



Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 08 avril 2024

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

Étaient 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.

Secrétaire de séance : M BRIDIER_Bernard

Date de convocation : 04 avril 2024

ORDRE DU JOUR :

Point 01_ Approbation du PV du 25 mars 2024.....	2
Point 02_ FINANCES – Vote du budget primitif M57.....	2
Point 03_ FINANCES – Fixation des taux de fiscalité locales 2024	3
Point 04_ FINANCES Subventions aux associations	4
Point 05_ AFFAIRES GENERALES Convention occupation du domaine public avec Adventure CAP	5
Point 06_ AFFAIRES GENERALES Convention occupation du domaine public avec Tennis Club Boisseron	6
Point 07_ AFFAIRES GENERALES Convention occupation du domaine public avec ESCA'LLARGUES	7
Point 08_ AFFAIRES GENRALES Boisseron lieu-dit Le Village, Château de Boisseron : Lancement d'une procédure de Déclaration d'utilité Publique et de cessibilité	8
Points divers.....	15

Ordre du jour approuvé à l'unanimité

Point 01 Approbation du PV du 25 mars 2024

Adopté à l'unanimité

Point 02 Vote du budget primitif M57

Rapporteur : M. le Maire

Monsieur le Maire indique que la nomenclature budgétaire et comptable M57 a été adoptée en 2022, et appliquée par la commune à partir du 1er janvier 2023, cette nomenclature substituée à la M14.

Ce budget primitif 2024 est consolidé par la reprise des résultats de l'année 2023 (le compte administratif ayant été voté lors de la séance précédente), et la prévision de contractualisation d'un emprunt de 600 000 d'euros.

Le budget 2024 établi sous la nomenclature M57 s'équilibre donc de la façon suivante :

Equilibre budgétaire 2024

	dépenses	recette
Fonctionnement	2 176 278,00 €	2 394 670,00 €
virement vers la section investissement	218 392,00 €	
TOTAL	2 394 670,00 €	2 394 670,00 €
virement de la section fonctionnement		218 392,00 €
Investissement	1 256 620,00 €	1 038 228,00 €
TOTAL	1 256 620,00 €	1 256 620,00 €
TOTAL	3 651 290,00 €	3 651 290,00 €

Le Conseil municipal doit se prononcer sur le vote du budget primitif. M. le Maire présente et commente les données financières de ce budget.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

« M le Maire, indique au préalable qu'un bilan a été effectué par le conseiller aux décideurs locaux de la DGFIP, référent pour l'agglomération de Lunel et du Grand pic saint Loup. Loïc Romero présente les principaux indicateurs financiers sous forme d'informations aux membres du conseil municipal.

M le Maire fait remarquer que l'année 2021 affiche des indicateurs en manque de performance, et attire l'attention sur le regain qui intervient à partir de 2022.

M le Maire rappelle que la dotation de solidarité rurale cible est importante pour la commune, elle s'élève à environ 60 000 € et que la commune a tout intérêt à percevoir cette dotation.

M le Maire souhaite optimiser les dépenses de fonctionnement en agissant sur le coût énergétique, les frais de fonctionnement, car il ne peut agir sur les postes de dépenses obligatoires que sont le SDIS, ...

Il rappelle le passage en LED

Mme GOLENDORF fait remarquer que le gain du passage en LED permettra de rembourser l'emprunt, et que le gain se verra sur les finances communales dans 3 ans.

M le Maire rappelle que l'emprunt est porté par le SIERNEM, même s'il est remboursé par la commune, cela aura un faible impact dans l'immédiat et effectivement un impact plus important dans quelques années ...

Il indique que le contrat d'entretien de l'éclairage public sera moins élevé car le parc étant neuf, le coût au point le lumineux est moindre qu'à l'heure actuel.

Mme HEITZ DE ROBERT indique que le poteau passage Jacques Méjean est à nu. M le Maire confirme que ces travaux seront intégrés à ceux du SIERNEM.

M le Maire rappelle que la commune doit augmenter ses recettes tout en maîtrisant ses dépenses. Il indique que les leviers sont peu nombreux, il rappelle que la commune loue les locations dont elle dispose, et qu'il ne souhaite pas augmenter les impôts...Il conclue que la commune doit maîtriser ses dépenses, être vigilante sur sa CAF et dégager plus de 150 000 € »

M Joseph demande si la commune a instauré la TLPE. M le Maire répond par la négative. Il informe qu'un travail a été effectué par la CCID pour déterminer les catégories 7 ou 8 car une commune ne doit pas en détenir beaucoup, en rappelant qu'un travail est lancé et que le PLH contribuera à ça aussi.

M le Maire souligne que les différentes augmentations des points d'indices ont un impact sur la masse salariale mais reste bénéfique pour les agents.

M le Maire indique que les incivilités s'élèvent à son avis de 15 à 20 000 € sur une année et demande aux services communaux de déterminer les couts exacts, et cite les potelets, les dépôt sauvetages, le vandalisme, le temps agents ...

M le Maire indique que des travaux doivent être fait aux temples, et qu'une somme a été inscrite pour reprendre les tuiles puis les fuites en toiture, ...

M Bridier informe le conseil qu'une autre commune à créer une association pour leur temple pour avoir accès aux mécénats, cela pourrait être fait pour l'église également et ajoute afin de pouvoir utiliser ce temple peut être pas seulement pour une activité culturelle. Mme GOLENDORF trouve que c'est une très bonne idée mais qu'il faut d'abord créer l'association »

Adopté à l'unanimité

Point 03 FINANCES : Fixation des taux de fiscalité locales 2024

Rapporteur : M. le Maire

M. le Maire expose que les dispositions du code général des impôts (article 1636 B sexies) qui permettent au conseil municipal de fixer chaque année les taux d'imposition, monsieur le Maire présente l'état 1259 comportant les bases prévisionnelles, les produits prévisionnels de référence, les allocations compensatrices et mécanismes d'équilibre des réformes fiscales.

Taxe d'habitation

Monsieur le Maire expose que la collectivité dispose à nouveau du pouvoir de taux depuis 2023 sur le taux de la taxe d'habitation des résidences secondaires (THRS). Il n'est pas proposé d'appliquer de modification sur ce taux à ce jour.

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.)

La disparition des ressources communales résultant de la suppression de la Taxe d'Habitation, a été compensée par le transfert de la part départementale de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties perçue sur le territoire de la commune. Le taux de T.F.P.B. de la commune est ainsi issu de la somme du taux communal décidé par la commune et du taux départemental de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties de 2020. (Pour information taux communale 19,41 % et taux départemental 21,45%). Il n'est pas proposé d'appliquer de modification sur ce taux à ce jour.

Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB)

Il n'est pas proposé d'appliquer de modification sur ce taux à ce jour.

En conséquence, Monsieur le Maire propose de maintenir les taux et de les fixer comme suit :

	Taux 2021	Taux 2022	Taux 2023	Taux 2024
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires			14,59%	14,59%
Taxe foncière bâtie	40,86%	42,86%	42,86%	42,86%
Taxe foncière non bâtie	67,42%	67,42%	67,42%	67,42%

« Monsieur le Maire propose de ne pas de modifier les taux d'imposition et rappelle que la commune comme vu au moment du vote du budget doit être économe pour ne pas à avoir à les augmenter... »

Adopté à l'unanimité

Point 03 FINANCES Subventions aux associations

Rapporteur : Mme Corinne Peyrard, 3^{ème} Adjointe au Maire

Dans le cadre de la politique qu'elle mène en faveur des associations, la commune leur attribue, chaque année, des subventions afin de les aider à faire face à leurs dépenses de fonctionnement et leur permettre de développer diverses activités et actions.

Il y a 3 ans afin de soutenir les activités culturelles, festives et sportives, ont été ouverts des financements pour des actions ponctuelles de nature à animer et valoriser le territoire. Cette démarche reste proposée pour 2024.

Il est proposé que la commune verse aux associations les subventions détaillées ci-après à l'article 65748 correspondant aux associations ayant présentées un dossier. Des subventions pourront être versées en cours après réception de dossiers complets :

Association bénéficiaire	2022		2023		2024	
	Dotation	Ponctuelle	Dotation	Ponctuelle	Dotation	Ponctuelle
AMIS DE LA LECTURE	300 €		300 €			
Amis Randonneurs de Boisseron	100 €		100 €		100 €	
ANCIENS COMBATTANTS	100 €		100 €			
ASSOCIATION REVES	0 €		-	-		
BMS	350 €		350 €		350 €	
CHASSE DE ST HUBERT	100 €		100 €		100 €	
CIOCV	600 €			-		
Comité des fêtes		5 000 €		5 000 €		5 000 €
Concert électro		1 500 €		-		1 500 €
ENFANTS = ESPERANCE	300 €		300 €		300 €	
FETERANS	100 €		100 €			
FOYER RURAL	700 €		-	-		
LA RUE BUISSONIERE	100 €		-	-		
L'ART SELON BUXEDONE	200 €		-	-	200 €	
LES ESCOUTAIRES			300		300 €	
Le château			4000	1000		
MARCHE ET REVE			-	-		
OCCE (hypothèse de 230 enfants x 15 €)	3 450 €		3 090 €		2 700 €	
RASED	280 €		-	-		
RE-CREATION	1 000 €		1 000 €		1 000 €	500 €
Running Boisseron		500 €		500 €	500 €	
Triporteur						
					16 240 €	12 550 €

Il est demandé aux conseillers municipaux membres actifs de l'une des associations de ne pas participer au vote (si le quorum devait en être affecté, le vote peut être réalisé par ligne).

Pour les associations « comité des fêtes » M Drut Nicolas ne prend pas part au vote et pour l'association « ENFANTS=ESPERANCE » Mme Régine Jeanjean ne prend pas part au vote.

Cette précaution étant prise, les éléments ayant été débattus en commission vie quotidienne du 11 mars.

« Mme Corinne Peyrard rappelle que comme chaque année la commune octroie des subventions aux associations sur demande et dossiers et que l'année dernière le montant était de 16 240 € et que cette année il est prévu à 12 550 €. Mme Peyrard indique que le nom des associations et le montant sont inscrits dans le tableau et précise qu'il existe des subventions exceptionnelles et qu'elles sont identifiées. Elle informe que le montant versé est identique car l'écart est dû au versement en 2023 d'une subvention exceptionnelle versée au tiers lieu l'association le château pour une animation spécifique et non reconduite »

M le Maire rappelle qu'au-delà des subventions, la commune met à disposition des équipements, ... »

« M le Maire précise que le quorum s'apprécie aux membres présents, donc le vote ne concerne pas les associations « comité des fêtes » et « ENFANTS=ESPERANCE », et les délibérations seront présentées au conseil municipal le plus proche ».

Adopté à l'unanimité

Point 05 AFFAIRES GENERALES Convention occupation du domaine public avec Adventure CAP

Madame Peyrard expose que la présente convention a pour objet d'organiser et de définir les conditions d'occupation des espaces publics (rue, chemin, sentier, ancienne carrière, berge de la Bénovie...) sur la commune de BOISSERON par Adventure Cap dans le cadre de ses activités d'Escape Game Outdoor à

savoir : recherche d'énigmes par des personnes seules ou en équipe se déplaçant de station en station à pied.

L'objectif de cette convention est de permettre à Adventure Cap de mener ses activités dans le respect de la réglementation en vigueur et à la Mairie de BOISSERON d'être informée des activités se déroulant sur sa commune et d'en définir le cadre :

- Partage du site avec les autres usagers ;
- Prévenir les services concernés ;
- Respecter les sites et l'environnement ;
- Assurer la sécurité des activités ;
- Autoriser la mise en place d'objets sur le parcours.

Madame Peyrard ajoute que la présente convention est conclue pour une durée d'une année à compter de sa date de signature ; Son renouvellement sera soumis à un nouvel examen et ne peut être en aucun cas tacite ou express. Tout contrat de ce type est, par nature, précaire et révocable. L'occupant, même contractuel, ne peut en effet exiger une durée ferme de jouissance en raison de la précarité inhérente à tout contrat d'occupation du domaine public.

En cas de non-respect des termes de la convention, chacune des deux parties se réserve le droit de mettre fin à celle-ci en prévenant l'autre partie un mois à l'avance par envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception sans aucune indemnité à l'une ou l'autre des parties. La commune peut toutefois, à tout moment, y mettre fin, de manière anticipée, pour un motif d'intérêt général.

Le conseil a délibéré à l'unanimité et :

- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer au nom du Conseil municipal la convention d'occupation du domaine avec Adventure CAP

« M le Maire ajoute qu'il serait possible d'imaginer un escape Game à partir du parcours patrimoine »

Adopté à l'unanimité

Point 06 AFFAIRES GENERALES : Convention occupation du domaine public avec Tennis Club Boisseron

Rapporteur : Mme Corinne Peyrard, 3^{ème} Adjointe au Maire

Madame Peyrard rappelle que la commune met gracieusement à la disposition du T.C.B les équipements de Tennis situés à Boisseron. Pour l'exploitation des installations réalisées par ses soins, la Commune de Boisseron donnera mandat de gestion à l'Association.

Les équipements concernés sont situés à Boisseron et constitués par :

- 2 courts de Tennis en résine éclairés d'une superficie de 648m² chacun
- Un mur d'entraînement
- Des sanitaires dans l'ancienne lampisterie
- Un Club House dans la gare désaffectée d'environ 35m²

La présente convention est conclue et acceptée pour une durée de 4 années entières, lesquelles commencent à courir à compter de sa signature.

En cas de non-observation des clauses de la présente convention par le Club bénéficiaire, la résiliation pourra être prononcée par l'autorité judiciaire après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet au bout de 6 mois. La commune peut toutefois, à tout moment, y mettre fin, de manière anticipée, pour un motif d'intérêt général.

Le conseil délibère à l'unanimité et :

- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer au nom du Conseil municipal la convention d'occupation du domaine avec Tennis Club Boisseron

« Le conseil s'interroge pourquoi 4 années, M le Maire indique que la convention pourra être revue car il y a un aménagement qui est prévu, et cette clause est prévue dans la convention, il faudra voir ce que le maître d'œuvre proposera, M le Maire relève qu'il existe une question d'accessibilité aux courts de tennis »

Adopté à l'unanimité

Point 07 AFFAIRES GENERALES : Convention occupation du domaine public avec ESCA'LLARGUES

Rapporteur : Mme Corinne Peyrard, 3^{ème} Adjointe au Maire

Madame Peyrard rappelle qu'en 2013, à l'initiative de la Mairie de Boisseron, accompagnée par la Région Languedoc-Roussillon, le Conseil général de l'Hérault et la Communauté de Commune du Pays de Lunel, les anciennes carrières situées rue de la carrière à Boisseron ont été réaménagées en site sportif et culturel : Site d'escalade, Mini via-ferrata, Aménagement des accès, Scène de spectacle, Parking, Éclairage. Un tel lieu nécessite un suivi régulier par une organisation compétente dans le domaine des activités de pleine nature, notamment des activités d'escalades.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de la mise en place d'un partenariat établi entre les deux parties, nommées ci-dessus, afin d'assurer la gestion, l'utilisation et l'animation du site sportif (voies escalades) des anciennes carrières situé rue de la carrière à Boisseron.

L'objectif de ce partenariat est de permettre à tous d'utiliser au mieux ce site d'activités des Anciennes carrières de Boisseron, en assurant :

- Un suivi et entretien régulier du site ;
- Une valorisation de ce site au regard de la population locale (exemple : mouv'in, écoles, particuliers...);
- Une sensibilisation des usagers aux bonnes techniques et pratiques des activités de pleine nature ;
- Une coordination des utilisations du site entre les différents acteurs (particuliers, moniteurs, associations, écoles, centre de loisirs...);
- Une évolution du site en fonction des attentes des différents usagers.

Le conseil délibère à l'unanimité et :

- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer au nom du Conseil municipal la convention d'occupation du domaine avec ESCA'LLARGUES

« M le Maire rappelle que cela permettra à l'association de gérer le site ». Mme JeanJean Régine demande qui s'occupe du suivi de l'équipement et de l'entretien. M le Maire indique qu'il assure simplement un suivi de niveau 1 et que les prises sont payées par la Mairie. Mme JeanJean indique que la convention porte la responsabilité de l'entretien et resserrage des prises à l'association »

Adopté à l'unanimité

Point 09 AFFAIRES GENERALES : 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 :

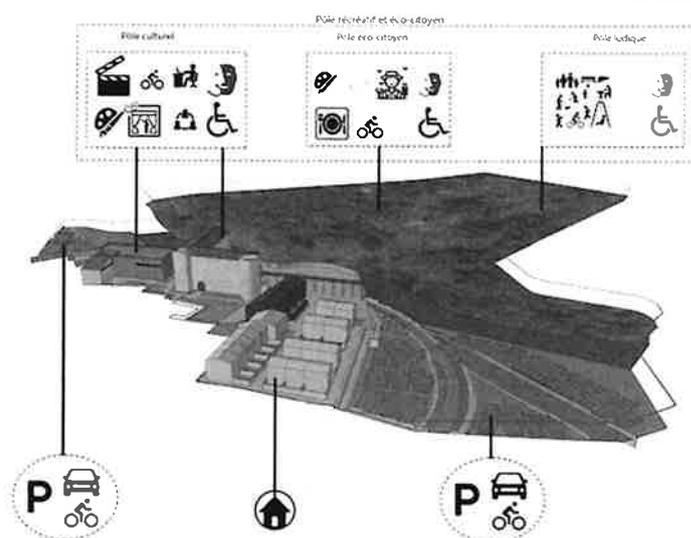
- La réhabilitation des bâtiments annexes et la construction d'un nouveau quartier cohérent architecturalement et relié au reste du village, tenant en compte les contraintes urbaines et les difficultés de circulation en zone historique, et répondant aux besoins définis par le SCoT et le PLH (typologie 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 paraissaient 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.



KVA 2023©

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 du Tiers-Lieu	Promoteur / 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 bâtis, 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 €		

VU les délibérations communales et intercommunales 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 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

Parcelles		Zone PLU
AD	194	Ua1

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.

« M Bridier rappelle que le conseil a déjà voté un dossier de déclaration d'utilité publique, que cela fait quelques mois que la commune travaille conjointement avec l'EPF, un bureau d'études, un architecte et un cabinet d'avocat. Cela a permis d'apporter entre les différents acteurs de nombreux arguments de droit au dossier. M Bridier indique le périmètre aux membres du conseil, et explique que le projet prévoit 25 logements en réhabilitations et en constructions, zone indiquée au SCOT et au PLH comme zone possible à densifier. La partie ouest du château est dédiée à un tiers lieu avec plateforme Théâtrale et cinématographique et une salle de cérémonies.... Chaque activité correspond à une activité économique et participera aux charges d'entretien du château... L'ambition est de réintroduire le château dans le village avec un accès mobilité douce. Cela permettra des stationnements et désengorger le centre du village. Luc Fournier indique que l'accès rue Souvielle peut être enclavé avec les véhicules, surtout aux heures des écoles. M le Maire indique que ce projet reste intéressant car identifié au SCOT, qu'une réflexion sera apportée aussi à ce sujet et sans la réalisation de ce projet les prescriptions du SCOT seront difficiles à tenir. »

« M le Maire remercie le travail et l'investissement de M Bridier sur ce dossier, et réaffirme que le projet est un projet d'intérêt général, et que le dossier va être envoyé à la préfecture, que M le Préfet seul habilité à présenter la DUP. »

Adopté à 14 pour et 1 contre

Point divers

Néant

Séance levée à 21h

Secrétaire de séance



A blue circular official stamp of the Municipality of Boisseron (Hérault) is partially obscured by a black ink signature.

Karine Nadal

Maire



A blue circular official stamp of the Municipality of Boisseron (Hérault) is partially obscured by a black ink signature.

Loïc Fataccioli

AD	125	N
AD	126	N
AD	127	N
AD	128	N
AD	129	N
AD	131	N
AD	132	N
AD	133	N
AD	134	Ua1 + N
AD	189	N
AD	190	N
AD	193	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, se situent à Boisseron au 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