

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

Absents : PASTOR Christine

01130314

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

OBJET : DEMANDE DE SUBVENTION : TRAVAUX ECOLE – REAMENAGEMENT INTERIEUR

Monsieur le Maire dépose sur le bureau l'estimation prévisionnelle effectuée par Monsieur Philippe COUDRAY, Architecte, concernant les travaux de l'école. Ces travaux comprennent le réaménagement intérieur du rez de chaussée et de l'étage 1 (568m² – hors logement) et l'extension de la cantine.

Monsieur le Maire dépose les plans des travaux prévus et précise le montant total de l'enveloppe estimée : 337 000€ HT + 44.000€H.T. d'honoraires soit 381 000€ H.T.

Le Conseil Municipal est invité à approuver cette estimation et à autoriser Monsieur le Maire à demander une subvention au Conseil Général et à l'ETAT, dans le cadre de la DETR (Dotation d'Equipeement des Territoires Ruraux).

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où les explications de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,
Approuve cette estimation et autorise Monsieur le Maire à demander les subventions au Conseil Général et à l'ETAT

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE

20 MARS 2014

SERVICE COURRIER

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS



Date de convocation : 05.03.2014
Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014
Date d'affichage : 14.03.2014

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

Absents : PASTOR Christine

02 13 03 14

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

OBJET : CONVENTION POUR PRET DE SALLE

Monsieur le Maire donne lecture aux membres du Conseil Municipal d'un projet de convention de prêt de salle (celle attenante à la mairie) pour l'association Cousido de Pleg à Pleg et l'atelier Créas Passions.

Monsieur le Maire précise bien que cette salle ne sera pas uniquement réservée à ces deux associations, d'autres utilisations ponctuelles pourront y avoir lieu en dehors des créneaux retenus.

Il demande au Conseil de délibérer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï les explications de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,
Accepte cette convention et autorise Monsieur le Maire à la signer

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS



Date de convocation : 05.03.2014
Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014
Date d'affichage : 14.03.2014

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

03 1303 14

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

Absents : PASTOR Christine

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

OBJET : CLECT PREVISIONNELLE 2014

Monsieur le Maire informe le Conseil que la Commission Locale d'Evaluation des Transferts de Charges de la CAHM a déterminé le montant de l'attribution de compensation prévisionnelle que doit verser notre Commune. Ce montant s'élèverait à la somme de 48 147€ pour l'année 2014.

Monsieur le Maire demande au Conseil d'approuver ce montant prévisionnel.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï les explications de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,
Approuve ce montant prévisionnel.

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS


SOUS-MAIRIE
MAYEUR
2013 1314
SERVICE COURRIER

Date de convocation : 05.03.2014
Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014
Date d'affichage : 14.03.2014

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

Absents : PASTOR Christine

04 1303 14

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

OBJET : TRANSFERT VOIES DU LOTISSEMENT LES COUDOUNNIERS

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que les membres de l'Association Syndicale Libre du Lotissement Les Coudounniers se sont réunis en assemblée le 21 novembre 2013 et ont donné leur accord pour la cession des parcelles :

AC 529 1527m² AC 528 644m²

En contrepartie, la Commune s'engage :

- A réaliser deux bateaux (un devant la maison de M. et Mme RUELLE et un devant la maison de Mme LE MANAC'H
- A entretenir le haricot, à l'entrée du lotissement sur le CD 32
- Pour ce qui concerne l'emplacement des poubelles, l'association souhaitait que la Commune ferme cet endroit. M. DA SILVA Adam s'est rendu sur place accompagné d'un agent du SICTOM et de Monsieur FREDIERE, Président de l'Association ; à la demande du Sictom, cet emplacement ne pourra pas être fermé, au contraire, l'agent du Sictom a demandé à l'ouvrir davantage.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal d'accepter la réalisation de ces travaux par la Commune.

Il propose également au Conseil Municipal d'accepter cette cession gratuite (sachant que la valeur de l'hectare sur la Commune s'élève environ à 1800€) et demande que le montant des frais d'actes soit réglé par la Commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Oùï les explications de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,

Accepte de réaliser ces travaux par la Commune.

Autorise Monsieur le Maire à signer les documents concernant cette cession gratuite.

Dit que les frais d'actes notariés seront pris en charge par la Commune.

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS

SOUS SIGNATURE
SCA
SCA

20 MARS 2014

SERVICE COURRIER

Date de convocation : 05.03.2014

Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014

Date d'affichage : 14.03.2014

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

Absents : PASTOR Christine

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

OBJET : INDEMNITE STAGIAIRE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'une stagiaire de l'AFPA a effectué au mois de Février 2014 (du 03 au 28) un stage au service comptabilité. Cette stagiaire a été très efficace et consciencieuse dans le travail rendu (très compétente en comptabilité) agréable et attentive aux demandes du personnel administratif qui a eu plaisir à travailler avec elle.

Monsieur le Maire propose de lui verser une indemnité et demande au Conseil de délibérer sur son montant.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï les explications de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,
Autorise Monsieur le Maire à verser à ce stagiaire une indemnité de 350€.

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS

Date de convocation : 05.03.2014
Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014
Date d'affichage : 14.03.2014

SCELLE DE LA COMMUNE
DE CASTELNAU DE GUERS

20 MARS 2014

SERVICE COURRIER

JCS

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

Absents : PASTOR Christine

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

OBJET : INDEMNITE STAGIAIRE

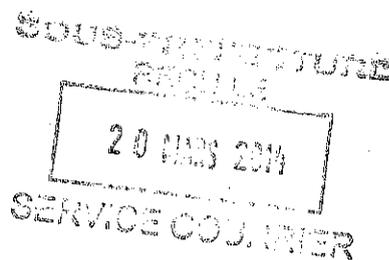
Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'une stagiaire de l'AFPA a effectué au mois de Février 2014 (du 03 au 28) un stage au service comptabilité. Cette stagiaire a été très efficace et consciencieuse dans le travail rendu (très compétente en comptabilité) agréable et attentive aux demandes du personnel administratif qui a eu plaisir à travailler avec elle.

Monsieur le Maire propose de lui verser une indemnité et demande au Conseil de délibérer sur son montant.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï les explications de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,
Autorise Monsieur le Maire à verser à ce stagiaire une indemnité de 350€.

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS



Date de convocation : 05.03.2014
Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014
Date d'affichage : 14.03.2014

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

07 1303 14

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

Absents : PASTOR Christine

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEBVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

OBJET : DROITS DE PLACE DES FORAINS

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que lors de la fête votive 2014, le temps a été mauvais (pluie le samedi et le dimanche), de ce fait, les forains ont enregistré une baisse importante de leurs recettes.

Monsieur le Maire propose donc aux membres du Conseil de ne faire payer aux forains que les 50% du prix demandé habituellement

Le Conseil est invité à délibérer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où les explications de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,
Accepte un rabais de 50% sur le montant demandé habituellement.

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS

SOUS-PREFECTURE

PÉRIODE

20 MARS 2014

SERVICE COURRIER

Date de convocation : 05.03.2014
Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014
Date d'affichage : 14.03.2014



**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

08 1 3 0 3 1 4

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

Absents : PASTOR Christine

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

Objet : Mise en Révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

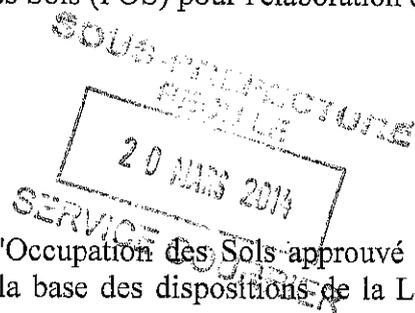
Le Maire expose au Conseil Municipal :

La Commune de Castelnaud de Guers dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24/02/1988, modifié le 01/02/1989, qui a été élaboré sur la base des dispositions de la Loi d'Orientation Foncière du 30 Décembre 1967.

Il indique que plusieurs Lois fondamentales, ont été adoptées depuis lors, ayant considérablement modifié les dispositions en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit, pour l'essentiel de :

- la Loi SRU « solidarité et renouvellement urbain » du 13 Décembre 2000 rénovant les documents d'urbanisme avec notamment la création des SCOT en remplacement des SDAU et des PLU en remplacement des POS ;
- La Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 Juillet 2003
- La Loi « engagement national pour l'environnement dite Loi « Grenelle II » du 12 Juillet 2010 modifiant plusieurs aspects du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment en fixant de nouveaux objectifs pour la planification territoriale

Compte tenu de ces évolutions législatives et réglementaires, il apparaît nécessaire aujourd'hui d'engager une procédure de révision générale du P.O.S pour une transformation en PLU qui permettra de concevoir un projet urbain global et concerté et qui intégrera les différentes dimensions du vivre ensemble, dans le souci d'une gestion économe de l'espace et de la préservation des ressources naturelles.



Il précise que le PLU est un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire communal, au travers notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). C'est également un outil réglementaire qui, à l'échelle de la Commune, fixe les règles et modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols.

Il rappelle au Conseil Municipal que le SCOT du Biterrois a été approuvé les 27/06/2013 et 11/10/2013 et que le PLHI a été approuvé, quant à lui, le 06/02/2012.

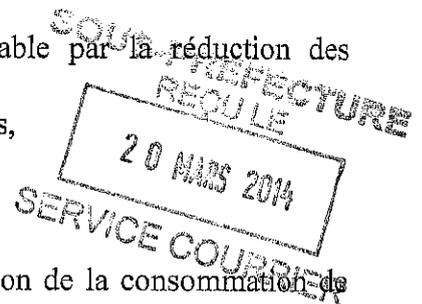
Or, dans sa rédaction actuelle, le Plan d'Occupation des Sols ne répond pas aux exigences de ces nouvelles dispositions ni aux enjeux de développement du territoire tels qu'ils ont été définis dans les orientations générales des territoires supra-communaux.

Ainsi, plusieurs éléments majeurs impliquent la mise en révision du P.O.S avec transformation en PLU :

1/ La Loi « engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II du 12 Juillet 2010, qui fixe au 1er Janvier 2016, la date à laquelle l'ensemble des PLU devront intégrer ses nouvelles dispositions normatives.

Cette Loi fait évoluer le contenu du PLU, notamment au travers :

- d'un renforcement des objectifs de développement durable par la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la préservation et la restauration des continuités écologiques,
- l'utilisation économe des espaces naturels,
- l'amélioration des performances énergétiques,
- la diminution des obligations de déplacements,
- le développement des transports en commun et la limitation de la consommation de l'espace.



2/ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du grand biterrois, avec lequel le PLU doit avoir une relation de compatibilité, a été approuvé les 27/06/2013 et 11/10/2013.

Le SCOT fonde le développement du territoire du Grand Biterrois à l'horizon 2025, sur la mise en œuvre d'un projet s'articulant en 6 axes essentiels, dans la perspective :

- de renforcer et de diversifier le développement touristique.
- de conforter et diversifier l'économie du territoire et son armature commerciale.
- d'affirmer l'attractivité du territoire en encourageant la qualité de vie et en veillant à la qualité des espaces urbains
- d'organiser un développement urbain multipolaire prenant appui sur des bassins de vie et animé par des centralités en vue d'assurer un cadre de vie qualitatif, l'accueil de populations nouvelles par une offre adaptée en logements, et une organisation optimisée de la mobilité.
- D'affirmer pour les Communes concernées du littoral un projet de développement cohérent et durable.
- de s'inscrire dans une stratégie d'aménagement, respectueuse des paysages, de la biodiversité et des ressources naturelles par la préservation de la qualité environnementale.

3/ Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) avec lequel le PLU doit également entretenir une relation de compatibilité a été approuvé le 06/02/2012

Ce document vise à encourager une politique cohérente de l'habitat pour répondre à des besoins croissants identifiés sur le territoire intercommunal. L'objectif étant d'optimiser l'offre en logements pour :

- produire une offre en logement suffisante et abordable
- développer l'offre de logements locatifs sociaux
- assurer une meilleure gestion de la ressource foncière
- apporter une réponse aux personnes âgées et aux ménages précaires
- répondre aux problématiques des centres anciens par la lutte contre l'indignité et la dégradation des logements
- mettre en place un observatoire de l'habitat

Par ailleurs, la révision générale du P.O.S avec transformation en PLU doit permettre de trouver la traduction d'un projet de développement qui permettra à la Commune de s'inscrire dans la dynamique du territoire intercommunal :

La commune de Castelnau de Guers s'étend sur 2261 hectares dans la basse vallée de l'Hérault. Une de ses particularités est sa très faible densité de population (39 hab/km²) qui est à relier à l'importance et au dynamisme de son vignoble A.O.C « Picpoul » et à son caractère « rural qui contribue à la qualité de vie et au cadre paysager qu'elle offre.

Castelnau de Guers a connu une croissance démographique progressive en un peu plus de 20 ans. Sa population est en effet passée de 876 en 1990 à 1132 en 2011.

Le développement de Castelnau de Guers s'est fait sur le mode traditionnel de l'habitat pavillonnaire en continuité Nord Sud de façon diffuse. Ces extensions ont eu pour conséquence, un étalement urbain générant un accroissement des déplacements marqués par la voiture individuelle.

Comme beaucoup de communes, Castelnau de Guers connaît le problème de l'inflation foncière et enregistre un fort écart entre le niveau de vie moyen des ménages et le marché immobilier. Au vue des demandes déposées en mairie, il est certain que l'offre locative est insuffisante.

Il lui appartient donc de mener une réflexion sur les conditions nécessaires à la mise en place d'un parc résidentiel correspondant aux besoins de la population.

De plus, le territoire communal est fréquemment exposé aux inondations causées par les crues de l'Hérault, des ruisseaux de Saint-Antoine et de Marcoui. Le PPRI approuvé le 03/07/2008, a de ce fait maintenu les abords de ces ruisseaux et fleuve en espaces agricoles et naturels non constructibles.

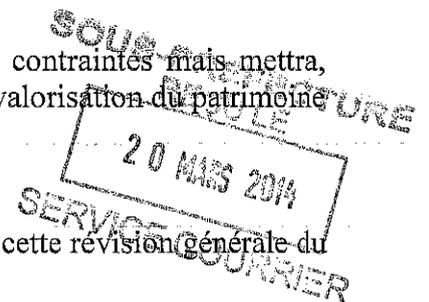
Aussi, depuis le 03 juin 2003, le château de Castelnau de Guers a été inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, qui délimite un périmètre de sauvegarde (Architecte des Bâtiments de France) à 500 m autour de ce dernier.

Par ailleurs, la commune de Castelnau de Guers est concernée par deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) dans une zone de coteaux peu urbanisée mais en partie cultivée, en vignes essentiellement. Quelques parcelles destinées à l'exploitation sylvicoles sont présentes à l'est du périmètre.

Le projet de développement et d'aménagement devra intégrer ces contraintes mais mettra, également en place les conditions nécessaires à la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et des espaces agricoles et naturels.

Les objectifs poursuivis

Au regard de ces éléments de contexte, les objectifs poursuivis pour cette révision générale du P.O.S avec transformation en PLU sont les suivants :



- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif, et notamment la Loi « engagement national pour l'environnement » du 12 Juillet 2010.
- Traduire dans le PLU les enjeux et orientations du SCOT du Grand Biterrois et du PLHI
- Elaborer un projet urbain autour des grands principes suivants :

1/ Encourager une dynamique économique pour pérenniser la richesse du territoire

- Optimiser le potentiel de production agricole et valoriser la qualité paysagère des espaces agricoles et naturels,
- Aménager les structures nécessaires au maintien et au développement de la viticulture dans les secteurs de la Descôle et de Marcouï,
- Soutenir les activités liées au tourisme par la mise en valeur de la richesse patrimoniale architecturale, naturelle et culturelle de la commune,
- Dynamiser et conforter l'offre de commerce, le service de proximité et les activités artisanales implantées sur la Commune.

2/ Développer un territoire accueillant, solidaire et équilibré pour répondre aux besoins de tous ses habitants :

- Maintenir les services publics dans le centre ancien pour une organisation optimisée de la mobilité,
- La commune se fixe pour objectif d'engager une réflexion sur les possibilités d'ouverture à l'urbanisation maîtrisée dans le secteur sud/sud-ouest du territoire,
- Maintenir une cohérence architecturale au-delà du périmètre de sauvegarde des Architectes des bâtiments de France,
- Créer les conditions d'une coexistence sécurisée et apaisée des différents modes de déplacements sur l'ensemble du territoire par la réalisation d'un projet de liaisons douces,
- Développer un parc de logements diversifié et adapté aux besoins de la population.

3/ Intégrer à son développement les enjeux environnementaux et améliorer la qualité de vie de la population

- Pour tout projet de développement urbain, une prise en compte des zones protégées (ZNIEFF, espaces boisés classés) ainsi que des risques naturels définis dans le PPRI est nécessaire,
- Une réflexion sera menée sur la mise en conformité ou la création d'une nouvelle aire de lavage respectant les normes écologiques en vigueur,

Répondre aux enjeux du développement durable par une gestion économe de l'espace et la limitation des émissions de gaz à effet de serre,

La gestion des eaux pluviales et des eaux usées se fera dans l'application des conventions du syndicat mixte du bassin versant fleuve Hérault et du Syndicat mixte du bassin versant de l'étang de Thau.

SOUS-PRÉFECTURE
 20 MARS 2014
 SERVICE COURRIER

Les modalités de la concertation

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable se déroulera, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, associant les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées.

Les objectifs de la présente concertation sont les suivants :

- Fournir une information claire sur le projet tout au long de la procédure
- Permettre l'expression des attentes et encourager une participation la plus large possible en organisant le recueil des avis.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Une annonce par voie d'affichage et dans la presse locale de l'ouverture de la phase de concertation et de ses modalités
- La mise à disposition en mairie d'un cahier d'observations
- L'organisation d'une réunion publique, après le débat, en Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et une avant l'arrêt du projet de PLU

A l'issue de la concertation et avant l'arrêt du projet de PLU un bilan sera réalisé par le Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu la Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 «Solidarité et renouvellement Urbains »

Vu la Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010, portant « engagement national pour l'environnement », dite « Grenelle II »

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment :

les articles L 121-1, L 123-1 et s., 123-6, 123-13

les articles R 123-1 et s.

Vu l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la mise en œuvre de la concertation préalable

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé les 27/06/2013 et 11/10/2013.

Vu le SCOT du Biterrois approuvé le 27/06 et 11/10/2013

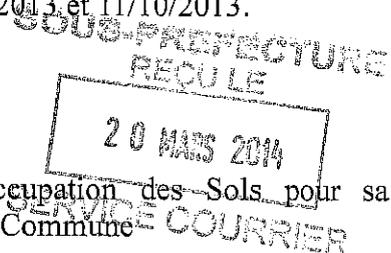
Vu le PLHI approuvé le 06/02/2012

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

DECIDE de prescrire la révision générale du Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune

APPROUVE les objectifs poursuivis tels qu'ils lui ont été énumérés

APPROUVE les modalités de la concertation préalable engagée en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme



PRECISE que, conformément à l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Béziers
- Monsieur le Président de la Région Languedoc Roussillon
- Monsieur le Président du Conseil Général de l'Hérault
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ouest Hérault
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
- Au centre National de la propriété forestière

DIT que, conformément à l'article R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie, durant 1 mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au Recueil des Actes Administratifs.

Et ont signé les membres présents, au registre pour extrait conforme

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS



Date de convocation : 05.03.2014
Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014
Date d'affichage : 14.03.2014

SOUS-PRÉFECTURE
REÇU LE
20 MARS 2014
SERVICE COURRIER

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE GUERS**

L'an deux mille quatorze, le 13 mars à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Charles SERS, Maire.

Présents : CROS Roland – DA SILVA Adam – SERS Jean-Charles – CELLINI Bruno – BRENGUES Guy – CHAUVEAU Cédric – SERS Sébastien –

09 13 03 14

Absents : PASTOR Christine

Absents excusés : VIDAL Micheline – BOURBON Priscillia – LEFEVRE Hubert – GARCIA François

Pouvoir : VIDAL Micheline à SERS Jean-Charles

OBJET : BAIL A FERME

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 14 décembre 2012, le Conseil Municipal avait approuvé l'achat de terres et de vignes aux Cairades Hautes. Ces terres étant achetées, il convient de donner un bail à ferme pour cultiver les 4ha 60ca 10a de vignes.

Monsieur le Maire donne lecture du projet de bail à ferme et propose aux membres du Conseil Municipal de l'autoriser à signer ce document :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

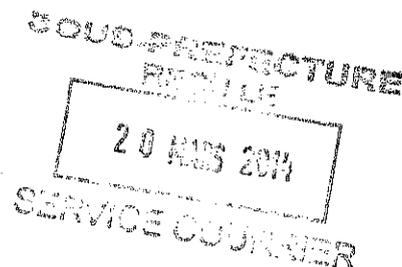
1° - **La Commune de CASTELNAU DE GUERS**, légalement représentée par Monsieur le Maire, Jean-Charles SERS, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2008 et domicilié HOTEL DE VILLE – 11 place de la Mairie – 34120 CASTELNAU DE GUERS

dénommée dans le présent contrat **LE BAILLEUR**

2° - **Monsieur Eric MARTINEZ**, né le 18 janvier 1995, domicilié 145 chemin des Prés-34120 CASTELNAU DE GUERS

N° siret en cours d'établissement

dénommé dans le présent contrat **LE PRENEUR**



ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS

La Commune de CASTELNAU DE GUERS donne bail à ferme à Eric MARTINEZ qui accepte l'exploitation agricole située sur la ou les communes de : CASTELNAU DE GUERS et désignée ci-après.

Réf. Cadastrales	Lieu-dit	Superficie Ha ca a	Nature
AV 155	CAIRADES HAUTES	2 82 40	VIGNE
AV 156	CAIRADES HAUTES	1 51 30	VIGNE
AV 173	CAIRADES HAUTES	0 26 40	VIGNE
TOTAL		4ha 60ca 10a	

Le bailleur a informé le fermier qu'il disposait de 50 parts de cave logées à la cave coopérative de FLORENSAC.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 13/03/2014 pour finir le 12/03/2023.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été réalisé entre les parties et annexé aux présentes :

CHARDONNAY AV 155 : dans l'ensemble bon état.

PIQUEPOUL AV 173 : état moyen avec 10% de mortalité environ.



ARTICLE 5 : CONTROLES DES STRUCTURES

Le preneur déclare, connaître les dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code Rural relatives au contrôle des structures.

A cet effet, il déclare en application des dispositions de l'article L 331-6 du même code et sous les sanctions par elles édictées :

* n'exploiter à aucun titre, notamment comme propriétaire, fermier ou métayer, une autre exploitation agricole et remplir l'ensemble des conditions des dispositions précitées et ne pas être en conséquence soumis à autorisation d'exploiter.

ARTICLE 6 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux clauses et conditions suivantes, que le preneur et bailleur s'engagent à accomplir et respecter.

1° - Usage :

Le preneur jouira des lieux en bon père de famille, en respectant toutes les obligations que le contrat, la loi ou les usages, mettent à sa charge. Les parcelles exploitées en pleine propriété par le preneur ne devront pas être avantagées par rapport à celles prises à bail.

2° - Réparations locatives :

Le preneur exécutera, dès qu'elles seront nécessaires, les réparations locatives ou de menu entretien mises à sa charge par l'article L 415-4 du Code Rural.

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et viabilité les chemins, sentiers d'exploitation ainsi que les sols et cours affermés. Il procédera au nettoyage des fossés et drainages, dégagera les haies et élaguera les arbres et arbustes gênants.

3° - Information du bailleur :

Le preneur s'engage à signaler au bailleur, aussitôt qu'elles apparaîtront nécessaires, les réparations à effectuer et dont l'exécution est à la charge du bailleur. Il signalera également, sans délai, tous empiètements qui viendraient à être commis sur les biens affermés, ainsi que tous périls menaçant lesdits biens.

ARTICLE 7 : CONDITIONS PARTICULIERES AUX PLANTATIONS PERENNES

1° - Entretien :

Conformément à l'usage des lieux ou des techniques culturales nouvelles, le preneur maintiendra l'ensemble des plantations (souches de vigne ou arbres fruitiers) en bon état d'entretien. Pour les vignes en état normal d'entretien et d'exploitation, le preneur remplacera, à ses frais, les manquants sur une durée de 10 ans à compter de la plantation.

2° - Renouvellement des plantations et plantations nouvelles :

Le preneur ne peut arracher aucune plantation sans l'autorisation préalable et expresse du bailleur.

Lors de la conclusion du contrat de bail, ou à l'occasion de chaque renouvellement, il sera fait entre les parties un état des parcelles à arracher, des plantations à effectuer en remplacement des précédents, et ceci pour la durée du bail et organisé la question du financement de l'arrachage et de la replantation.

Sauf cas de force majeure, ni le bailleur, ni le preneur ne pourront s'opposer ensuite à l'exécution de cette convention.

SUBSTITUTION
RECU
20 MARS 2014
SERVICE COURRIER

3° - Financement des plantations :

- En l'absence de convention contraire, les frais de plantation et/ou de replantation sont assurés en totalité par le bailleur (art. 1719 du Code Civil et article L-415-8 du Code Rural).
- Toutefois, les parties peuvent convenir que les frais de plantation et/ou de replantation soient pris en charge par le preneur.
Dans ce cas, l'amélioration qui en résulte pour le fonds ne pourra être considérée comme un fermage en nature, mais donnera lieu à une indemnisation du preneur en fin de bail, conformément à l'article L-411-71 du Code Rural. Dans ces conditions, le fermage fixé par le présent bail ne pourra être augmenté en raison de ces plantations ou replantations. Le fermier bénéficiera des éventuelles primes correspondantes.
- Les parties peuvent aussi convenir d'une répartition en nature ou en espèces des frais de plantation et/ou de replantation ainsi que des primes correspondantes. L'indemnisation du preneur, en fin de bail, se fera au prorata de sa contribution.

4° - Cas spécifique aux plantations de vigne : accession et dévolution des droits de plantation en fin de bail :

Après la réalisation d'une opération d'arrachage et/ou de plantation dûment autorisée par le bailleur, les parties devront impérativement prévoir conformément aux dispositions de l'article 10 du décret n° 2002-1486 du 20 décembre 2012, les conditions de restitution des droits de plantation au terme du bail :

- 1- Lorsque les droits sont issus d'un arrachage de vignes affermées et non réutilisés, ils seront restitués intégralement au bailleur.
- 2- Lorsque les droits sont issus d'un arrachage de vignes affermées et utilisés sur une parcelle propriété du preneur les parties pourront décider en prévision de la fin du bail :
 1. la restitution des droits pour une surface équivalente au terme du bail,
 2. l'indemnisation du bailleur sur la valeur des droits apportés.
3. Lorsque le preneur apporte des droits lui appartenant pour les utiliser sur le fonds du bailleur, les parties pourront décider en prévision de la fin du bail :
 1. La restitution des droits pour une surface équivalente au terme du bail
 2. L'indemnisation du preneur sur la valeur des droits apportés.

ARTICLE 8 : IMPOTS

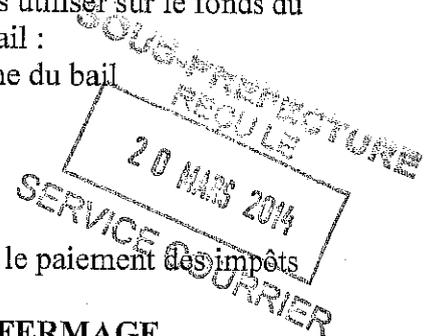
En l'absence de convention contraire, le bailleur prendra en charge le paiement des impôts

ARTICLE 9 : MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

En application de l'arrêté préfectoral n° 2009 XV 168 du 25 novembre 2009, fixant le loyer des bâtiments d'habitation, des terres nues et des bâtiments d'exploitation et son arrêté d'actualisation n° DDTM34-2013-1103540 du 4 novembre 2013, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage fixé à la somme de : $4.601 \text{ ha} \times 1000 = 4601.00\text{€}$ versé à partir du 25 janvier 2015 par 12^{ème} = une mensualité de 383.42€.

Le prix de ce fermage sera actualisé chaque année en fonction de l'indice national des fermages publié par arrêté préfectoral.

L'indice des fermages est de 106.68 pour les échéances annuelles du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014.



Le non paiement de deux termes du fermage permettra au bailleur, trois mois après un commandement resté infructueux, de poursuivre la résiliation du bail.

ARTICLE 10 : CLAUSE SUPPLETIVE

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties s'en rapportent au Code Rural.

Fait sur 4 pages et en 3 exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï les explications de Monsieur le Maire et après avoir délibéré,
Autorise Monsieur le Maire à signer le bail à ferme à compter de ce jour.

Monsieur le Maire
Jean-Charles SERS



Date de convocation : 05.03.2014
Date d'envoi au contrôle de légalité : 14.03.2014
Date d'affichage : 14.03.2014

SOUS-PRÉFECTURE
RECUE
20 MARS 2014
SERVICE COURRIER