

Date de convocation : 04 avril 2024



**MAIRIE DE BOISSERON
HERAULT**

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-quatre, le huit avril à 18h30, dans la Salle LAFONT, le Conseil Municipal de la Commune de Boisseron dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. Loïc FATACCIOLI, maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 19 - Présents : 10 - Votants : 15

Etaient présents : M. BRIDIER Bernard, M. FATACCIOLI Loïc, M. FOURNIER Luc, Mme GOLENDORF Yolande, Mme JEANJEAN Régine, M. JOSEPH Xavier, Mme MAZURE Daniele, Mme PEYRARD Corinne, M. DRUT Nicolas, Mme HEITZ DE ROBERT Sophie

Procuration :

Mme NADAL Karine (FATACCIOLI Loïc), M. MARTINEZ Lionel (Xavier JOSEPH), Mme MAYEN Claudine (JEANJEAN Régine), M. REVERSAT Jean (BRIDIER Bernard), M. TALTAVULL Emmanuel (GOLENDORF Yolande)

Absents excusés : Mme BLANCHARD Sandrine, M. FUMANAL André, Mme MAURIN Marie-Françoise, M. ROUS Alain.

Pour : 14

Contre : 1

Abstention : 0

**Objet : Boisseron lieu-dit Le Village, Château de Boisseron :
Lancement d'une procédure de Déclaration d'utilité
Publique et de cessibilité**

Rapporteur : M Bernard Bridier, 4^{ème} Adjoint au Maire

La Commune souhaite lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de réaliser une opération d'aménagement sur les parcelles situées à Boisseron au lieu-dit le village Château de Boisseron, d'une surface totale d'environ 69 515 m².

Depuis son acquisition en 2004 par un promoteur privé, le site du château est inoccupé et a subi d'importantes dégradations : incendies, pillages, tags... Face à ce patrimoine à l'abandon, la mairie de Boisseron s'est mobilisée dès 2016 et, avec le soutien de l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon, devenu EPF Occitanie, travaille à développer un projet ambitieux, visant à valoriser son centre ancien, en s'appuyant sur la réhabilitation du site du château, qui a la particularité d'être totalement intégré dans le tissu urbain ancien. Proche de tous les services et à la fois tourné vers un parc de grande qualité, ce patrimoine (château, parc et dépendances) est un atout pour la commune en termes de consolidation de son centre et de développement durable.

Ce projet identifié permettra de requalifier, de mettre en valeur les éléments majeurs de patrimoine, tout en donnant de nouvelles fonctions à l'ensemble et créant des liens avec les espaces environnants.

En 2021, la commune a mandaté une architecte-programmiste afin de réaliser une esquisse pour l'aménagement du site, qui reprenne les objectifs définis par la commune :

- La réhabilitation des bâtiments annexes et la construction d'un architecturalement et relié au reste du village, tenant en compte les contraintes urbaines et les difficultés de circulation en zone historique, et répondant aux besoins définis par le SCoT et le PLH (typologie de logements, intégration de 25% de logements sociaux)
- La réhabilitation du bâtiment « château » pour la mise en place d'un Tiers-Lieu orienté vers les médias et le spectacle vivant, d'activités de services aux PME-TPE (bureaux de co-working...) et partager avec la mairie des espaces de réunion, de cérémonie et d'exposition,
- La mise en valeur du parc, lequel comporte une collection d'arbres remarquables constituée au début du 20^è siècle, pour son ouverture au public
- La création d'espaces de stationnement qui apporte une solution de stationnement pour les habitants du vieux village et les commerces de proximité.
- La mise en valeur des éléments patrimoniaux classés (enceinte médiévale) et vernaculaires (puits à roues, gué sur la Bénovie...)

Sur la base de cette étude et des objectifs qu'elle porte, la commune a été lauréate du « fonds friches » du Ministère de la transition écologique en octobre 2021 pour l'acquisition du site.

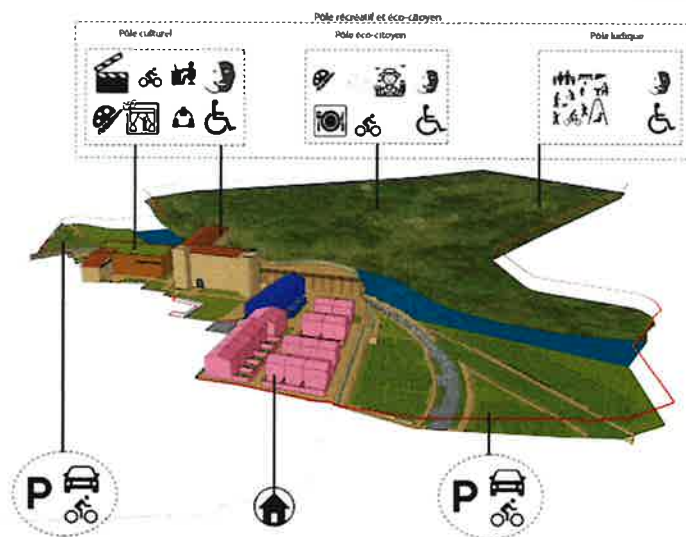
En 2021 et 2022, plusieurs visites sur site ont été organisées, en présence des propriétaires, avec l'EPF, l'APAVE (mandatée par l'EPF) pour un diagnostic de solidité, France Domaine pour l'évaluation financière, l'UDAP pour l'évaluation des qualités patrimoniales du site, tout cela dans le cadre d'une procédure amiable d'acquisition qui devait être menée à bien à l'issue, soit au cours du 2^{ème} semestre 2022.

En 2022, les pourparlers avec la société propriétaire pour le rachat du site du château paraissent ainsi sur le point d'aboutir. À la suite du décès de notre interlocuteur gérant de la société propriétaire au mois d'avril, le nouveau gérant majoritaire n'a plus donné suite aux sollicitations de l'EPF réalisées pour la commune. De nouveaux propriétaires se sont présentés en mairie en octobre pour nous informer avoir acquis des parts de la société et ont engagé des travaux sans autorisation d'urbanisme spécifique.

Aujourd'hui, le projet retenu par la Commune de Boisseron est visé à faire vivre un projet mixte composé de logements, d'équipements publics et d'activités, le tout en actant une ouverture vers le reste du centre historique.

Programmation urbaine

Hypothèse 2023 – le projet de Quartier Créatif Culturel Partagé & Durable



Monsieur Bridier indique qu'il est envisagé :

- **La réhabilitation et requalification du Château**
- **L'aménagement des annexes du château**
- **La construction de logements nouveaux et abordables**
- **La construction d'un parc « vert » de stationnement et le réaménagement des voies de circulation**

Afin de renforcer l'attractivité de la Commune, de nouveaux bâtiments seront également construits autour du bâti du Château, qui est une zone constructible (zone Ua1 selon le PLU). En effet, il est prévu de construire et aménager des équipements publics à l'Ouest du château dont un tiers lieu et une manufacture théâtrale (salle de spectacle/répétition). Le stationnement pour ces équipements sera mis en place à l'ouest de la manufacture théâtrale.



Monsieur Bridier expose la finalité d'intérêt général du projet et les enjeux de cette opération identifiés par la commune qui sont :

- Procéder à une recomposition globale du village, qui aujourd'hui ne dispose pas d'un centre historique attractif tant d'un point de vue de l'habitation, que des activités, de l'économie, ou du patrimoine
- Revaloriser le cœur de village en y apportant un véritable projet fédérateur, autour duquel la population locale pourra se rencontrer et se retrouver
- Créer des logements supplémentaires, notamment sociaux et abordables, répondant à la croissance démographique et aux besoins de la commune
- Créer un espace dédié à la culture, au divertissement, à la vie communale et locale, et tourné vers une dynamique de développement économique, durable et d'éco-citoyenneté
- Désengorger le cœur de village des véhicules, en créant un espace de stationnement « vert » hors de l'enceinte médiévale

Monsieur Bridier présente à l'assemblée le bilan des avantages et inconvénients composante de l'utilité publique. Il rappelle que la faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui justifie le recours à l'expropriation.

La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est »:

« Considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients. Ces derniers n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages qu'offre la procédure, dont la garantie d'une réalisation totale de l'opération sous la conduite de la Commune.

Les inconvénients de ce projet sont les suivants :

- Atteinte au droit de propriété d'un propriétaire par le recours à l'expropriation ;
- Nuisances en phase travaux ;
- Coût financier de l'opération.

Ces points sont dès à présent connus et feront l'objet de mesure de réduction/évitement (nuisances durant les travaux...) ou de compensation (compensation financière dans le cadre de l'atteinte à la propriété).

Monsieur Bridier ajoute que s'agissant du coût financier, celui-ci demeure important mais rééquilibré grâce à la part supportée par le promoteur/aménageur et grâce à la subvention « Fonds Friche » permettant de diminuer significativement les coûts directement supportés par la Commune de Boisseron.

Les avantages de ce projet sont les suivants :

A l'inverse, la réalisation de cette maîtrise foncière permettra la réalisation du projet à brèves échéances. Cela permettra alors de :

- Recomposer globalement le cœur de village, en réintégrant le Château et son domaine au sein de celui-ci, et en en faisant un vecteur d'attractivité.
- Renforcer l'attractivité communale en résorbant la situation d'autarcie par rapport au centre médiéval, dans laquelle se trouve le Château et en développant un véritable projet de valorisation du patrimoine communal.
- Revenir à la configuration communale ancienne s'agissant en particulier du centre médiéval, et permettre la perméabilité entre le site et le reste du village : création de cheminements et voiries.
- Répondre au besoin de logements, notamment de logements abordables et sociaux, créé par l'augmentation de la population de la commune, et conformément aux objectifs du PLH et du SCOT.
- Offrir un véritable parcours résidentiel aux habitants et proposer une variété de logements sociaux et abordables s'adressant à différentes catégories de ménages (seniors, primo-accédants etc...).
- Canaliser l'étalement urbain en proposant un projet de réhabilitation de l'existant en cœur de village.
- Sauvegarder la nature en milieu urbanisé grâce au projet de Parc arboré ouvert au public ; « poumon vert » dont manque le village à ce jour.
- Accéder aux berges de la rivière Bénovie, dans un cadre sécurisé.
- Créer des zones de stationnements supplémentaires ; participant au désengorgement du cœur de village, et donc renforçant la sécurité piétonne au sein de celui-ci.
- Renforcer la cohésion sociale et le "vivre ensemble", en offrant aux habitants, un lieu attractif et fédérateur favorisant le « vivre ensemble » et les rencontres.
- Créer des activités économiques qui sont une offre de services supplémentaires et créatrices d'emplois ; la fréquentation du site bénéficiera également aux commerces locaux.
- Créer un espace renforçant le sentiment d'appartenance aux quartiers existants ou nouvellement créés.
- Bénéficier de la mobilisation de la subvention du fonds friches déjà accordée à la commune.

Monsieur Bridier présente les appréciations sommaires des dépenses

| | Commune de Boisseron | Association de Lieu | aménageur |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------|
| Acquisition foncières (dont emploi) * | 600 400 € | 0 | 725 000 € |
| Sous-total | = 1 325 400 € | | |
| Etudes et honoraires techniques | 136 027 € | 30 425 € | 204 235 € |
| Sous-total général | = 370 687 € | | |
| Travaux (construction de logements, création de places de stationnement, réhabilitation de bâti, aménagement d'un parc piéton...) | 2 720 545 € | 608 500 € | 4 084 690 € |
| Sous-total | = 8 009 735 € | | |
| Total | 3 456 972 € | 638 925 € | 5 013 925 € |
| Total Général | = 9 109 822 € | | |

Par conséquent,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,**VU** le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles R.112-4 et suivants, et R131-3 et suivants**VU** le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,**VU** le Code de l'Urbanisme,**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 octobre 2007 et modifié le 21 janvier 2019**VU** L'état parcellaire concerné par le site du lieu-dit le château de Boisseron**VU** la convention opérationnelle conclue avec l'EPF en 2016 et renouvelée en 2022**VU** la délibération en date du 29 février 2016 relative à la définition d'un périmètre de prise en considération de projet d'aménagement concernant le site du château,**VU** la délibération en date du 22 décembre 2022 n° 2022-51**VU** la convention Fonds Friche du 08 août 2022 pour un montant total de 596 142 €**VU** l'évaluation établie par France Domaines le 10 janvier 2024 pour un montant de 1 204 000 €**VU** les parcelles ci-dessous situées à Boisseron au lieu-dit le village Château de Boisseron, qui sont classées en zone N et Ua1 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

| Parcelles | Zone PLU |
|-----------|----------|
| AD 124 | N |
| AD 125 | N |
| AD 126 | N |
| AD 127 | N |
| AD 128 | N |
| AD 129 | N |
| AD 131 | N |
| AD 132 | N |
| AD 134 | Ua1 + N |
| AD 189 | N |
| AD 190 | N |
| AD 193 | Ua1 |

| Parcelles | Zone PLU |
|-----------|----------|
| AD 194 | Ua1 |
| AD 198 | N + Ua1 |
| AD 199 | N |
| AD 200 | N |
| AD 364 | Ua1 + N |
| AD 365 | Ua1 |
| AD 366 | Ua1 |
| AD 541 | Ua1 |
| AD 544 | N + Ua1 |
| AD 630 | N |
| AD 631 | N |
| AD 632 | N |
| AC 110 | N |

CONSIDERANT que ces terrains, d'une surface totale de 69 515 m², lieu-dit le village Château de Boisseron

CONSIDERANT la nécessité qu'à la Commune de posséder ces terrains afin de mener à bien son projet de rénovation urbaine

CONSIDERANT que la pleine maîtrise foncière des bien situés au sein du périmètre de l'opération impose le recours à l'expropriation

CONSIDERANT la nécessité de bénéficier à cet effet d'une déclaration d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation, une enquête parcellaire peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour procéder à des acquisitions par voie d'expropriation et garantir l'entière maîtrise foncière l'opération.

CONSIDERANT qu'il est d'ores et déjà possible de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires et titulaires de droits réels, et qu'il sera donc procédé à une enquête publique conjointe.

CONSIDERANT le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire

Le conseil municipal délibère et :

- AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à mettre en œuvre l'ensemble des démarches permettant d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), en vue de l'acquisition des parcelles, d'une surface totale de 69 515 m², situées à Boisseron au lieu-dit le village Château de Boisseron, afin de les maîtriser foncièrement.
- APPROUVE le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux de renouvellement urbain menée sur lieu-dit Le Village, Château de Boisseron, et le dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité
- AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter du Préfet du Département de l'Hérault l'ouverture d'une enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité,
- DEMANDE que la déclaration d'utilité publique soit prononcé au bénéfice de la commune de Boisseron ;
- AUTORISE l'EPF d'Occitanie à poursuivre les acquisitions foncières par voie amiable ou par voie d'expropriation au terme de la convention opérationnelle signée par la commune de Boisseron et l'EPF D'Occitanie en date du 13 octobre 2015, renouvelée le 13 mai 2022, dans laquelle la Commune concède la mission d'acquisition foncière à l'Etablissement Public Foncier Languedoc Roussillon (aujourd'hui dénommé EPF Occitanie)
- DEMANDE que l'arrêté de cessibilité soit prononcé au bénéfice de l'EPF Occitanie au titre de la convention opérationnelle précitée
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer au nom du Conseil municipal, toutes les pièces assurant la mise en œuvre des articles qui précèdent, ainsi que toutes les pièces qui en seraient le préalable ou la conséquence.

Ainsi délibéré et ont signé au registre les membres présentes
Pour extrait conforme

Le Maire, Loïc FATACCIOLI



Secrétaire de séance, Bernard Bridier

