

République Française  
Département de l'Hérault  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT**

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 20 juin 2011**  
~~~~~

**CASTELLAS DE MONTPEYROUX  
CONVENTION D'OCCUPATION**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 20 juin 2011 à 18h00 à la Salle des fêtes de Saint Saturnin de Lucian., sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes

Étaient présents ou représentés :

M. Philippe SALASC, M. Jérôme CASSEVILLE, M. Jean-François CADILHAC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Mme Hélène BARRAL, M. Jean-Marcel JOVER, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. Robert POUJOL, Mme Marie-Claude BEDES, M. Gérard CABELLO, M. Eric CORBEAU, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Bernard JEREZ, M. Cyrille CADARS, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Frédéric GREZES, M. Michel COUSTOL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Claude MARC -M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Procurations :

M. Christian LASSALVY à Mme Anne-Marie DEJEAN, M. Jean-Pierre BERTOLINI à Mme Hélène BARRAL

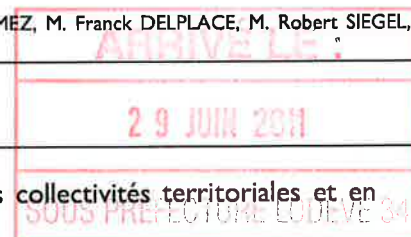
Excusés :

Mme Catherine JOSIEN

Absents :

M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Franck DELPLACE, M. Robert SIEGEL, M. Didier LAMONT

Quorum : 23	Présents : 36	Votants : 38	Pour 38 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------



Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu que depuis les travaux de mise en sécurité du site du Castellas de Montpeyroux par le Conseil Général de l'Hérault, il est à nouveau possible d'accueillir des visiteurs sur ce site inscrit au titre de la loi sur les paysages de 1930,

Vu que la commune de Montpeyroux développe une programmation culturelle sur la chapelle du Barry et l'office de tourisme intercommunal à vocation à développer les animations sur le territoire.

**Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

**DÉCIDE**

**à l'unanimité des suffrages exprimés,**

- ✘ D'autoriser Monsieur le Président à signer la convention d'occupation gratuite annexée à la présente délibération au bénéfice de la Communauté de communes, de la commune de Montpeyroux et de l'Office de Tourisme Intercommunal, pour une durée d'un an renouvelable quatre fois.
- ✘ De valider les termes de la convention : ouvrir le site les samedi et dimanche de Pâques à Toussaint (communes de Montpeyroux) et d'organiser des manifestations ponctuelles (communauté de communes et office de tourisme intercommunal).

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 481 le

Publication le

Notification le

**DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE**

Gignac, le

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes







**CONVENTION D'OCCUPATION  
DU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL**

**Château du Castellans de Montpeyroux**

\* \* \* \* \*

**ENTRE :**

**1°) LE CONSEIL GENERAL DE L'HERAULT** dont le siège est situé Hôtel du Département, 1000 rue d'Alco à Montpellier, représenté par son président en exercice Monsieur André Vézinhét autorisé aux fins des présentes par délibération n° ..... de la commission permanente en date du 27 juin 2011;

**Ci-après dénommé « Le Département »**

**D'UNE PART,**

Et

**2°) La Commune de Montpeyroux** dont le siège est situé ....., représenté par son Maire en exercice Monsieur ..... autorisé aux fins des présentes par délibération n° ..... Du conseil municipal en date du .....

**La Communauté de communes Vallée de l'Hérault** dont le siège est situé ....., représenté par son Président en exercice Monsieur ..... autorisé aux fins des présentes par délibération n° ..... Du conseil communautaire en date du .....

**L'Office du tourisme intercommunal Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges de l'Hérault** dont le siège est situé ....., représenté par son Président en exercice Monsieur ..... autorisé aux fins des présentes par délibération n° ..... Du conseil d'administration en date du .....

**Agissant conjointement et solidairement entre eux.**

**Ci-après dénommés tantôt « l'occupant », tantôt « Les occupants »**

**ENSEMBLE D'AUTRE PART,**

Lesquels, ès qualités, ont convenu et arrêté ce qui suit :

**EXPOSE :**

Le Département de l'Hérault est propriétaire du site du Castellans sur la commune de Montpeyroux (Hérault – 34150).

Des travaux de mise en sécurité du site ont été récemment réalisés afin de sauvegarder et conforter les éléments architecturaux importants (enceinte constituée de murailles défensives des XIIe et XVIe siècles, les trois tours, ...). Ce monument est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Le Département de l'Hérault a été sollicité par la commune de Montpeyroux, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et l'Office du tourisme intercommunal Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges afin de mettre en valeur ce patrimoine et promouvoir l'intérêt historique du site du Castellans de Montpeyroux auprès du public au travers d'animations culturelles et touristiques qui pourraient être organisées par ces structures et proposées par des associations.

### **OBJET DE L'AUTORISATION :**

Par les présentes, le Département autorise la commune de Montpeyroux, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et l'Office du tourisme intercommunal Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges à occuper conjointement et solidairement le site départemental du Castellans de Montpeyroux implanté sur la parcelle cadastrée section B n° 155 d'une superficie de 7.290 m<sup>2</sup>

Tel que ce site apparaît sur le plan qui demeure joint et annexé à la présente convention et approuvé par les occupants.

### **DESTINATION :**

Les occupants déclarent qu'ils destinent l'immeuble objet des présentes à l'usage suivant :

La valorisation et la promotion de l'intérêt historique du site du Castellans de Montpeyroux auprès du public, par le biais d'animations culturelles et touristiques pouvant être proposées par des structures de forme associative.

Les occupants assurent l'encadrement de la fréquentation du site et prennent de fait les responsabilités qui en découlent.

A ce titre ils s'assurent que les visites et animations organisées sont compatibles avec la préservation du site et la sécurité du public, des occupants et des tiers.

Le Département pourra effectuer ou faire effectuer à tout moment tout contrôle sur les conditions d'occupation du site et d'utilisation des lieux.

Pendant la durée de la présente convention, le Département se réserve la possibilité, en accord avec les occupants, d'utiliser le site du Castellans de Montpeyroux pour ses propres besoins.

### **DOMANIALITE PUBLIQUE :**

La parcelle objet des présentes dépend du domaine public du Département de l'Hérault.

### **NATURE DE L'AUTORISATION :**

L'occupation présentement consentie est régie par les règles du droit administratif à l'exclusion de toute autre législation.

### **ETAT DES LIEUX :**

Un état des lieux photographique est joint aux présentes.  
Un autre état des lieux sera établi à l'issue de la durée d'occupation.

Deux jeux de clefs permettant l'accès au site seront remis au jour de la signature à :

- La Commune de Montpeyroux
- L'Office Intercommunal du Tourisme Vallée de l'Hérault

### **DUREE DE LA CONVENTION :**

La présente convention est accordée pour une durée de **une année (1 an)** qui commencera à courir à compter du jour de la signature des présentes.

A l'expiration de la durée initiale ci-dessus fixée, la présente convention sera renouvelable par tacite reconduction d'année en année sans que la durée totale d'occupation ne puisse excéder **CINQ années consécutives** et ce à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Le Département et les occupants devront avant la fin de la cinquième année d'occupation prévoir les termes de la convention qui sera éventuellement établie à l'expiration de celle objet des présentes. A l'issue de ladite durée de 5 ans, une nouvelle convention devra demandé par lettre recommandée avec accusé de réception par l'occupant **6 mois** au moins avant la survenance du terme définitif de la présente.

Cette nouvelle convention n'est pas de droit, le Département conserve le droit de ne pas renouveler la convention ou d'en consentir une nouvelle dans des conditions différentes sans qu'il y ait d'indemnité à ce titre.

Le Département peut par ailleurs mettre fin à tout moment et de manière anticipée à la présente autorisation pour un motif d'intérêt général.

### **REDEVANCE :**

La présente autorisation est consentie à titre gratuit compte tenu de la participation des occupants à l'entretien et à la valorisation du site et eu égard à l'intérêt général dont relève la présente opération.

A cet effet les occupants s'engagent à remettre chaque année au Département un programme annuel d'animations, un mois au moins avant la date anniversaire de la signature de la présente convention.

En outre, les occupants sont soumis aux obligations ci-après, chacun en ce qui le concerne :

- La Commune de Montpeyroux assurera l'ouverture et la fermeture du site les samedis et dimanche de Pâques à Toussaint. Durant cette même période la Commune en assurera également l'entretien.
- La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault prendra à sa charge l'équipement du site en panneaux d'interprétation.

### **CARACTERE PERSONNEL DE L'AUTORISATION – SOUS-OCCUPATIONS**

La présente autorisation d'occupation est accordée à titre strictement personnel aux occupants.

Aucune cession des droits que les occupants tiennent de la présente convention, ne peut avoir lieu sous peine de résiliation immédiate de celle-ci. Les occupants ne pourront pas non plus accorder de sous-occupation, en tout ou partie de l'immeuble occupé, sans le consentement exprès et écrit du Département.

Ce faisant, les occupants aux présentes sont d'ores et déjà autorisés à occuper le site pour l'organisation de manifestations touristiques et culturelles qui seront présentées par des associations de leur choix et qui interviendront sur le site sous la pleine et entière responsabilité des occupants solidaires. Il en est ainsi notamment des associations suivantes :

- Association Rébourdelis :
- Association les chemins de l'histoire

### **CONDITIONS GENERALES :**

La présente autorisation est consentie sous les charges et conditions suivantes que les occupants s'obligent conjointement et solidairement à exécuter et accomplir à savoir :

#### a) Aménagements :

En dehors des travaux de maintenance ordinaires, aucun aménagement ou modification ne pourra être effectué sur les éléments architecturaux.

Toute installation envisagée qui impliquerait une emprise au sol et qui aurait pour conséquence une modification du site est strictement interdite.

Les autres types d'installation sans emprise sont soumis à l'accord du Département voire de l'architecte des bâtiments de France selon le cas.

En cas d'accord, ces travaux resteront à la charge exclusive des occupants, sans que ces derniers espèrent aucun remboursement lors de leur départ.

En cas d'accord, les occupants s'obligent à faire ces aménagements à leur charge selon les règles de l'art et dans les meilleurs délais, de manière à ce que les biens occupés ne souffrent d'aucun préjudice, ni d'aucune dégradation.

Tous les aménagements ainsi réalisés, bien qu'ils l'aient été aux frais des occupants, resteront la propriété du Département, sans que les occupants ne puissent prétendre à aucune indemnisation.

Dans le cas où le Département exigerait des occupants le rétablissement des lieux dans leur état d'origine, ces travaux devront être réalisés sous le contrôle de l'architecte et / ou du bureau d'études technique choisis par le Département, leurs honoraires restant à la charge des occupants.

#### b) Impôts et charges :

Le cas échéant, les occupants acquitteront à compter du point de départ de la présente autorisation, tous impôts et taxes fiscales ou parafiscales auxquels ils pourraient être assujettis personnellement au titre des présentes.

#### c) Travaux :

Les occupants s'engagent à maintenir les lieux en bon état d'entretien.

Pendant toute la durée de la convention, les occupants devront laisser les agents du Département, ou toute personne mandatée par lui, visiter le site à tout moment pour s'assurer de son état et y réaliser les travaux nécessaires pour toute mise en sécurité du site le cas échéant.

Les occupants souffriront l'exécution de toutes les réparations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le Département estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant la durée de l'autorisation (après en avoir avisé les occupants) dans les biens occupés et ils ne pourront demander aucune indemnité quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

Les occupants ne pourront, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opérations d'urbanisme.

Ils devront également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui occupé, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour pénétrer dans les lieux occupés, sauf leur recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qu'il y aura lieu, mais en laissant toujours le Département hors de cause.

d) Vices cachés :

Le Département ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

e) Renonciations à recours :

Les occupants renoncent à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Département et tous mandataires du Département et leurs assureurs et s'engagent à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- ⇒ En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont les occupants pourraient être victimes dans l'immeuble occupé. Le Département n'assume aucune obligation de surveillance.
- ⇒ En cas de dégâts causés aux biens occupés et / ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, du fait des conditions climatiques ou par suite de fuites, d'infiltration d'humidité ou autres circonstances. Les occupants seront seuls responsables des dégâts causés par le gel, dont ils devront assumer la réparation. Il leur appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- ⇒ En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, et de tous tiers en général.
- ⇒ En cas d'accidents survenant sur le terrain occupé ou du fait de ce terrain quelle qu'en soit la cause. Ils prendront donc à leur compte personnel et à leur charge entière toute responsabilité résultant à l'égard de son personnel soit du Département, soit des tiers, sans que le Département puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Il est en outre expressément convenu que les occupants feront leur affaire personnelle, sans aucun recours contre le Département, de tous dégâts causés aux biens occupés par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

f) Entretien des espaces verts :

Il est convenu entre les occupants et le Département que la Commune de Montpeyroux assurera l'entretien régulier du site, comprenant notamment la tonte et le désherbage à l'intérieur de l'enceinte du Castellàs.



### **CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION :**

a) **Entretien des espaces verts** : aucun abattage d'arbre ne sera réalisé par les occupants, les règles induites par le classement du site devant être observées.

b) **Conditions de sécurité** :

Les occupants seront responsables de la sécurité sur le site. A ce titre, ils seront tenus de signaler au Département tout problème constaté ayant trait à la sécurité des personnes et à la sécurité de la construction – vandalisme, effraction, risques de chutes de branches ou de pierres, ...

Les coordonnées du service départemental en charge de ce site sont :

***Agence bâtiment Cœur d'Hérault – Citées Maritimes***

***11 cours de la chicane***

***34800 Clermont l'Hérault***

***Tél : 04 67 67 41 50***

***Fax : 04 67 67 41 51***

Comme figurées sur le plan joint en annexe aux présentes, les parties hachurées situées sur le calvaire, la zone de stockage de pierre et les citernes sont strictement interdites à la visite pour plus de sécurité. Les occupants ont donc l'obligation, sous leur entière responsabilité, de prendre toutes les mesures appropriées pour interdire l'accès dans ces zones et ainsi éviter tout risque de mise en danger des personnes.

De plus, selon le type de manifestation organisée, l'avis favorable d'une commission de sécurité pourra être exigé ; Dans cette hypothèse, il appartiendra aux occupants de se rapprocher des services compétents de la Préfecture de l'Hérault pour connaître les dispositions réglementaires en vigueur et pour remplir les obligations en la matière. Le Département de l'Hérault est dégagé de toute responsabilité en la matière et ne saurait être tenu pour responsable d'un défaut d'avis favorable de commission de sécurité et de ses conséquences.

### **ACTIVITES LIEES AUX MANIFESTATIONS CULTURELLES ET TOURISTIQUES**

Afin d'assurer le bon déroulement des manifestations culturelles sur le site du Castellans de Montpeyroux, les occupants ou les associations choisies pour présenter les manifestations seront amenés à faire appel à des prestataires privés qui mèneront, sous leur contrôle et pendant la seule durée des manifestations et de leur montage, des opérations commerciales sur le site.

Ces activités sont autorisées par le Département sous réserve de vérification par les occupants, et sous leur seule responsabilité, que les prestataires pressentis disposent de tous les agréments administratifs ou fiscaux qu'il sera nécessaire (licences pour les débits de boissons, par exemple).

Dans tous les cas, et bien qu'un agrément préalable ait été donné par le Département, les occupants restent seuls responsables de ces prestataires, tant en ce qui concerne les dommages pouvant être causés à des tiers du fait de leurs activités qu'en ce qui concerne les dommages pouvant survenir à leurs biens propres et à leurs personnels, ainsi qu'aux biens occupés.

En outre, les occupants et les associations feront leur affaire personnelle de tous les impôts et taxes qui seraient dus à l'occasion de ces activités commerciales, sans pouvoir inquiéter le Département de l'Hérault pour quelque raison que ce soit.

Les occupants et les associations s'engagent à contracter ou à faire contracter toutes assurances nécessaires pour couvrir les risques liés à l'activité de ces prestataires et à obtenir d'eux et de leur assureur qu'ils renoncent à tout recours à l'encontre du Département.

Les occupants et les associations devront veiller au respect par les prestataires de toutes les normes en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité sur un site recevant du public et seront tenus pour seuls responsable en cas de défaut en la matière.

### **RESPONSABILITE - ASSURANCE :**

Les occupants répondront **conjointement et solidairement** des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans le bien loué, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'ils n'ont pas introduit dans les lieux.

Ils seront seuls responsables des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par eux-mêmes, par les personnes et animaux dont ils doivent répondre ou par les objets ou autres qu'ils ont sous leur garde.

Ils ne pourront inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne; ils se réservent la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

S'agissant des associations auxquelles ils pourront faire appel pour la présentation des manifestations sur le site, les occupants s'obligent à veiller à ce que celles-ci soient régulièrement assurées quant à leur responsabilité civile du fait de leurs activités. Ces associations demeureront responsables des conséquences pécuniaires pouvant résulter de leurs activités, de celle de leur personnel et leurs préposés, tant à l'égard du public, des usagers, des tiers et des biens départementaux.

## **RESILIATION DE LA CONVENTION :**

La présente convention sera renouvelée comme précédemment décrit sauf volonté contraire de l'une des parties qui devra, dans ce cas, notifier à l'autre sa volonté de non-renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception **deux mois** avant le terme annuel de la convention.

La présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties dans les cas et conditions ci-après :

### **1°) Résiliation par le Département :**

Le Département pourra mettre fin à la présente autorisation et de manière anticipée, dans les cas suivants :

- ⇒ Pour non exécution par les occupants, de l'une des conditions de la présente convention ;
- ⇒ Les conventions d'occupation du domaine public étant accordées à titre précaire, le Département pourra mettre fin à la présente convention pour un motif d'intérêt général, moyennant un préavis de 2 mois. Dans un tel cas, il est expressément convenu entre les parties qu'aucune indemnité ne sera due par le Département de l'Hérault aux occupants, ainsi que ces derniers l'accepte expressément.

### **2°) Résiliation par les occupants :**

Les occupants auront la possibilité de résilier de manière anticipée la présente convention.

Ils devront en avertir le Département par acte extra-judiciaire DEUX MOIS (2) au moins avant la date de leur départ.

## **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les occupants de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de l'Hérault le 13 juillet 2010, sous le numéro 2010-01-2257.

La commune de Montpeyroux (Hérault) sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Les informations mises à disposition par le Préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur cette commune des plans de prévention suivants :

- Plan de prévention du risque inondation approuvé

Le Département déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que le bien n'est pas inclus dans le périmètre.

Les plans avec indication de la situation des immeubles demeurent annexés aux présentes après mention.

➤ **Risque sismique**

Au regard du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 la commune de Montpeyroux est située en zone de sismicité 2

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du code de l'environnement est annexé aux présentes.

**ABSENCE DE SINISTRE :**

En application de l'article L 125-5 IV du code de l'environnement, le Département déclare que depuis qu'il en est propriétaire, les biens présentement loués n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

**COMPETENCE JURIDICTIONNELLE :**

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exclusion de la présente convention, seront de la compétence du Tribunal Administratif de MONTPELLIER.

**ELECTION DE DOMICILE :**

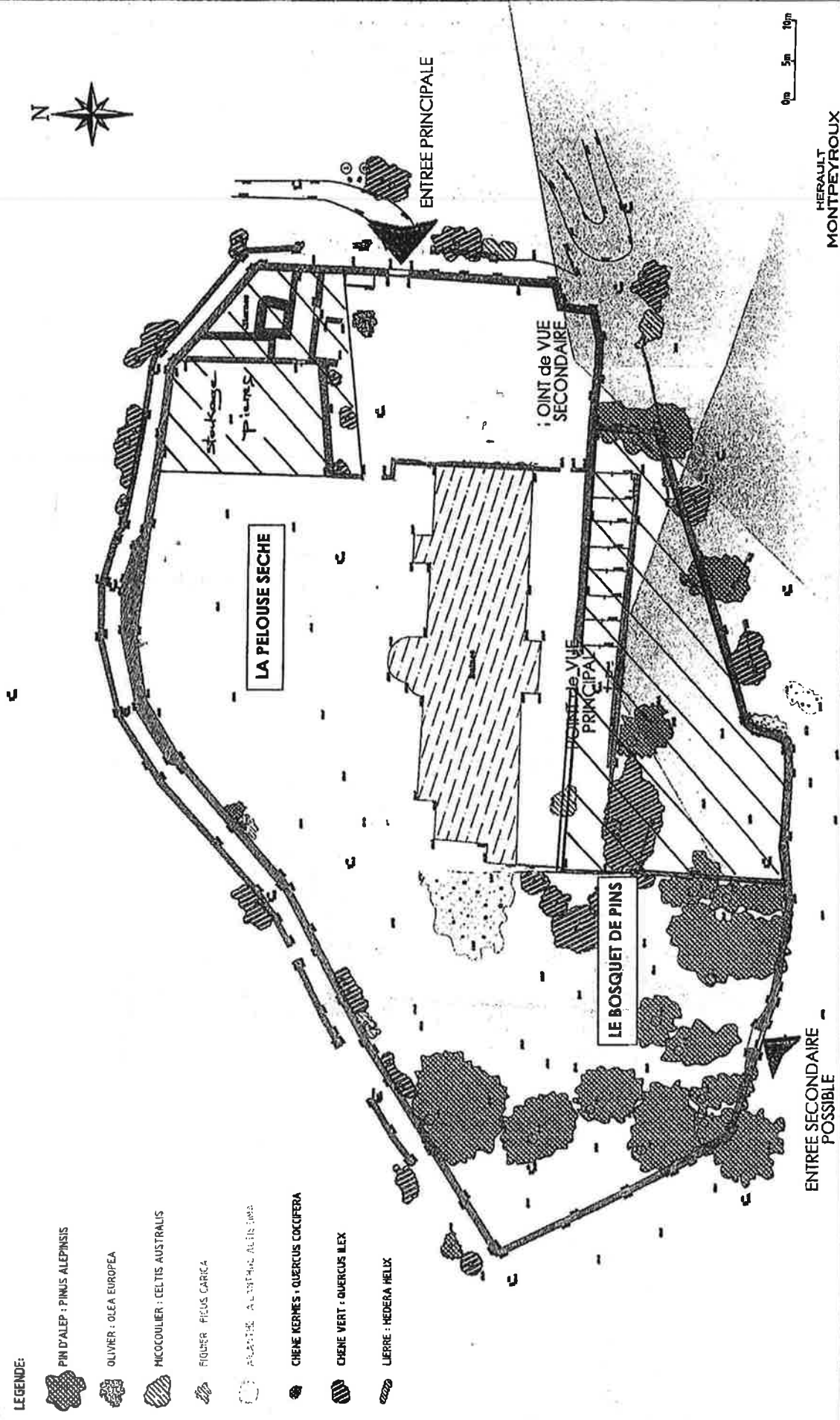
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à  
Le





# 6. COUVERT VEGETAL



**LEGENDE:**

- PIN D'ALEP : PINUS ALEPENSIS
- OLIVIER : OLEA EUROPEA
- MICOUILIER : CELTIS AUSTRALIS
- FIGUIER : FICUS CARICA
- ALNUTRE : ALNUS GLABRA
- CHENE KERMES : QUERCUS COCCIFERA
- CHENE VERT : QUERCUS ILEX
- LIERRE : HEDERA HELIX

HERAULT  
 MONTPEYROUX  
 CASTELLAS DE MONTPEYROUX  
 MISE EN SECURITE  
 ETUDE PATRIMONIALE  
 AVRIL EN MAI CECILE MERMIER PAYSAGISTE DPLG  
 SEPTEMBRE 2008