartie de l'intéressement aux résultats est le risque pour la Collectivité actionnaire d'être associée aux pertes.

Etant précisé que ce risque peut être précisément encadré et limité dans le pacte d'actionnaires et reste largement théorique s'agissant d'une opération d'aménagement à vocation d'habitation et de commerces/services.

L'outil SEMOP peut être synthétisé selon le schéma suivant :



II. Présentation de la SEMOP

La SEMOP a pour objet, conformément à l'article L. 1541-1 du Code général des collectivités territoriales, de permettre à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales de créer, avec au moins un actionnaire opérateur économique, sélectionné après une mise en concurrence, une SEMOP, laquelle revêt la forme d'une société anonyme.

Constituée pour une durée limitée, cette dernière a pour objet exclusif la conclusion et l'exécution d'un contrat avec la personne publique actionnaire, lequel peut notamment porter sur la réalisation d'une opération d'aménagement relevant de la compétence de la personne publique en cause.

En l'espèce, l'opération d'aménagement porte sur la création de la zone d'aménagement concertée « Pech Auriol – Le Cros » sur le territoire de Villeneuve-lès-Béziers.

Une telle société permet à la collectivité d'être mieux informée, de contrôler son cocontractant et d'avoir une plus grande implication dans les décisions de projet.

1.1 Objet

L'article L. 1541-1 du Code général des collectivités territoriales précise que la SEMOP doit avoir, à titre exclusif, pour objet :

. Soit la réalisation d'une opération de logement ou d'une opération d'aménagement ;

. Soit la gestion d'un service public ;

. Soit toute autre opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité territoriale.

Il s'agit en l'espèce de recourir à la SEMOP dans le but de créer et d'aménager la ZAC « Pech

Auriol – Le Cros ».

Le champ d'application de la future SEMOP recouvre donc les contrats de concessions prévues au Code de la commande publique.

1.2 Fonctionnement

La durée des SEMOP est strictement limitée à la conclusion et l'exécution du contrat avec la collectivité.

Son objet social est unique, non modifiable, limité dans le temps et dans son contenu.

Ses activités ne peuvent s'exercer que dans le cadre exclusif du contrat passé avec l'actionnaire public de référence.

La SEMOP sera dissoute de plein droit au terme du contrat de concession.

Conformément à l'article L. 1541-1 du Code général des collectivités territoriales, la Ville de Villeneuve-lès-Béziers détiendra entre 34% et 85% du capital.

La part de capital de l'ensemble des actionnaires opérateurs économiques sera en conséquence comprise entre 66% et 15% du capital.

Le nombre de sièges au Conseil d'Administration est fixé par les statuts. Leur répartition doit être proportionnelle au capital détenu.

Un pacte d'actionnaires complètera les statuts de la SEMOP afin de définir les perspectives d'évolution de capital dans la durée (cessions de parts, stabilité de l'actionnariat...), de fixer les règles de gouvernance, les règles d'affectation des éventuels bénéfices, la couverture des pertes d'exploitation le cas échéant, ainsi que toute une série de dispositions organisant la vie de la société.

1.3 Procédure

Dans le cadre de la SEMOP, la mise en concurrence des opérateurs a un double objet :

. Sélectionner les opérateurs qui intègreront le capital de la SEMOP ;

. Négocier le contrat de concession de la ZAC avec les futurs concessionnaires de la SEMOP et l'attribuer à cette dernière.

Un document de préfiguration sera joint à l'avis d'appel public à la concurrence.

Y figureront les éléments suivants :

- Actionnariat : il sera déterminé au terme de la procédure de consultation et de sélection du partenaire privé. Le projet de statuts figurera au nombre des pièces constitutives de la procédure de mise en concurrence. Un pacte d'actionnaires viendra les compléter à l'issue de la procédure ;

- Montant du capital : le capital social sera arrêté au terme de la procédure de consultation avec un minimum de 150 000 € (51 000 € pour la Commune) ;

- Répartition du capital : la part de capital public sera au maximum de 34 % lors de la création de la SEMOP ;

- Durée de la société : elle doit être identique à celle du contrat de concession.

III. Présentation des caractéristiques de la SEMOP

1.1 Caractéristiques de la SEMOP

Part de capital que la Commune de Villeneuve-lès-Béziers souhaite détenir : 34 %

Les règles de gouvernance et les modalités de contrôle dont la Commune souhaite disposer sur l'activité de la SEMOP seront précisées dans un pacte d'actionnaires. Celui-ci déterminera notamment les règles de gouvernance, les modalités de contrôle, les conditions de cessibilité des parts.

En tout état de cause :

. La SEMOP sera organisée sous forme d'une société anonyme ;

. Le président du Conseil d'administration sera un représentant de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers ;

. Le nombre de sièges du Conseil d'administration sera attribué en fonction du capital détenu ;

. La Commune de Villeneuve-lès-Béziers se réserve la possibilité de demander la mise en place d'une minorité de blocage sur certaines décisions ;

. Les règles de dévolution des actifs et passifs de la société lors de sa dissolution seront fixées dans le document de préfiguration ;

. Coût pour la Commune :

- Prise de participation prévisionnelle au capital de 51 000 €
- Participation au financement de la SEMOP : 0 €
- Eventuelle participation au déficit de l'opération, en fonction du capital.

. Gain pour la Commune :

- Partage des bénéfices en fin d'opération, en fonction du capital.

1.2 Caractéristiques du contrat de concession – prestations déléguées :

Le concessionnaire sera tenu :

. De concevoir la ZAC « Pech Auriol – Le Cros » ; de réaliser toutes les études nécessaires à l'obtention des autorisations administratives : déclaration au titre de la loi eau, déclaration d'utilité publique, arrêté de cessibilité...

. D'assurer le financement de l'opération ;

. D'acquérir les terrains nécessaires à la mise en œuvre de l'opération ;

. D'effectuer les différents travaux de la ZAC : création des espaces et équipements publics avant remise à la collectivité ; création des terrains à bâtir...

. De commercialiser les différents lots à bâtir créés ;

. D'assumer le risque lié à cette réalisation ;

. De réaliser et d'achever l'opération dans le délai contractuel convenu ;

. D'assumer le coût des participations dues au délégant, le coût des éventuelles mesures environnementales compensatoires.

La durée prévisionnelle du contrat de concession est de 10 ans.

Le droit des concessions fixé par le code de la commande publique est applicable au contrat.

IV. La procédure de passation

La sélection du ou des futurs actionnaires de la SEMOP et l'attribution du contrat à ce dernier sont effectuées par un unique appel public à la concurrence. Le contrat est signé après la création de la SEMOP.

La procédure de passation et les seuils de publicité sont ceux applicables au contrat qui sera signé par la SEMOP.

La sélection du candidat se fera après une première phase d'analyse et de sélection des candidatures puis une seconde phase d'analyse des offres et de négociation. Les critères de sélection des candidatures et des offres sont définis dans l'avis d'appel public à la concurrence et dans le dossier de consultation des entreprises.

La parole est donnée par Monsieur le Maire à Maître Grégory CRETIN, Avocat, chargé du montage juridique du dossier.

Maître CRETIN :

La SEMOP est à opération unique en vue de l'aménagement de la future ZAC dont le conseil municipal vient d'approuver la transmission du dossier d'étude d'impact à la MRAE.

La SEMOP est un des modes d'aménagement d'une ZAC. Il y a plusieurs outils possibles.

Le débat est ouvert aujourd'hui puisque la décision du Conseil Municipal doit porter sur le principe de la délégation de la réalisation de cette opération d'aménagement, c'est-à-dire trouver un ou des partenaires, qui vont réaliser pour le compte de la collectivité délégante l'opération.

Les grandes missions du futur aménageur : réalisation/finalisation des études, acquisition des terrains, réalisation des travaux d'équipement de la zone, la desserte etc., et enfin la commercialisation de tous les lots à bâtir qui seront ainsi créés.

Tout ça sous le contrôle de l'autorité délégante qu'est la Commune.

Pour déléguer cette opération d'aménagement à ce partenaire, il y a des procédures préalables de mise en concurrence avec plusieurs possibilités.

La première possibilité consiste à déléguer de manière classique à un aménageur, c'est-à-dire déléguer la réalisation de l'opération à un opérateur privé qui aura un contrat avec la Commune et qui va réaliser pour son compte l'opération.

Il va acheter les terrains, les aménager et les commercialiser. La Commune n'exercera qu'un simple contrôle. Le résultat de l'opération sera acquis à cet opérateur qui ne versera à la Commune que les participations pour réalisation d'équipements publics.

Depuis quelques années il existe un nouvel outil qui est intermédiaire, c'est la SEMOP.

Il s'agit d'une société d'économie mixte qui va être chargée de l'aménagement de la ZAC.

La particularité de la SEMOP, c'est qu'elle associe dans son actionnariat le privé et le public.

La Commune est nécessairement et obligatoirement actionnaire à 34% de la SEMOP.

L'aménageur ne sera plus un privé mais une SEM qui sera composée d'un aménageur privé, éventuellement un organisme bancaire et de la Commune à hauteur de 34% minimum.

Le reste 66% est partagé entre une banque et un opérateur privé qui est compétent en matière d'aménagement.

L'intérêt pour la Commune de ce système, c'est d'avoir premièrement un contrôle bien plus important de l'opération, puisque le conseil d'administration de cette future société est nécessairement présidé par le Maire. La Commune via son Maire a la possibilité d'exercer tous les contrôles sur l'activité de la société.

Le deuxième avantage, au-delà du contrôle plus poussé qu'une délégation classique, c'est la possibilité pour la Commune de récupérer une partie des résultats de l'opération puisqu'elle détient au moins 34% des parts. Ce qui peut être intéressant, les opérations d'aménagement étant la plupart du temps assez rémunératrices pour les opérateurs.

Quid de la participation financière de la Commune à l'opération ? Elle n'est pas obligatoire puisque le pacte d'actionnaires peut prévoir que l'investissement soit porté par la banque, l'opérateur ou les deux.

Dans ce cas, la Commune n'a pas à supporter l'investissement de départ de cette opération.

Au final, c'est un outil qui semble intéressant dans la mesure où il y a un contrôle plus important sur l'opération par la Commune avec la possibilité si résultat il y a, de pouvoir récupérer sa part.

Cette SEMOP est constituée à l'issue d'une mise en concurrence qui a pour objectif pour la Commune de choisir ses futurs partenaires qui seront actionnaires de la SEMOP.

La délibération de ce soir porte sur le principe de délégation. Sur un des prochains Conseils Municipaux, le Conseil élira la commission d'appel d'offre particulière.

La Commune publiera ensuite un avis à concurrence avec un certain nombre de documents, un projet de statut de la SEMOP, un projet de pacte d'actionnaires et un projet de traité de concession.

Les candidats présenteront des offres qui seront examinées par la commission d'appel d'offres qui proposera un classement au Maire / président de la commission qui négociera avec les différents candidats.

A l'issue, le Maire présentera à la commission les fruits de ses négociations et la commission examinera les offres telles qu'elles résultent de ces négociations.

La commission émettra un avis. C'est au Maire de proposer son choix au Conseil Municipal.

A l'issue de ce choix, l'attributaire de la procédure d'appel d'offres est désigné et la société peut être constituée.

C'est une société anonyme classique qui sera enregistrée au niveau du greffe du tribunal de commerce.

Une fois la SEMOP constituée, elle signera le contrat de concession avec la Commune.

C'est bien la SEMOP qui devient l'aménageur. Les comptes seront arrêtés à la fin de l'opération. Le résultat est partagé, soit conformément à la composition actionnariale, soit conformément aux accords particuliers qui peuvent être négociés au départ. La collectivité a la possibilité de maintenir ses 34% de résultats potentiels sans avoir à prendre d'engagements supplémentaires qui viendraient aggraver son endettement. C'est une opération qui peut être maitrisée pour limiter les risques pour la Commune.

Madame MORGAN demande qu'en est-il de la SEMOP une fois l'aménagement terminé.

Maître CRETIN lui rappelle que la SEMOP est constituée pour une opération, elle ne survit pas à cette opération.

Madame MORGAN souhaite connaitre le devenir des actionnaires et des investisseurs.

Maître CRETIN précise qu'une fois l'actif réalisé et le résultat distribué la SEMOP disparait automatiquement, elle ne peut pas avoir d'autres activités. Il s'agit bien d'une opération unique.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1541-1 et suivants et L. 1411-5 ;

Vu les articles L.3000-1 et suivants du Code de la commande publique relatifs aux contrats de concession ;

Vu les articles L. 300-1 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le principe de la délégation de la réalisation de l'opération ZAC « Pech Auriol – Le Cros » à un opérateur privé ;

- D'approuver le lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence visant à la désignation des partenaires de la Commune, actionnaires de la SEMOP (société d'économie mixte à objet particulier) à laquelle sera attribuée la concession d'aménagement de la ZAC « Pech Auriol – Le Cros » ;

- De dire que le conseil municipal approuvera ultérieurement les projets d'avis d'appel public à la concurrence, le document de préfiguration et le rapport sur les prestations déléguées ;

- De dire que le conseil municipal approuvera ultérieurement les documents composant le dossier de consultation qui sera transmis aux candidats ;

- De dire que le conseil municipal procédera ultérieurement à l'élection des membres de la commission et désignera ultérieurement l'autorité habilitée à signer le contrat de concession ;

- De prendre acte des étapes susvisées de la procédure de passation de constitution de la SEMOP pour la réalisation de l'opération ZAC « Pech Auriol – Le Cros » tel qu'annexées à la présente délibération ;

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document ou acte utile à la mise en œuvre d'une telle procédure.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

12)Dénomination de voies : Impasse Actipolis et Rue du Saint Victor

Rapporteur : Monsieur Stéphane ORTI

Il appartient au Conseil Municipal de choisir, par délibération, le nom à donner aux voies communales.

La dénomination des voies est laissée au libre choix du Conseil Municipal.

Elle facilite le repérage notamment pour les services de secours.

Ces dernières années, l'arrivée de l'A75, les travaux sur le barreau de la Devèze et la requalification de la zone industrielle du Capiscol ont conduit à modifier la desserte de la zone et deux voies existantes doivent être dénommées : l'Impasse Actipolis et la Rue du Saint Victor qui est le prolongement de la même voie existante.

Pas de question.

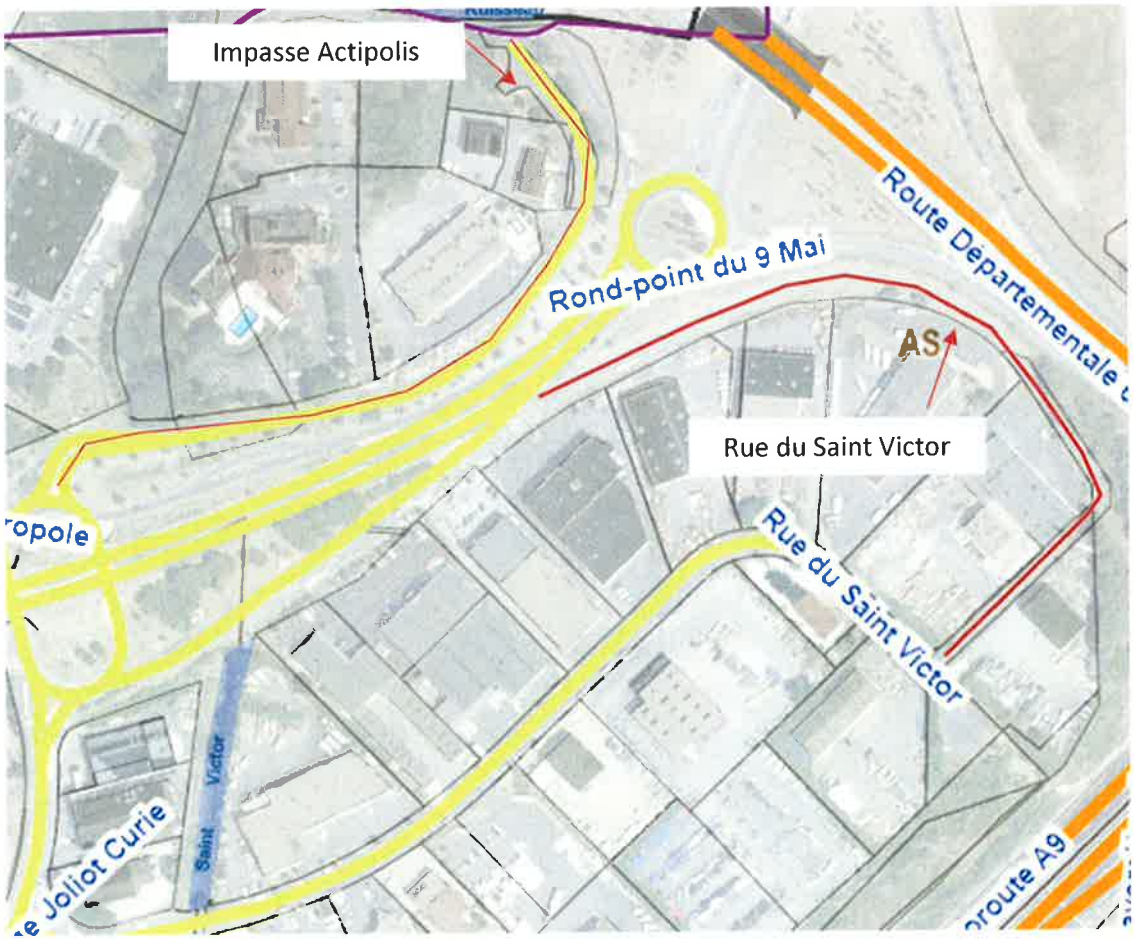
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal décide :

- De dénommer les voies ci-dessous figurées au plan en rouge : Impasse Actipolis et Rue du Saint Victor

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à entreprendre les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0



13) Remise gracieuse des pénalités pour retard de paiement des taxes d'urbanisme

Rapporteur : Monsieur Stéphane ORTI

La réglementation prévoit que les demandes de remises gracieuses des pénalités décomptées pour retard de paiement des taxes d'urbanisme sont transmises par le comptable à la mairie qui a délivré le permis de construire.

La remise gracieuse des pénalités peut être totale ou partielle. Elle est subordonnée au paiement intégral de ces participations.

Le comptable joint son avis sur ces demandes et il appartient au Conseil Municipal de délibérer sur ces demandes.

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Hérault en charge de ces taxes et pénalités a transmis à la Commune la demande ci-dessous détaillée :

Pétitionnaire	N° PC	Montant de la taxe en principal déjà réglé	Montant indicatif des pénalités de retard	Avis du comptable public
SCI CORRO	PC034336080Z0005	7533.00 €	3187.00 €	Favorable

Pas de question.

Le Conseil Municipal décide :

- D'accorder la remise de pénalité conformément à l'avis favorable du comptable public,

- De laisser à Monsieur le Maire, ou son représentant, le soin de procéder aux formalités nécessaires.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

14) Autorisation cadre : ancrages d'appareils d'éclairage public en façade des propriétés privées

Rapporteur : Monsieur Stéphane ORTI

L'éclairage public est un service essentiel aux citoyens qui contribue à leur confort et participe à leur sécurité.

Dans ce cadre, la Commune s'efforce de fournir et maintenir un éclairage répondant au mieux aux besoins des riverains, piétons et usagers de la voirie, tout en s'adaptant aux contraintes de chaque lieu.

Ces contraintes, telles que la sécurisation du cheminement piéton, l'étroitesse de l'emprise des voies ou l'encombrement des trottoirs, peuvent mener à considérer un ancrage sur

façade plutôt que l'implantation d'un mât d'éclairage public.

Ces implantations nécessitent la conclusion d'une autorisation de passage entre la Commune et les propriétaires.

L'autorisation de passage type annexée à la présente délibération précise les conditions dans lesquelles s'exercera l'occupation.

L'autorisation sera accordée pour la durée d'exploitation de l'éclairage public à compter de sa signature.

Pas de question.

Le Conseil Municipal décide :

- D'approuver l'autorisation de passage « type » ci-annexée,

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer avec chacun des propriétaires concernés les autorisations de passage qui devront être conformes à cette autorisation de passage « type » et en accord avec les modalités d'ancrage.

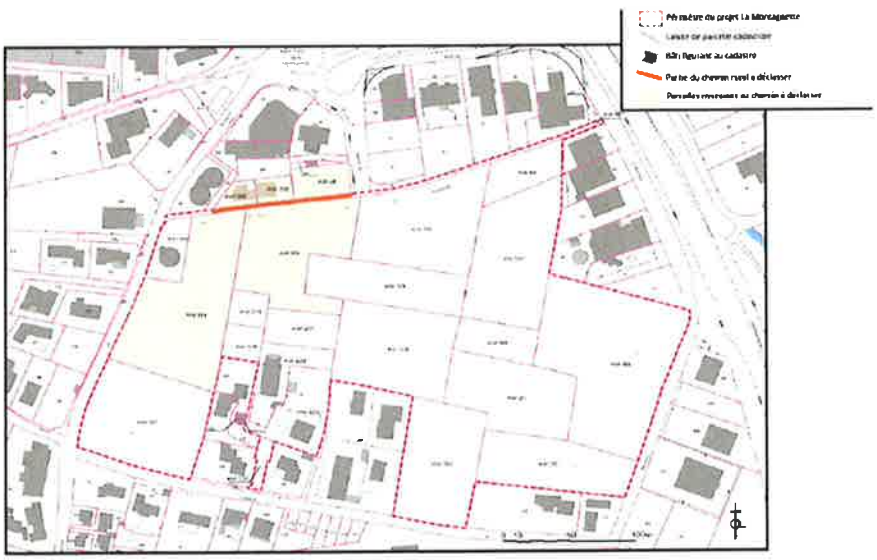
Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

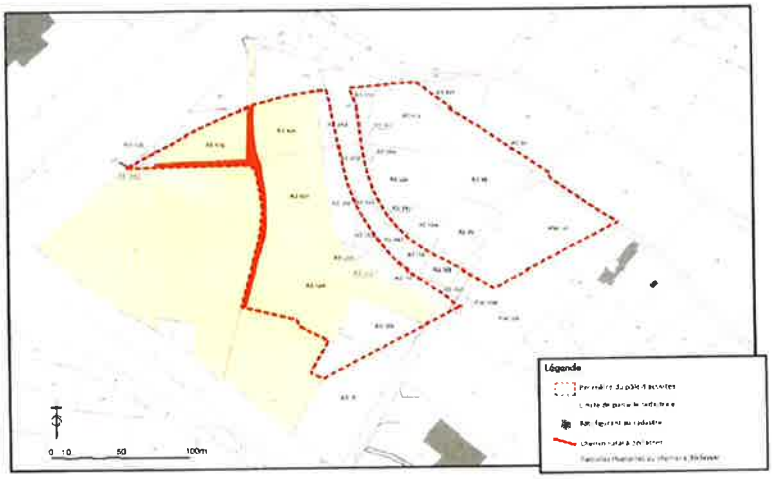
PATRIMOINE

15) Aliénation d'une partie du chemin rural incluse dans le périmètre du projet La Montagnette et aliénation d'un chemin rural inclus dans le périmètre du pôle d'activités 1 - Mise en demeure des propriétaires riverains de l'acquérir

Rapporteur : Monsieur Elian GOMEZ

Une portion de chemin rural situé dans le projet de la Montagnette ainsi qu'un chemin rural inclus dans le pôle d'activités 1 n'assurent plus leur fonction de desserte de parcelles.





Compte tenu de ces désaffectations, Monsieur le Maire a décidé de procéder à une enquête publique qui s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 au lundi 18 décembre 2023.

Monsieur Jacques ARMING, Ingénieur principal territorial inscrit sur la liste départementale 2023 d'aptitude à la fonction de Commissaire Enquêteur a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable au projet d'aliénation du chemin rural inclus dans le périmètre du pôle d'activité 1 ainsi qu'au projet d'aliénation de la partie du chemin dans l'emprise du projet La Montagnette.

Afin de pouvoir poursuivre la procédure d'aliénation, les propriétaires riverains doivent être mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés.

Si dans un délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission, ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains.

Monsieur le Maire demande l'autorisation de mettre les propriétaires riverains du chemin en demeure de l'acquérir.

Monsieur le Maire rappelle que la décision municipale n°2024/03 correspond à ce dossier.

Pas de question.

Considérant, au vu des résultats de l'enquête publique, que le chemin rural du pôle d'activités 1 et la partie du chemin rural de La Montagnette ont cessé d'être affectés à l'usage du public,

Considérant que, par suite, il y a donc lieu de poursuivre la procédure d'aliénation, et notamment de mettre en demeure les propriétaires riverains à acquérir les terrains attenant aux chemins concernés,

Le Conseil Municipal décide :

- D'approuver l'aliénation d'une partie du chemin rural incluse dans le projet La Montagnette ainsi que le chemin inclus dans l'emprise du pôle d'activités 1,

- De demander à Monsieur le Maire, ou son représentant, de mettre en demeure les propriétaires riverains à acquérir la partie du chemin rural attenante à leur terrain.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17

Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

16) Déclassement et désaffectation d'un local sis rue Marceau cadastré AA 456 en vue de son aliénation

Rapporteur : Elian GOMEZ

La Commune est propriétaire d'un bâtiment cadastré section AA n°456 sis Rue Marceau.

Ce bâtiment détenu par la Commune depuis 2003 est actuellement désaffecté et dans un mauvais état d'entretien. Il était utilisé comme local de stockage de containers pour les ordures ménagères.

Il doit, de fait, être désaffecté et son aliénation est envisageable dans la mesure où il ne revêt pas d'utilité particulière.

Pas de question.

Le Conseil Municipal décide :

- De constater la désaffectation du domaine public du bâtiment cadastré AA n°456 sis rue Marceau en tant qu'il n'est plus utilisé pour le service public et qu'il n'est pas ouvert au public,

- D'approuver le déclassement du local désigné ci-dessus du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal en vue de sa future cession,

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

17) Demande de protection au titre des monuments historiques d'un tableau figurant le Martyre de Saint Etienne

Rapporteur : Elian GOMEZ

Suite à la visite de l'Eglise Saint Étienne, Madame la Conservatrice Régionale des Monuments Historiques a signalé à la Commune l'intérêt d'un tableau figurant le Martyre de Saint Étienne (portant la date de 1599), actuellement non répertorié, mais pour lequel une demande de protection au titre des monuments historiques serait pleinement justifiée, avant le cas échéant d'envisager une restauration (non urgente).

Monsieur GOMEZ précise que l'œuvre en question est de bonne qualité, bien que salie par le temps et les émanations de carbone des bougies.

D'après Monsieur BRU, conservateur des Monuments Historiques, il s'agirait du plus vieux tableau conservé dans les églises de la région.

Avec ce classement, la Commune s'enrichira d'un nouveau patrimoine historique.

Madame MORGAN demande si ce classement permettrait d'y apporter des soins particuliers ou de la rénovation.

Monsieur GOMEZ confirme que le classement permettra de bénéficier d'une subvention de la part de la DRAC pour sa restauration future.

Il rappelle qu'il n'y a pas de travaux urgents à prévoir concernant cette œuvre.

Considérant que ce tableau fait partie du patrimoine mobilier de la Commune,

Considérant l'intérêt pour cette œuvre de bénéficier d'une protection,

Le Conseil Municipal décide :

-De solliciter auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles la protection au titre des monuments historiques du tableau figurant le Martyre de Saint Etienne, situé à l'Eglise Saint Etienne de VILLENEUVE-LES-BEZIERS,

-D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Vote
Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Procurations : 3
Suffrages exprimés : 20
Pour : 20
Contre : 0

La séance est levée à 20H19.

Le secrétaire de séance
Jérôme FABRE

Le Maire
Fabrice SOLANS