



CONSEIL MUNICIPAL

PROCES-VERBAL DE LA SÉANCE DU 10 juillet 2025

* * * * *

Présents : Mesdames AGASSE-VOYAU Armelle, AUGÉ Gisèle, MARAIS Corinne, DEBOIS Françoise, THIVEYRAT Karine, Messieurs HERNANDEZ Joël, BOURGES Henri, LASO Gabriel, CADOSCH Michel, GOMEZ Patrick, CORNELOUP Aurore

Absents : JAILE Aurore (procuration à AUGÉ Gisèle), HIEBER Valérie, JEAN Patrice (procuration à THIVEYRAT Karine), BERTELLI Gilles (procuration à BOURGES Henri), AUBLANC Anne-Laure (procuration à HERNANDEZ Joël), VACHER Michel (procuration à CADOSCH Michel), LOPEZ Véronique (procuration à LASO Gabriel), ROUX Francis

La séance du Conseil Municipal du 10 juillet 2025 est ouverte à 19h00 par Monsieur le Maire.

Après avoir procédé à l'appel des présents, le quorum étant atteint, l'assemblée est invitée à délibérer.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de désigner son secrétaire de séance.
Mme Françoise DEBOIS est élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Monsieur le Maire invite ensuite l'assemblée à adopter le procès-verbal de la séance du 14 avril 2025 :
Vote => Unanimité

INSTALLATION D'UN NOUVEAU CONSEILLER MUNICIPAL

Monsieur Claude ROUCH élu conseiller municipal le 15 mars 2020, m'a remis sa lettre de démission, le 23 juin 2025.

Conformément au second alinéa de l'article L 2121-4 du Code général des Collectivités Territoriales, sa démission est entrée en vigueur à cette date.

Conformément à la législation, j'ai transmis cette démission au préfet de l'Aude.

Conformément aux dispositions des articles L 270 du Code électoral et L 2121-4 du C.G.C.T., j'ai informé Monsieur Francis ROUX, candidat venant sur la liste « Agir ensemble pour l'avenir de Saint Nazaire/Le Somail » immédiatement après le dernier élu qu'il devenait conseiller municipal.

Je l'installe donc au sein de notre assemblée.

COMPTE RENDU DES DECISIONS DU MAIRE

Conformément à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire doit rendre compte à l'assemblée des décisions qu'il a prises en vertu de la délégation que lui a accordée le Conseil Municipal par délibération du 25 juin 2020, conformément à l'article L 2122-22 du CGCT.

Il donne ainsi lecture des décisions prises depuis le 02 mai 2025

- **DECISION 2025/05/06 du 06 mai 2025**

Considérant que la durée des travaux de la construction de la nouvelle école maternelle est passé de 12 à 16 mois, signature d'un avenant n°1 pour modifier le montant définitif des honoraires du cabinet FERRANDO-MATEILLE pour la mission de Sécurité et Protection de la Santé.
Les honoraires s'élèvent désormais à 5.160 € HT (+ 1.000 € HT).

- **DECISION 2025/05/07 du 23 mai 2025**

Signature du bail de location avec Madame Valérie PROME pour le logement communal du 03 rue du musée, A compter du 23 mai 2025 pour une durée de trois ans.

Le montant du loyer mensuel s'élève à 800 € plus une provision pour charges de 50 €, soit un loyer total de 850 € par mois.

Le dépôt de garantie s'élève à 800 €. Le montant dû prorata temporis pour la période du 23 au 31 mai 2025 s'élève à 246,77 €. Les honoraires de l'agence HDL s'élève à 632,64 € TTC.

- **DECISION 2025/05/08 du 30 mai 2025**

Vu la modification du bilan de puissance de 80 A à 160 A et la modification de l'installation de chantier de construction de la nouvelle école maternelle ce qui entraînent une plus-value du lot n°10 « électricité CFO CFA SSI » du marché de travaux de construction d'une nouvelle école maternelle,

signature de l'avenant n° 3 du lot n°10 « électricité CFO CFA SSI » du marché de travaux de construction d'une nouvelle école maternelle, présenté par l'entreprise INEO MPLR.

Cet avenant s'élève à 11.738,19 € HT soit 14.085,83 € TTC (plus-value).

Le nouveau montant du lot n°10 s'élève à **86.012,82 € HT soit 103.215,38 € TTC.**

- **DECISION 2025/06/09 du 17 juin 2025**

Signature d'un contrat de prêt auprès du Crédit Agricole du Languedoc pour un emprunt à court terme à taux fixe en fine d'un montant de 500.000,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

Objet du prêt : Financement du programme d'investissement 2025-préfinancement FCTVA

Montant du prêt : 500.000,00 Euros (cinq cent mille d'euros)

Durée du prêt : 24 mois

Périodicité des échéances : trimestrielle à terme échu

Taux d'intérêt annuel fixe : 2,87 %

Remboursement du capital à l'échéance final

Conditions de remboursement anticipé : aucune indemnité de remboursement anticipé

Frais de dossier : 1.000 Euros (mille euros)

1°): Convention d'occupation domaniale pour l'hébergement de relais pour le télérelevé avec le SYADEN

Il est rappelé que le Grand Narbonne Agglomération avait confié à la société Birdz le déploiement et l'exploitation de solutions de télérelève des compteurs d'eau sur le territoire de la communauté d'agglomération exploité en régie par contrat, déploiement nécessitant la mise en place de relais. Le service rendu aux usagers permet le calcul des factures d'eau sur la base de la consommation réelle et non de la consommation estimée et l'alerte du consommateur en cas de fuite après compteur.

Dans ce cadre, la société Birdz avait proposé une convention d'occupation domaniale afin de préciser les conditions dans lesquelles les relais nécessaires au télérelevé étaient installés et maintenus par la société sur les Ouvrages mis à disposition.

Par délibération n° 2025-08 en date du 26 février 2025, le conseil municipal avait autorisé monsieur Le Maire à signer la convention d'occupation domaniale prévoyant l'installation de relais sur les supports de la Ville de Saint Nazaire d'Aude par la société Birdz.

Depuis, il est apparu que la société Birdz n'était pas en mesure d'installer rapidement les relais.

Le Grand Narbonne s'est donc rapproché du SYADEN qui porteur du déploiement d'un réseau bas débit sur le département de l'Aude a décidé de créer un réseau radio de type LoRaWAN permettant la télérelève des compteurs d'eau. Le SYADEN a mandaté la société ALSATIS RESEAUX pour réaliser ce déploiement.

Il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser monsieur Le Maire à signer la convention avec le SYADEN.

VOTE : Unanimité

02°): Location du bâtiment communal situé 8 rue du calvaire : bail commercial dérogatoire

M. le Maire rappelle à l'Assemblée que la petite salle du bâtiment communal situé 8 rue du calvaire est occupée par un salon de coiffure depuis le 1^{er} août 2024. Le bail précaire d'une année arrivant à échéance, il est proposé de le renouveler pour une année supplémentaire. Les conditions financières restent inchangées, à savoir 200 euros par mois (deux cent euros) auquel s'ajoute une provision sur charges d'un montant de 100 € mensuel correspondant aux consommations d'eau et d'électricité que le preneur s'engage à payer au bailleur par mensualités.

Il est demandé au conseil municipal d'approuver cette location et d'autoriser monsieur Le Maire à signer le bail commercial dérogatoire aux conditions sus énoncées.

Vote => Unanimité

03°) : MISE A DISPOSITION D'UNE SALLE COMMUNALE

Il est rappelé que Madame Laure CHALLIEZ, professeur de yoga, anime des cours de yoga, quelques heures par semaine, le mercredi après-midi.

Une des salles du bâtiment du SEPHORA d'une superficie d'environ 47 m² a été mise à sa disposition de septembre 2024 au 30 juin 2025, pour un montant de 50 € par mois.

Par courrier en date du 30 juin 2025, elle souhaite renouveler la location de cette salle du 10 septembre 2025 au 24 juin 2026, les mercredis de 18H30 à 20H30 et désirerait avoir un créneau supplémentaire les lundis de 18H à 20H45. Le montant du loyer serait alors de 80 € /mois.

Une convention de mise à disposition lui sera proposée sur ces bases sachant qu'en cas d'indisponibilité occasionnelle de la salle du bâtiment du Séphora le lundi, la salle polyvalente pourra accueillir son activité.

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur la question.

Vote => Unanimité

04°): CONVENTION DE PARTENARIAT POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN ENVIRONNEMENT NUMERIQUE DE TRAVAIL (ENT-ECOLE) POUR L'ANNEE SCOLAIRE 2025-2026

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que le développement des usages du numérique à l'école est l'une des priorités fixées par l'éducation nationale. Le déploiement des environnements numériques de travail (ENT) est l'un des leviers identifié pour développer les usages du numérique dans les classes.

Par souci de cohérence sur le territoire académique, afin d'optimiser la formation et l'accompagnement des enseignants et de permettre la mutualisation des ressources pédagogiques, l'Académie de Montpellier propose depuis 2014 un ENT 1er degré :« l'ENT-école ». Les Communes qui sont présentes dans le dispositif disposent à la fois d'une vitrine pour leurs écoles mais aussi d'un moyen de communication moderne, adapté et évolutif.

L'Académie met à disposition une solution applicative et propose un accompagnement et une formation aux enseignants qui s'engagent sur ce projet. L'Académie assure en outre l'hébergement et l'assistance.

La solution applicative offre à chaque usager (enseignant, élève, directeur, parent, personnel de la collectivité) un accès simple, dédié et sécurisé aux services dont il a besoin : des services de communication et de collaboration, des services informationnels et documentaires, des services d'accompagnement de la vie de l'élève, des services de production pédagogique et éducative ainsi que des services utilitaires de stockage et de gestion notamment. Les usagers bénéficient à travers un service web, d'un accès authentifié et de services spécifiques selon leur profil.

La collectivité assure l'équipement et la maintenance informatiques ainsi que les accès Internet nécessaires à l'utilisation de l'ENT-École.

La collectivité participe annuellement au financement de l'ENT-École en fonction du nombre d'écoles dont elle a la charge et inscrites à l'ENT-École pour l'année en cours. La

participation financière de la collectivité a pour seul but de couvrir une part des dépenses engagées par la Région Académique pour la mise à disposition du logiciel, l'assistance, et l'accompagnement des utilisateurs. La participation des collectivités est fixée à 40 € TTC par école et par an.

Depuis plusieurs années, la Commune a adhéré à ce dispositif avec la signature d'une convention de partenariat avec l'Académie.

L'adhésion étant valable pour l'année scolaire, il faut chaque année en début d'année scolaire redemander son adhésion et signer la convention avec l'Académie.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat pour la mise à disposition de l'environnement numérique de travail (ENT-école) pour l'année scolaire 2025-2026 avec la Région Académique Occitanie.

Il est demandé à l'Assemblée de bien vouloir en délibérer et de se prononcer sur ce dossier.

Vote => Unanimité

5°) : Approbation des modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Nazaire d'Aude

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'ordonnance n° 2021-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification ou de révision des documents d'urbanisme ;

Vu les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 153-47 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de Saint Nazaire d'Aude approuvé par délibération n° 2024-66 du 17 octobre 2024 ;

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Saint-Nazaire d'Aude n° 2025-02 URB du 11 juin 2025 prescrivant l'engagement de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Nazaire d'Aude.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que le plan local d'urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du 17 octobre 2024.

La mise en œuvre du PLU, depuis son approbation, a révélé quelques lacunes, imprécisions ou erreurs qu'il est nécessaire de corriger afin d'éviter les difficultés d'application rencontrées.

Devant ce constat, par arrêté n° 2025-02 URB du 11 juin 2025, Monsieur le Maire a prescrit l'engagement de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint Nazaire d'Aude.

Le projet de modification a notamment pour objet d'apporter des corrections qui concernent ;

- modifier le nombre de logements sociaux sur le secteur de PECH DALCY,

- supprimer des mentions des Résidences Mobiles de Loisirs dans le règlement écrit (recommandations du Préfet)
- ajouter le nouveau Périmètre Des Abords Monuments Historiques dans les annexes (recommandations du Préfet)
- mentionner le décret pour le photovoltaïques en zone A et N (recommandations du Préfet)
- modifier le règlement écrit sur l'assainissement collectif (recommandations du Préfet)
- réduire l'Emplacement réservé (ER) n°6 sur le bourg
-
- réduire l'emplacement réservé (ER) n°8 sur le Hameau du Somail
- intégrer l'assainissement semi collectif en zone ANC

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le Conseil Municipal.

Dans ce contexte, les modalités de mise à la disposition du public du dossier de modification simplifiée sont déterminées comme suit :

- Mise à la disposition du public du dossier de modification simplifiée, du 18 juillet au 18 août 2025, à la Mairie de Saint Nazaire d'Aude aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Mise à la disposition du public, avec le dossier de modification, d'un registre permettant au public de formuler ses observations pendant la même durée ;
-
- Mise en ligne du dossier de modification sur le site internet de la Mairie de Saint Nazaire d'Aude (www.mairie-saintnazaire-aude.fr) pendant toute la durée de la mise en disposition.

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur la question.

Vote => Unanimité

06°) DECISION DE PREEMPTION DES PARCELLE AD N° 53, AD N°54 et AB N°05

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2021-49 du 15 décembre 2021 instaurant le droit de préemption urbain toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2024-68 du 17 octobre 2024 modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain suite à la révision générale du PLU de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2025-13 en date du 26 février 2025 approuvant les orientations d'aménagement définies sur le centre ancien dans le cadre du diagnostic en marchant et du plan de références, et décidant de poursuivre les actions menées dans le cadre de la revitalisation du centre ancien en adéquation avec ces orientations, notamment par l'acquisition de bâti dégradé ou vacant lors de Déclarations d'Intentions d'Aliéner,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 3602500021, reçue le 16 juin 2025, adressée par la SCP FALANDRY, en vue de la cession d'une propriété sise 25 rue de la Tannerie section AB n° 5 appartenant à M. SANCHEZ Christian ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 3601100023, reçue le 27 juin 2025, adressée par l'office notarial SAINT CRESCENT, en vue de la cession d'une propriété sise 47 rue de l'ancienne mairie section AA n° 53 appartenant à M. WEBER Stefan ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 3601100024, reçue le 27 juin 2025, adressée par l'office notarial SAINT CRESCENT, en vue de la cession d'une propriété sise 49 rue de l'ancienne mairie section AA n° 54 appartenant à M. WEBER Stefan ;

Considérant que les parcelles faisant l'objet des déclarations d'aliéner sont classées en zone U du Plan Local d'Urbanisme ;

Il est rappelé que depuis quelques années, la municipalité s'engage sur la revitalisation de son centre ancien notamment par une veille foncière et l'achat de foncier stratégique pour réhabiliter, aérer, structurer les espaces.

Les parcelles faisant l'objet de la DIA participant d'une manière indubitable à la réalisation des objectifs communaux de revitalisation du centre ancien il est proposé de faire usage du droit de préemption.

Les parcelles AA n°53 et AA n°54 feront l'objet d'un espace de stationnement et un îlot fraîcheur en cœur de village.

La parcelle AB n°5 fera l'objet de stationnement.

Cette préemption est proposée au prix indiqués dans les déclarations d'intention d'aliéner, sans révision, et le montant prévu pour ces acquisitions étant inférieur au seuil de consultation du service du Domaine, celui-ci n'a pas été consulté pour cette affaire.

Il est demandé au conseil municipal :

D'ACQUERIR par voie de préemption :

- la propriété sise 25 rue de la Tannerie section AB n° 5 appartenant à M. SANCHEZ Christian au prix figurant sur la déclaration d'intention d'aliéner, soit 34.000 € ;

- la propriété sise 47 rue de l'ancienne mairie section AA n° 53 appartenant à M. WEBER Stefan au prix figurant sur la déclaration d'intention d'aliéner, soit 20.000 € ;
- la propriété sise 49 rue de l'ancienne mairie section AA n° 54 appartenant à M. WEBER Stefan au prix figurant sur la déclaration d'intention d'aliéner, soit 12.000 € ;

Vote => Unanimité

07°) : ACQUISITIONS DE PARCELLES ET INTEGRATION DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Afin d'obtenir la maîtrise foncière sur des voies et leurs dépendances ouvertes à la circulation publique mais situées en domaine privé, la collectivité négocie avec les propriétaires riverains l'acquisition à l'amiable de leurs parcelles formant une emprise de sol, pour ensuite les classer dans le domaine communal.

En l'espèce, lors de la deuxième tranche des travaux de requalification et d'embellissement de la RD124, il est apparu que l'emprise du trottoir devant certaines propriétés le long de l'avenue de la république appartenait aux riverains.

Il s'agit donc d'acquérir ces parcelles et de les intégrer ensuite dans le domaine communal.

Ainsi, il s'agit d'acquérir la parcelle cadastrée AB n°189 (provenant de AB 106) de 21 m², formant emprise de trottoir devant la propriété des conjoints PARRA, avenue de la république au prix de 1.500 € ; et d'acquérir la parcelle voisine AB n° 184 (provenant de AB 105) de 12 m² au prix de 500 € appartenant aux conjoints MENARD/CHABARDES.

Il est proposé au conseil municipal :

1°) de décider de l'acquisition des parcelles AB n°189 et AB n° 184 et ce, aux conditions exposées ci-dessus ;

2°) de se prononcer favorablement sur l'intégration au domaine public desdites parcelles ;

3°) d'autoriser Monsieur le Maire à remplir toutes formalités et à signer tous documents relatifs à ces acquisitions et incorporations.

Vote => Unanimité

08°) : COMPTE-RENDU ANNUEL DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT PECH DALCY

Par délibération de son conseil municipal en date du 09 Mars 2023, la ville de ST NAZAIRE D'AUDE a nommé l'aménageur choisi pour réaliser le lotissement dénommé « PECH DALCY » et autorisé le Maire, à signer avec la société SM TERRITOIRES DE DEMAIN le traité de concession d'aménagement correspondant.

Conformément à l'article 17 du traité de concession de la concession du projet d'aménagement PECH DALCY,

« En application de l'article 1.300-5 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire adresse chaque année au

concedant, le 30 juin au plus tard, pour examen et approbation, un compte rendu financier et d'activités de l'exercice précédent comportant notamment en annexe :

- Un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux,
- Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnel de l'année à venir.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparée aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir. présenté se doit d'être transparent, sincère, loyal et cohérent avec l'opération réellement et régulièrement réalisée. Tous les points émis et rédigés doivent être vérifiables par le concedant et le concessionnaire se doit de présenter toutes pièces, actes et justificatifs à ce dernier à première demande ».

I. Rappel des objectifs du projet :

Le Conseil Municipal de SAINT-NAZAIRE D'AUDE a souhaité la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur PECH DALCY. Ce secteur fonctionnant comme une dent creuse dont a propriété fut le Centre Hospitalier de Narbonne, est aujourd'hui maîtrisée par l'EPF pour une ambition d'aménagement public.

L'urbanisation future de ce secteur répond à une série d'enjeux et d'objectifs auxquels seule une opération cohérente et globale est en mesure de répondre de manière cohérente et intégrée au contexte urbain actuel.

Il s'agit d'un secteur stratégique pour l'aménagement de la commune car il est bordé par deux axes structurants la rue des Écoles et le chemin de Narbonne.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme global des constructions pour une surface de plancher maximale de 7 500 m² et environ 50 à 65 logements individuels dont 20 % de locatifs sociaux.

Une assiette d'environ 4 000 m² de surface au sol est à réserver pour un équipement d'intérêt collectif et de service à la population. Sa surface de plancher est comprise dans une enveloppe d'environ 800 m².

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

La présente concession d'aménagement est conclue au risque du concessionnaire. Elle est encadrée par le code de l'Urbanisme, la troisième partie du code de la commande publique et le code Général des Collectivités Territoriales.

II. Note de conjoncture de l'année 2024 et 2025:

L'année 2024 a été consacrée à :

- ✓ la réalisation des tests de perméabilité : Les premiers étaient négatifs donc nous avons réalisé une deuxième campagne plus profonde qui s'est également révélée négative. Pour compenser cette mauvaise perméabilité, nous avons pris la décision d'agrandir le deuxième bassin au sud de l'opération afin de pouvoir stocker le volume d'eau conforme à la législation. Une convention a été signée avec deux riverains de l'opération permettant de répondre aux besoins techniques de ce bassin.
- ✓ Travailler en concertation avec la commune et le bailleur social Domitia Habitat sur le projet de logements sociaux

- ✓ Travailler en concertation avec la commune sur le plan de masse suite à l'augmentation des surfaces des bassins de rétention. L'enjeu était de trouver l'équation économique tout en préservant l'esprit du projet.
- ✓ La réalisation de sondages pour repérer la canalisation BRL qui traverse le périmètre foncier à l'Est du projet.

L'élaboration des pièces du permis d'aménager et du dossier loi sur l'eau en concertation avec la commune

1/ Évolution du contrat

Un avenant est proposé à la Commune de ST NAZAIRE D'AUDE afin :

- ✓ de substituer une société entièrement dédiée à cette opération à la société SM TERRITOIRES DE DEMAIN : Cette société s'appellera SNC PECH DALCY
 - ✓ De modifier l'article 14 sur la remise des Ouvrages : Une convention de rétrocession directe sera intégrée au permis d'aménager.

2/ Contexte juridique

Sur la maîtrise foncière

L'EPF est propriétaire du foncier. Nous envisageons une prise de contact en Septembre 2025 en vue de préparer un compromis de vente.

Sur le permis d'aménager

Le dépôt du permis d'aménager nécessite une modification du PLU. Celle-ci est en cours et le permis d'aménager sera déposé 4^{ème} trimestre 2025.

L'agence Rayssac sera l'architecte de l'opération d'aménagement PECH DALCY.

Sur le dossier de déclaration au titre du Code de l'environnement de l'aménagement du lotissement « PECH DALCY »

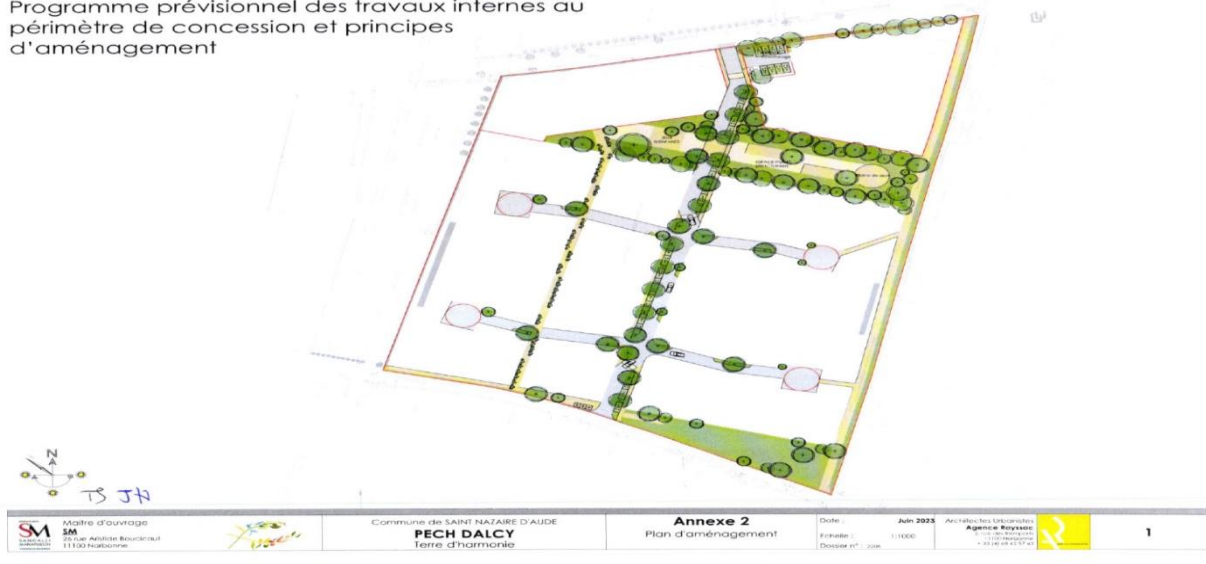
Le dossier loi sur l'eau est prêt, il sera déposé conjointement au permis d'aménager 4^{ème} trimestre 2025.

III. Données générales

Plan de masse de l'opération

L'étude foncière et l'étude de composition urbaine et création d'un projet sous la forme d'un plan de masse. Ces études ont fait l'objet d'une attention particulière de la commune de Saint Nazaire d'Aude et ont également fait l'objet d'une concertation préalable auprès de la population. L'opération PECH DALCY est donc l'aboutissement de longues réflexions sur le développement urbain de Saint Nazaire d'Aude initiées en 2020.

Programme prévisionnel des travaux internes au
périmètre de concession et principes
d'aménagement



Plan de masse du permis d'aménager

Plan de masse du permis d'aménager



IV. Les principaux facteurs d'évolution du projet

Un projet de convention de transfert des espaces et équipements communs du lotissement à la Commune de ST NAZAIRE D'AUDE à la fin de l'opération a été proposé par SM TERRITOIRES DE DEMAIN.

Ce projet a fait l'objet d'un travail en réunion pour y apporter des modifications.

Un nouveau projet tenant compte des demandes de la Commune a été renvoyé le 20/06/25.

V. Bilan prévisionnel

Bilan initial (traité de concession)

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL										
	Prix Acquisition Terrain (m ²)	Prix vente HT Terrains à bâtir (m ² cessible)	Prix de vente HT/m ² SDP Collectif Social	Montant des Travaux HT	Frais Etudes HT	Frais commercialisation HT + Frais de communication HT	Frais Financiers	Frais de Gestion HT	Marge Aménageur	% marge Aménageur
	35 €	200 €	140 €	Travaux interne 1 250 000 €	116 000 €	3% du CA TAB TTC (3 754 080 €)	Frais financiers 2%,	6% du CA TTC (3 914 240 €)	278 977 €	8,52%
DONNEES	Superficie 30 991 m ²	15 642 m ²	1040 m ² SDP (16 logements)	Imprévu 3% 37 500 €		20 000 €	Garantie Financière 0,5%			
TOTAL	1 100 000 €	3 128 400 €	145 600 €	1 287 500 €	116 000 €	112 622 €	76 584 €	234 854 €		

VI. Prospective 2025 :

L'année 2025 sera une année charnière pour le PECH D'ALCY puisqu'elle consistera à :

- 1 - Concrétiser l'acquisition foncière
- 2 – Obtenir l'autorisation d'urbanisme
- 4 – Vérifier la soumission à l'archéologie préventive,
- 5 - Ajuster le bilan financier au regard des études opérationnelles et du marché,
- 6 – Faire un avenant au traité de concession

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le compte-rendu annuel de la concession d'aménagement PECH DALCY présenté par le concessionnaire.

Vote => Unanimité

09°): AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION DU PROJET D'AMENAGEMENT PECH DALCY

Par délibération du conseil municipal n°2023-13 du 09 mars 2023, le conseil municipal a désigné la société SM TERRITOIRES DE DEMAIN concessionnaire de l'opération d'aménagement PECH DALCY et autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

En avançant dans la mise en œuvre de la concession et suite aux réunions entre la commune et son concessionnaire, il a été décidé de modifier deux articles du traité de concession initial comme suit :

L'article initial **SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la dénomination SM est un nom générique commercial qui n'a pas d'existence juridique. Ainsi, il est précisé que c'est la société SM TERRITOIRES DE DEMAIN dont le numéro de SIRET est le 908 426 901 - 00017 qui portera cette opération.

Est remplacé par :

Il est toutefois convenu que la dénomination SM est un nom générique commercial qui n'a pas d'existence juridique. Ainsi, il est précisé que c'est la société SNC PECH DALCY dont la constitution est en cours qui portera cette opération.

L'article initial **ARTICLE 14 – REMISE DES OUVRAGES (RECEPTION ET RETROCESSION**

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les

voiries, les espaces de stationnements, les espaces libres, les espaces paysagers et les réseaux, sont remis au concédant à la double condition expresse que les constructions privées soient réalisées en totalité (par tranche) et une fois le délai d'un an de la garantie de parfait achèvement abouti (ce dernier étant initié une fois les dernières constructions effectuées par tranche). Le critère de tranche est défini dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme (type permis d'aménager). Il convient que les tranches soient autonomes en termes d'accès, à défaut cette condition de partition en tranche ne peut être invoquée pour la rétrocession. La remise du terrain pour équipement public doit intervenir avant.

Est remplacé par :

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces de stationnements, les espaces libres, les espaces paysagers et les réseaux, **sont remis au concédant à la double condition expresse que les constructions privées soient réalisées à 80% (par tranche)** et une fois le délai d'un an de la garantie de parfait achèvement abouti (ce dernier étant initié une fois les dernières constructions effectuées par tranche). Le critère de tranche est défini dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme (type permis d'aménager). Il convient que les tranches soient autonomes en termes d'accès, à défaut cette condition de partition en tranche ne peut être invoquée pour la rétrocession. La remise du terrain pour équipement public doit intervenir avant.

L'Assemblée est invitée à approuver l'avenant n°1 et à autoriser Monsieur le maire à le signer.

Vote => Unanimité

10°):CONVENTION DE TRANSFERT DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT PECH DALCY

La SNC PECH DALCY projette de réaliser un aménagement dénommé "PECH DALCY" sur la commune de SAINT NAZAIRE D'AUDE sis sur une partie de la parcelle cadastrée section AE n°5. Cet aménagement comprend des terrains à bâtir destinés à être vendus à des particuliers ou des professionnels et des espaces communs destinés à l'usage de tous les colotis (voie, trottoirs etc...).

Ce projet va faire l'objet d'une demande de permis d'aménager.

En application des dispositions de l'article R. 442-8 du Code de l'Urbanisme, il est permis à l'aménageur et à la commune de convenir du transfert dans le domaine public de cette dernière de la totalité des espaces et équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés.

Cette convention doit être passée avant la délivrance du permis d'aménager ; le pétitionnaire doit en justifier dans son dossier de demande.

La espaces et équipements communs du lotissement sont destinés à être ouverts à la circulation publique. Les différents réseaux sous voirie correspondent à une utilisation publique.

Une convention doit prévoir, en application des dispositions de l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme, les conditions de transfert à la commune, des espaces et équipements communs du lotissement, une fois les travaux achevés.

Ces espaces et équipements communs peuvent être listés de manière non-exhaustive comme suit :

- La voirie, trottoirs et accessoires

- Les réseaux AEP, eaux usées, eaux pluviales, téléphone, électricité et éclairage public dans l'emprise desdites voiries.
- Les espaces verts et le bassin de rétention
- Le terrain d'assiette desdits équipements
- Aire de jeux

L'aménageur « SNC PECH DALCY » s'engage à céder les parties communes du lotissement telles que définies ci-dessus à la commune de ST NAZAIRE D'AUDE pour l'euro symbolique.

➤ **Les voies :**

- La chaussée
- Les trottoirs et cheminement piéton
- L'éclairage public
- Les stationnements publics
- Les containers enterrés

➤ **Les espaces :**

- Les espaces verts
- Le bassin paysager
- L'aire de jeux

L'assiette des terrains destinés à ce transfert, sera définie et cadastrée selon un plan parcellaire établi par un géomètre expert à l'issue des travaux réalisés par l'aménageur.

Tous les frais liés à l'établissement de ces documents et à ceux nécessaires au transfert de propriété (acte notarié) seront à la charge de l'aménageur.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la concession d'aménagement « PECH DALCY » et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces de stationnements, les espaces libres, les espaces paysagers et les réseaux, sont remis au concédant à la double condition expresse que 80% des constructions privées soient réalisées (par tranche) et une fois le délai d'un an de la garantie de parfait achèvement abouti (ce dernier étant initié une fois les dernières constructions effectuées par tranche). Le critère de tranche est défini dans le dossier du permis d'aménager. Il convient que les tranches soient autonomes en termes d'accès, à défaut cette condition de partition en tranche ne peut être invoquée pour la rétrocession. La remise du terrain pour équipement public doit intervenir avant.

Le transfert de propriété s'effectuera à titre gratuit dans les conditions habituelles en la matière, par voie d'acte authentique notarié, à établir entre l'aménageur et la commune.

La convention de transfert définit la procédure de réception des travaux et les modalités de réception définitive des ouvrages.

La convention de transfert est subordonnée à la délivrance du permis d'aménager et à son caractère définitif. Elle prendra effet après la purge des recours et prendra fin à la date de transfert de propriété définitif des espaces et équipements communs à la commune. En cas de renonciation de l'aménageur, la présente convention sera d'office caduque.

L'Assemblée est invitée à approuver la convention de transfert des espaces et équipements communs du lotissement PECH DALCY et à autoriser Monsieur le maire à la signer.

Vote => Unanimité

SEANCE LEVEE A 20H04