

Délibération n°2025\_02\_06\_12

Objet : Cession des parcelles AX 134 et AX 136 - Projet F-ONE - SCI de l'Étang - Autorisation du Conseil municipal

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SÉANCE DU JEUDI 6 FÉVRIER 2025**

L'an deux mille vingt cinq, le six février, le Conseil municipal de la commune de Pérols (Hérault), régulièrement convoqué le vendredi 31 janvier 2025, s'est réuni à 19h11, au lieu ordinaire des séances, salle YVES ABRIC, sous la présidence du Maire, Monsieur Jean-Pierre RICO.

**Nombre de membres en exercice : 29**

**Nombre de membres présents : 23**

**Nombre de membres représentés : 5**

**Secrétaire de séance : Patricia NIVESSE**

**Présents :**

Jean-Pierre RICO - Mario MARCOU - Jocelyne TAVERNE - Jean-Marc MALEK - Xavier MIRAULT - Olivier BOUDET - Françoise BERTOUY - Patricia NIVESSE - Brigitte RODRIGUEZ - Maryline BENEDETTI - Michel LITTON - Jean-Marc LEÏENDECKERS - Francine BOYER - Fabrice IRANZO - Romain CASAS-MATEU - Karine BREITHEL - Philippe CATTIN-VIDAL - Peggy DE KERPOISSON - Patrick PASQUIER - Muriel POIJOL - Laurent TATON - Caroline SAROCHAR - Cathy PROST

**Absents représentés :**

Colette MORETEAU pouvoir à Brigitte RODRIGUEZ - Pascale MARCHAL pouvoir à Fabrice IRANZO - Benoît DELTOUR pouvoir à Françoise BERTOUY - Laurie BELTRA pouvoir à Maryline BENEDETTI - Quentin BOINET pouvoir à Xavier MIRAULT

**Absent :**

Bernadette CONTE-ARRANZ

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.

---

**Monsieur Jean-Pierre RICO, Maire, rapporte :**

La commune est propriétaire d'un terrain cadastré section AX134 d'une surface de 2 926 m<sup>2</sup> ainsi qu'un terrain cadastré section AX136 d'une surface de 243 m<sup>2</sup>, situés dans le périmètre du Triangle de l'Avranche et dans la zone UD2 du PLU de la commune de Pérols.

Considérant la délibération n°2024\_04\_11\_25 du 15 avril 2024 par laquelle le Conseil municipal a décidé le déclassement de la parcelle AX134 du domaine public et son intégration dans le domaine privé communal afin de permettre sa mise en vente en vue d'optimiser et valoriser le patrimoine communal en développant l'économie locale et en renforçant l'attractivité du territoire.

Considérant que la parcelle AX136 relève du domaine privé de la commune.

Dans le cadre d'un projet d'implantation de son siège social et de ses ateliers de conception et de R&D, la société F-ONE souhaite acquérir les parcelles AX134 et AX136.

Le Pôle d'évaluations domaniales de la Direction générale des finances publiques a été sollicité pour procéder à l'estimation de la valeur de ces 2 parcelles.

Dans son avis rendu le 1<sup>er</sup> octobre 2024, il fixe la valeur vénale de la parcelle AX134 à 292 600,00 € selon la méthode dite « comparative ».

Dans son avis rendu le 14 novembre 2024, il fixe la valeur vénale de la parcelle AX136 à 24 300,00 € selon la méthode dite « comparative ».

Il est proposé au Conseil municipal d'autoriser la cession de ces parcelles communales et d'en définir les conditions de vente et caractéristiques essentielles, comme suit :

- Domaine privé de la Commune.
- Adresse : Les Cabanes – 34470 Pérols.
- Référence cadastrale : AX134 pour 2 926 m<sup>2</sup> et AX136 pour 243 m<sup>2</sup>.
- Situation : Zone UD2 du PLU en vigueur.
- Descriptions :
  - AX134 : Parcelle de terrain en nature de chemin et passage piétons et pour partie espace vert. Il s'agit d'anciens délaissés routiers précédemment acquis par le Département de l'Hérault dans le cadre d'aménagements routiers qui n'ont jamais été affectés aux emprises routières.
  - AX136 : Parcelle de terre arborée et de sol (bétonné) qui ne supporte aucune construction à part une partie d'un muret en parpaing.
- Vente : de gré à gré, dite amiable, suite à une offre d'acquisition par la SCI de l'Étang.
- Acquéreur : SCI de l'Étang – route de la Foire – 34470 Pérols.
- Prix : 263 340,00 € (deux cent soixante trois mille trois cent quarante euros) pour les 2 parcelles.
- Établissement de l'acte notarié : Office Notarial de Baillargues.
- Frais notariés : à la charge des acquéreurs.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2241-1 et suivants précisant que le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du Conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Considérant l'intérêt pour la commune d'optimiser et valoriser son patrimoine en développant l'économie locale et en renforçant l'attractivité de son territoire.

Vu l'avis des Domaines des 1<sup>er</sup> octobre et 14 novembre 2024,

Vu l'offre d'acquisition de la SCI de l'Étang du 17 décembre 2024 qui propose pour les 2 parcelles la somme de 263 340,00 €. Ce montant est justifié par les travaux et aménagements à la charge de l'acquéreur :

- la canalisation EU, et la servitude non aedificandi associée imposée par la Régie des Eaux grèvera la moitié de la parcelle AX 136. Les travaux liés à cette servitude réseaux EU, découverte à l'instruction du PC, sont non négligeables et intégralement à la charge de la SCI de l'Étang .
- le cheminement au sud de la parcelle sera scrupuleusement respecté par la SCI de l'Étang.

Dans le cadre de ce cheminement sur la parcelle AX 134, la SCI de l'Étang s'engage à réaliser les travaux suivants :

- Le passage sera d'une largeur de 3 m, non imperméabilisé, afin de préserver la ripisylve et les milieux humides de la berge.
- Une clôture, retirée de 3 m sur 1.80 m de haut, par rapport au bord de berge, clôturera le bâtiment de F-ONE, doublée d'une haie végétale.
- Un vide de 10 cm sera maintenu en partie basse pour respecter le corridor des trames verte et bleue.
- Une dizaine d'arbres de haute tige, plantée en limite, mais à l'intérieur de la clôture, viendra agrémenter la promenade.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général en :

- Participant au développement économique métropolitain en structurant la filière dite de l'« économie bleue », une économie liée à la mer ;
- Requalifiant une entrée de ville dégradée : il va contribuer à améliorer le site qui en tant que délaissé routier habité présente actuellement un état dégradé et va ainsi permettre de requalifier l'entrée de ville sud de Pérols, ainsi que de la Métropole.
- Assurant un gain en termes de biodiversité par la restauration et le renforcement des corridors écologiques. D'un point de vue purement environnemental, le projet répond à une ambition forte et affirmée : il prend en compte la sensibilité écologique du secteur et améliore l'état initial du site.

Pour information, les murs du projet F-ONE seront portés par la SCI de l'Étang. Il s'agit d'une Société dont l'actionnariat est composé de Julien Salles, Camille Salles, et la société F-ONE Holding. Ils feront appel à un financement bancaire, complété par l'apport de fonds propres pour l'acquisition du foncier et la construction du bâtiment.

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Décider la cession immobilière des parcelles cadastrées AX134 et AX136 suivant les conditions de vente et caractéristiques essentielles exposées ci-dessus ;
- Autoriser la vente de gré à gré, au profit de la SCI de l'Étang sous condition des modalités de financement exposées ci-dessus ;
- Autoriser la vente au prix de : 263 340,00 € (deux cent soixante trois mille trois cent quarante euros) pour les 2 parcelles ;

- Autoriser et mandater Monsieur le Maire pour la signature de l'acte notaire de la commune et du notaire des acquéreurs, ainsi que de toutes pièces y afférentes ;
- Dire que les frais notariés sont à la charge des acquéreurs.

Après en avoir délibéré, à l'issue d'un vote à main levée, le Conseil municipal adopte la présente délibération à la majorité.

Pour : 25

Contre : 3

Laurent TATON, Caroline SAROCHAR, Cathy PROST

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Secrétaire de séance,  
Patricia NIVASSE



Fait à Pérols, le 7 février 2025

Le Maire,  
Jean-Pierre RICO



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou notification.