

Séance du 17 février 2025

Nombre de conseillers	
En exercice	33
Présents	25
Absents	8
Procurations	2
Votants	27

Les membres du Conseil Municipal de la commune d'Onet-le-Château se sont réunis le dix-sept février deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures, à la Maison des Associations, sur la convocation qui leur a été adressée le onze février deux mille vingt-cinq par Monsieur Jean-Philippe KÉROSLIAN, Maire

Président : Jean-Philippe KÉROSLIAN, Maire d'Onet-le-Château.

Présents : Marie-Noëlle TAUZIN, Christian MAZUC, Catherine COUFFIN, Christine LATAPIE, Didier PIERRE, Sabine MIRAL, Jean-Philippe ABINAL, Gulistan DINCEL, Jean-Louis COSTE, Ludivine CHATELAIN-NOUIOUA, Michel SOULIÉ, Valérie ABADIE-ROQUES, Jacques DOUZIECH, Françoise VITIELLO, Jacky MAILLÉ, Rachida EL HAOUARI, Franck TOURNERET, Stanislas LIPINSKI, Dominique BEC, Benjamin GOURDON, Fabienne VERNHES, Elisabeth GUIANCE, Liliane MONTJAUX, Grégory SERIN.

Absents ayant donné pouvoir : Raymond BRALEY (pouvoir à Jean-Philippe KÉROSLIAN), Emilie LOUBAT (pouvoir à Elisabeth GUIANCE).

Absents excusés : Hakim GACEM, Jean-Luc PAULAT, Christian GIRAUD (arrivé à 19h13), Virginie SEXTO, Mathieu GINESTET, Isabelle COURTIAL.

Secrétaire de séance : Marie-Noëlle TAUZIN.

DG/11-2025

Autorisation de signature d'un bail emphytéotique administratif pour la construction d'un complexe sportif

Vu l'article L 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Rodez Agglomération,

Vu la délibération PACV N°197-2024 prise en date du 19 décembre 2024 approuvant l'acquisition par la Commune d'Onet-le-Château des parcelles cadastrées AZ n°45 et AZ n°221,

Vu l'avis unanimement favorable après examen des commissions en date du 10 février 2025,

ENTENDU que par délibération du 19 décembre 2024, le Conseil municipal a approuvé à l'unanimité l'acquisition par la commune des parcelles, sis route de LA ROQUE, cadastrées AZ n°45 et AZ n°221.

ENTENDU que l'acquisition de ces parcelles a été autorisée suivant les modalités et conditions suivantes :

- une partie de la parcelle AZ n°221 pour une superficie de 41 709 m² pour un montant de 50 000,00 € qui pourra être proposée à une mise à disposition d'exploitant agricole dans le cadre d'une convention avec la SAFER,

- le restant de la parcelle AZ n°221 et la totalité de la parcelle AZ n°45 pour une superficie de 40 000m² pour un montant de 330 000,00 € qui seront affectés à la réalisation d'équipements d'intérêts collectifs (parkings et structures sportives et/ou de loisirs de plein air) en complément des équipements déjà existant sur le secteur à savoir : un gymnase intercommunal, un terrain de football synthétique, une piste d'athlétisme, un terrain d'honneur de football, une pumptrack.

CONSIDERANT qu'un porteur de projet privé la Société ZZ a pris contact avec la commune afin de l'informer de son intention d'implanter un complexe sportif – terrains de padel, de football à 5, de pickleball et un mur d'escalade sur la commune.

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit parfaitement dans la volonté de la commune de dynamisation des activités et loisirs sur son territoire.

CONSIDERANT que le secteur de LA ROQUE a été identifié comme zone de développement des activités de loisirs et de plein air.

CONSIDERANT en effet que situé à proximité de l'Agricampus LA ROQUE, facilement accessible depuis les quartiers prioritaires de la ville par des voies douces existantes et en cours de finalisation, ce secteur revêt tous les atouts pour accueillir ce type d'infrastructure.

CONSIDERANT que les parcelles concernées sont classées en zone Agricole au PLUI., classification qui ne permet, outre les constructions liées et nécessaires à usage d'activités agricoles que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectif.

CONSIDERANT que ce projet répondant à un engouement croissant pour les sports de raquette, notamment le padel, mais aussi à une demande croissante des administrés de bénéficier d'équipements variés, moderne et accessible, présente un intérêt collectif certain.

CONSIDERANT en outre, que l'implantation de ce complexe permettra :

- d'encourager la pratique régulière d'une activité physique, essentielle pour la santé et le bien-être des citoyens, le padel et le pickleball étant des sports accessibles pouvant être pratiqué par des personnes de tous âges et de tous niveaux contribuant ainsi à la lutte contre la sédentarité,
- de renforcer la diversification de l'offre sportive et de loisirs,
- de favoriser les interactions sociales et le lien communautaire ces sports se pratiquant en groupe, ils permettront aux habitants de se rassembler, de partager des moments conviviaux et de renforcer le tissu social de la commune,

CONSIDERANT que la volonté du porteur de projet de proposer un nouvel espace de découverte du sport et des vecteurs positifs du respect et de l'esprit d'équipe qu'il véhicule notamment auprès des jeunes de la Commune correspond aux axes de la politique Jeunesse mise en œuvre par la Ville.

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments ci-dessus que la construction d'un complexe sportif tel que décrit ci-dessus vise un public intergénérationnel, des plus jeunes jusqu'aux seniors, et contribuera ainsi à la santé, à la cohésion sociale, à l'éducation, à l'attractivité et au développement de la commune et répond en ce sens à une mission d'intérêt général.

CONSIDERANT que la ville d'Onet-le-Château a obtenu dès 2016 et sans discontinuité le label « *Ville active et sportive* » ; label qui reconnaît les efforts de la collectivité en ce domaine et notamment l'objectif constant de développer des équipements sportifs (city-stade, stades de football accessibles à tous, pumptrack, dojo de l'Athyrium...).

CONSIDERANT la volonté de la ville d'Onet-le-Château de faciliter l'accès à des infrastructures de qualité pour encourager la pratique sportive notamment chez les jeunes et les seniors et de contribuer à la promotion d'un mode de vie sain et actif, essentiel pour le bien être de la communauté.

CONSIDERANT que l'article L 1311-2 du CGCT prévoit qu'« *un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public* ».

CONSIDERANT que bien que ne relevant du service public, le projet de construction de ce complexe sportif, implanté à proximité de l'Agricampus, sur un site accessible facilement et en sécurité par tous les habitants de la commune et notamment ceux des quartiers prioritaires de la ville, répond à une mission d'intérêt général en offrant à la population un nouvel espace de loisirs et des activités sportives nouvelles et en pleine expansion comme le padel, le pickleball et l'escalade.

CONSIDERANT que le bail emphytéotique administratif permet de soutenir une initiative privée répondant à une mission d'intérêt général, dans un cadre juridique répandant tant aux attentes du porteur de projet auquel ce contrat confère des droits immobiliers réels sur la construction à venir qu'au principe du caractère d'intérêt général de propriété communal du bien puisqu'aux termes du bail le complexe retombera dans le domaine communal.

CONSIDERANT que les éléments constitutifs essentiels du BEA seraient :

- la construction par l'emphytéote d'un complexe sportif pour un budget prévisionnel de 2,5 millions d'euros, le bénéfice du bail et l'exploitation des équipements construits pour une durée de 99 ans moyennant un loyer annuel de 1 650,00 € révisable, la récupération des équipements construits à la fin du BEA par la Commune,
- la mise à disposition par la Bailleur, la Commune d'Onet-le-Château, d'un terrain nu d'une contenance de 20 000 m² à prendre sur les parcelles cadastrées AZ n°45 et AZ n°211, assiette du projet de construction ; la récupération des équipements construits par la Commune à la fin du BEA.

ENTENDU que les frais de notaire et d'études liées au projet seront pris en charge par l'emphytéote et les frais de géomètre par le bailleur.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des voix :

- approuve la proposition de conclure un Bail Emphytéotique Administratif pour la construction d'un complexe sportif tel que décrit ci-dessus sur un terrain de 20 000 m² situé route de La Roque à prendre sur les parcelles cadastrées AZ n°45 et AZ n°211 tel qu'indiqué sur le plan annexé à la présente délibération,
- approuve le projet de Bail Emphytéotique Administratif tel qu'annexé à la présente délibération,
- désigne Maître Benoît LANCHON, notaire à Naucelle, pour représenter la commune d'Onet-le-Château,
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit Bail Emphytéotique Administratif et tout document s'y afférant.

Fait et délibéré à Onet-le-Château les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Jean-Philippe KÉROSLIAN

La Secrétaire de séance,

Marie-Noëlle TAUZIN

Certifiée exécutoire par M. le Maire

Compte tenu de la transmission en Préfecture le : **1 8 FEV. 2025**

Et de la publication le : **1 9 FEV. 2025**