

Question n°1

Objet : Installations classées pour la protection de l'environnement. Société PIERRE FABRE DERMO COSMETIQUE. Demande d'enregistrement présentée en vue d'implanter un entrepôt logistique sur la Plaine de la Bastide

Monsieur le Préfet de l'Hérault requiert l'avis du Conseil municipal sur le dossier de demande d'enregistrement présentée par la société PIERRE FABRE DERMO COSMETIQUE, en vue d'implanter un entrepôt logistique avec laboratoire de contrôle, sur la Plaine de la Bastide, située le long de la RD 908.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 octobre au 28 octobre 2016 inclus.

Présentation générale de la société PIERRE FABRE DERMO COSMETIQUE

Le groupe *Pierre Fabre*, créé en 1962, dispose de 44 filiales en France et à l'international, et est le 3^{ème} laboratoire pharmaceutique français et le 1^{er} laboratoire dermo-cosmétique en Europe.

Le groupe a acheté la station thermale d'Avène-les-Bains en 1974, puis a lancé la marque eau Thermale Avène en 1990, reconnue pour ses propriétés apaisantes et anti-irritantes.

L'unité de production de produits dermo-cosmétiques d'Avène, créée également en 1990, était composée d'un bâtiment unique de 3500m². Actuellement le site s'installe sur 24 000m².

Le site fabrique des produits dermo-cosmétiques en tubes et en flacons et depuis quelques années en tubes stériles et en aérosols.

Les branches Pierre Fabre exploitent aujourd'hui plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), avec l'appui de services centraux du groupe (notamment ingénierie et Direction de l'Ethique et du Développement durable).

Présentation du projet

Le site de Bédarieux sera classé au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous le régime de l'enregistrement pour la rubrique 1510 : stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes dans des entrepôts couverts.

Le projet consiste en la construction d'un entrepôt de stockage de 8500m² d'emprise, sur un terrain de 92 874m², comprenant des bassins d'orages et de confinement, des voiries et parkings et des espaces verts.

Le bâtiment, qui aura une hauteur de 13m au faitage, sera composé de 2 cellules de stockage et 10 sous-cellules.

Récapitulatif des éléments du dossier de demande d'enregistrement

Compatibilité du projet avec l'affectation des sols

Le site est localisé dans les zones 1AUEb et Ni du Plan Local d'Urbanisme. La zone 1AUE est ouverte à l'urbanisation et la zone 1AUEb est réservée aux constructions d'activité. La zone Ni représente une zone naturelle concernée par le Plan de Protection des Risques Inondations.

Le projet présenté est compatible avec l'affectation des sols.

Mise à l'arrêt et usage du site après exploitation

En cas de mise à l'arrêt définitif de l'installation, l'exploitant en informera le Préfet au minimum trois mois avant celui-ci et remettra l'installation dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers et inconvénients mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement.

Situation de l'installation vis-à-vis des zones sensibles naturelles – évaluation des incidences Natura 2000

La Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) la plus proche du site se situe à 500m. Le projet n'aura pas d'impact sur celle-ci.

La première zone Natura 2000 rencontrée dans le voisinage du site se situe hors zone d'influence du projet.

On ne recense aucun site pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, aucun arrêté préfectoral de protection de biotope, ni aucune réserve naturelle, dans un rayon de 5km autour du site.

Bédarieux est située au sein du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc. La charte du parc ne contient pas de prescription contraignante pour le projet.

La commune ne comptabilise aucun site classé à l'inventaire des sites présentant un intérêt écologique.

Capacités techniques et financières

Le site actuel d'Avène dispose d'un poste de responsable Hygiène Sécurité Environnement, qui assure notamment le suivi et le respect des obligations réglementaires en matière d'Environnement et de risque industriel.

Les aspects réglementaires et environnementaux, réalisation de dossiers ICPE, contrôles, mesures et analyses environnementales, sont effectués par des organismes et bureaux d'études externes, agréés lorsque nécessaire.

L'ensemble de ces capacités techniques seront mises en œuvre pour la création et la gestion du site de Bédarieux.

Les résultats financiers sur les dernières années de PIERRE FABRE DERMO COSMETIQUE sont décrits dans le tableau suivant :

	2013	2014	2015
Capital social (en euros)	22 987 908	22 987 908	22 987 908
CA (M€)	847	892	961
Résultat avant impôts (M€)	77	96	77
Résultat fiscal (M€)	105	42	41
Capacité d'autofinancement (M€)	104	119	116

PIERRE FABRE DERMO COSMETIQUE aura donc les capacités techniques et financières pour assurer la sécurité du site et limiter son impact sur l'environnement.

Respect des prescriptions générales d'enregistrement

Le bâtiment sera conforme aux prescriptions générales.

La structure et les murs extérieurs du bâtiment du bâtiment seront en béton, et la couverture sera en étanchéité multicouches.

Le bâtiment sera, en dehors des heures d'ouverture de l'établissement, gardienné ou télé surveillé, pour levée de doute, première intervention, alerte et accueil des secours.

Les risques identifiés sont : risque incendie/explosion et risque électrique.

Réseaux :

Le gaz naturel est distribué via le réseau public GrDF, alimenté via un poste de livraison et un détendeur à l'entrée du site. Il desservira la chaufferie.

Afin de protéger le réseau d'alimentation en eau de ville, un disconnecteur sera mis en place. Il fera l'objet d'un contrôle annuel.

Les eaux usées seront exclusivement constituées des eaux domestiques provenant des sanitaires. Le site sera raccordé au réseau séparatif de la commune.

Les eaux pluviales proviendront du ruissellement sur les voiries et les toitures des bâtiments. Elles seront évacuées dans des bassins d'orage (4 bassins) vers le milieu naturel.

Moyens de lutte incendie :

L'établissement disposera d'extincteurs conformes judicieusement répartis sur le site selon les besoins et seront régulièrement contrôlés.

L'établissement disposera de robinets d'incendie armés conformes, installés à l'extérieur à proximité des issues et seront régulièrement contrôlés.

Le bâtiment sera équipé d'un dispositif de sprinklage permettant d'assurer la détection d'incendie.

Les besoins en eau d'extinction seront couverts par une réserve en eau incendie de 1 413m³ et 4 poteaux de 60m³/h minimum chacun.

Comptabilité avec les divers plans, schémas et programmes

Pollution des eaux :

Il est relevé un bon état écologique et chimique de l'Orb au droit du terrain d'assiette du projet.

De l'examen du Schéma **Directeur** d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), il n'existe pas d'élément spécifique et directement applicable à prendre en compte dans le cadre du projet.

La commune de Bédarieux est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Orb/Libron en cours d'élaboration, qui ne fixe donc pas d'éléments contraignants pour le projet.

Déchets :

Il s'agit d'une activité projetée de logistique, sans déconditionnement, très faiblement génératrice de déchets.

Les déchets assimilables à des déchets ménages (non dangereux) produits seront cédés à des entreprises agréées dans le domaine du négoce, du transport et de l'élimination des déchets en cohérence avec les orientations du plan départemental.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal :

- **D'émettre un avis favorable à la demande d'enregistrement présentée par la société PIERRE FABRE DERMO COSMETIQUE.**

Madame Martine LOPEZ est arrivée à 18h15.

VOTE : UNANIMITE

Question n° 2

**Objet : Opération de renouvellement urbain du « quartier Saint Louis »
Désignation d'un aménageur et signature du traité de concession.**

Monsieur le Maire rappelle que depuis le début des années 1980, la commune poursuit une politique de requalification de son centre-ville. Plusieurs opérations de démolition/reconstruction ont ainsi été menées afin d'aérer le centre-ville, d'améliorer le cadre de vie des habitants et de renforcer le tissu commercial local tout en préservant les équilibres sociaux.

A partir de 2002, la commune a déployé une opération de renouvellement urbain dans le quartier dit « du Château » alliant une RHI sur 5 îlots identifiés et une OPAH-RU sur l'ensemble du quartier. En parallèle, une requalification complète de l'espace public a été menée.

Monsieur le Maire précise que la commune de Bédarieux est aujourd'hui inscrite dans le périmètre du PIG intercommunal du Pays du Haut Languedoc (89 communes concernées) mis en place fin 2012. Ce programme vise la réhabilitation de 365 logements sur l'ensemble du territoire dont 330 logements privés dans le cadre des priorités de l'Anah et 35 logements communaux.

Le centre-ville de Bédarieux incluant le quartier Saint Louis est également inscrit dans le cadre de la politique de la ville, dont le contrat de ville sera signé le 24 novembre 2016.

C'est sur le périmètre du quartier "Saint Louis" qu'il est apparu opportun d'intervenir dans le cadre d'une opération d'aménagement, raison pour laquelle la Commune procède depuis 10 ans à des acquisitions foncières dans ce secteur dans une optique d'intervention publique.

En complément et sur le modèle du quartier du Château, Monsieur le Maire rappelle que la commune a engagé en 2012 des études de faisabilité RHI THIRORI qui ont permis d'aboutir à un accord d'éligibilité de la part de l'Anah pour financer des études de calibrage RHI et THIRORI. Le pilotage de ces études a été confié fin 2015 à Hérault Aménagement dans le cadre d'un mandat d'études, actuellement en cours.

A cette approche spécifique au traitement de l'habitat insalubrité, il convient d'engager aujourd'hui les démarches menant à la création d'une opération d'aménagement plus globale sur le quartier "Saint Louis" qui permettra d'intervenir sur toutes les composantes d'un projet de requalification urbaine (habitat, patrimoine bâti, activités économiques, équipements publics, aménagement des espaces publics...).

La mise en œuvre ce projet d'aménagement pourra intervenir dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme avec notamment comme objectifs :

- de mettre en œuvre un véritable projet urbain,
- d'organiser le soutien de l'activité économique,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- d'assurer le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Cette opération d'aménagement comporterait deux volets :

- **Un périmètre de réflexion** sur lequel sera défini un projet urbain d'ensemble (études spécifiques complémentaires à celles en cours dans le cadre du mandat confié à Hérault Aménagement) ;
- **Un périmètre d'intervention au titre de la RHI** décomposé en deux îlots :
 - Ilot 1 : Rue FABRE
 - Ilot 2 : ORB SUD

Monsieur le Maire précise que la mise en œuvre de cette opération pourrait être directement confiée à la SPLA TERRITOIRE 34 en qualité de Concessionnaire d'aménagement en application des dispositions des articles L327-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, de l'article 16 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et des articles L1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

La Commune est en effet actionnaire de la SPLA TERRITOIRE 34 depuis le 4 octobre 2016. Elle dispose à ce titre d'un siège au sein de l'Assemblée spéciale des collectivités actionnaires, elle-même représentée au sein du Conseil d'Administration de ladite société.

Cette structure a vocation à intervenir directement pour les collectivités qui la détiennent en vue de réaliser leurs opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme dans le cadre du régime dit « des prestations intégrées » ou « in house ».

A ce titre, les collectivités actionnaires exercent conjointement sur cette structure, un contrôle analogue à celui exercé sur leurs propres services selon les modalités définies par la Charte approuvée par le conseil d'administration de la SPLA TERRITOIRE 34 le 7 novembre 2011.

Des modalités de contrôle spécifiques peuvent également prévues dans le contrat de concession (Comités de suivi, CRAC,).

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir :

- approuver en application des dispositions des articles L327-1, L 300-4 et L300-5 du Code de l'urbanisme et 16 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, la désignation de la SPLA TERRITOIRE 34 en qualité de concessionnaire d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du quartier « SAINT LOUIS » sur le territoire de la commune ;

- m'autoriser à signer le traité de concession et ses annexes, dont un projet est joint à l'ordre du jour et dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

○ **Durée du contrat : 8 ans**

○ **Missions confiées à l'aménageur :**

Sur le périmètre de réflexion élargi :

a) **Procéder à toutes études d'opportunités** complémentaires à celles actuellement en cours dans le cadre du mandat confié à HERAULT AMENAGEMENT, et nécessaires à la conception et au calibrage du projet urbain d'ensemble.

b) **Effectuer des recherches de financements et de partenaires** permettant la bonne réalisation de l'opération ;

Sur le périmètre de RHI :

c) **Assurer** le dépôt et le suivi de l'instruction des **dossiers de subventions** pertinents au regard de l'objet de l'opération.

d) **Procéder à toutes études pré opérationnelles et opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet ;

e) **Acquérir** au sein du périmètre RHI, les biens nécessaires à la réalisation de l'opération

f) **Gérer les biens acquis** et, le cas échéant, assurer le **relogement des occupants de bonne foi** en liaison avec les services de Commune de Bédarieux et les administrations intéressées ;

g) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

h) **Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures** définis au contrat ;

i) De façon générale, **réaliser ou faire réaliser dans un objectif de mixité sociale** toutes les constructions concourant à l'opération d'aménagement ;

j) De façon générale, **réaliser** toutes les constructions et les équipements définis au contrat ;

k) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;

Pour l'ensemble des actions confiées :

l) Accompagner la collectivité dans la **mise en œuvre de la concertation** à mener en application du 4° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ;

m) **Assurer une veille foncière** sur le périmètre de la concession en relation avec les services communaux et les partenaires ;

n) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**

○ **Bilan et modalités prévisionnelles de financement de l'opération :** Le bilan financier prévisionnel s'établit en dépenses et en recettes à 9 119 082 € HT. Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les participations et subventions publiques, les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de la Commune est fixé à 2 713 205 €, TVA éventuellement due en sus.

○ **Evolution du contrat :** L'opération sera menée aux risques de la Commune. Il est précisé que le contenu et les conditions de financement de l'opération seront susceptibles d'évoluer à la demande de la Commune ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au contrat de concession. Il est d'ores et déjà prévu qu'en fonction du résultat des études de calibrage, de l'étude prospective sur les capacités financières de la commune et de la décision de l'ANAH sur les dossiers de subvention à déposer, les incidences programmatiques et financières en résultant seront prises en compte dans le contrat par voie d'avenant à intervenir courant 2017.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L 300-4, L 300-5,

Vu l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et notamment son article 16,

Vu que la Commune de Bédarieux est actionnaire de la SPLA TERRITOIRE 34 sur laquelle elle exerce conjointement avec les autres collectivités actionnaires, un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services,

Vu le projet de traité de concession et ses annexes joints à l'ordre du jour,

Vu le rapport de Monsieur le Maire,

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

● **CONFIER** la réalisation de l'opération de **RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER SAINT LOUIS A BEDARIEUX** à la **SPLA TERRITOIRE 34** ;

● **APPROUVER** les termes du traité de concession à conclure pour une durée de dix ans et ses annexes, notamment son bilan financier prévisionnel s'établissant en recettes et en dépenses à **9 119 082 € HT** avec une participation de la Commune de **2 713 205 €**, TVA éventuellement due en sus;

● **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement et ses annexes dont le projet figure en annexe avec la **SPLA TERRITOIRE 34** ainsi que tous documents utiles à cette affaire et à effectuer toutes démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VOTE : UNANIMITE

Question n° 3

Objet : Modification de la Société Publique Locale d'Aménagement en Société Publique Locale.

Monsieur le Maire rappelle que la collectivité est actionnaire de la SPLA TERRITOIRE 34, dont elle détient 2 actions.

Il indique que le conseil d'administration de cette société, qui s'est réuni le 7 juillet 2016 envisage d'apporter des modifications aux statuts de la société en vue de la transformer en société publique locale (SPL).

Cette transformation va permettre d'étendre le champ d'intervention de la société. En effet, en tant que SPLA, elle ne peut réaliser que des opérations d'aménagement. En tant que SPL, elle pourra continuer à faire de l'aménagement, mais pourra également développer des opérations de construction, se voir confier le cas échéant la gestion de services publics et plus généralement, intervenir pour toute activité d'intérêt général.

Elle devra cependant toujours travailler uniquement pour le compte de ses actionnaires, et sur leur territoire géographique.

Cette transformation va donc nécessiter la modification de l'objet social de manière, tout en conservant la compétence aménagement, à l'ouvrir vers de nouveaux champs d'intervention.

Il rappelle qu'à peine de nullité, conformément aux dispositions de l'article L. 1524-1 du code général des collectivités territoriales, l'accord du représentant d'une collectivité sur une modification portant sur l'objet social ne peut intervenir sans une délibération préalable de son assemblée délibérante, approuvant cette modification.

Vu, le CGCT, notamment son article L. 1524-1 ;

Vu, le code de commerce ;

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **Approuver le projet de modification de l'article 2 des statuts de la SPLA TERRITOIRE 34 dont la collectivité est actionnaire, selon les modalités suivantes :**

Ancienne rédaction :

La société a pour objet de réaliser toutes opérations d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme ayant pour finalité :

- de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat ;
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de lutter contre l'insalubrité ;
- de permettre le renouvellement urbain ;
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

À cet effet, la société pourra passer toute convention appropriée, et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

Elle exercera ses activités exclusivement sur le territoire du Département de l'Hérault, pour le compte exclusif de ses actionnaires et principalement pour celui du Département de l'Hérault, son actionnaire majoritaire

La société se soumettra aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 pour la passation des marchés destinés à satisfaire ses propres besoins.

Nouvelle rédaction :

La société pourra, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique :

- Développer des opérations d'aménagement à vocation de logements, d'activité, de commerce, de tourisme, de culture et de loisirs et à cet effet, procéder aux acquisitions immobilières et foncières, y compris par voie d'expropriation, réaliser ou faire réaliser tous travaux d'aménagement, céder ou mettre en location les immeubles ;
- Dans le cadre de conventions appropriées, réaliser la construction de tout équipement public, en assurer la gestion ;
- Exercer toute activité d'intérêt général comme réaliser des études, assurer des conduites d'opérations ou être mandataire, participer aux actions destinées à assurer la solidarité territoriale, contribuer aux politiques publiques de ses actionnaires dans les domaines de l'aménagement, du développement économique, culturel, social et touristique et de la réalisation d'équipements publics.

À cet effet, la société passera toute convention appropriée avec ses actionnaires, et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes.

Elle pourra, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

- **Autoriser son représentant à l'assemblée générale extraordinaire de la société à voter en faveur de la ou des résolutions concrétisant cette modification statutaire, et le dote de tous pouvoirs à cet effet.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-1 du CGCT, le projet de modification est annexé à la délibération transmise au représentant de l'Etat et soumise au contrôle de légalité.

VOTE : UNANIMITE