

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 28 septembre 2020**  
~~~~~

**CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE
RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION DE LA PARCELLE CA10
AU LYCÉE AGRICOLE DE GIGNAC.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 28 septembre 2020 à 18h00 en salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 18 septembre 2020.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Olivier SERVEL, M. Gilles HENRY, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Maria MENDES CHARLIER, M. René GARRO, M. Nicolas ROUSSARD, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, M. Bernard GOUZIN, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILLOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON, M. David CABLAT - M. Pierre AMALOU suppléant de Mme Florence LAUSSEL, M. Claude CARCELLER suppléant de Mme Catherine GIL, M. Daniel REQUIRAND suppléant de M. Bernard CAUMEIL.

Procurations

M. Robert SIEGEL à M. Jean-François SOTO, M. Marcel CHRISTOL à Mme Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Jean-Pierre PUGENS.

Excusés

Mme Agnès CONSTANT, M. Laurent ILLUMINATI, M. Gregory BRO.

Quorum : 25	Présents : 42	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0
-------------	---------------	--------------	---

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code général des collectivités territoriales, en particulier l'article L 5211-6, alinéa 1,

VU l'article L 2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 221-1 et L 221-2,

VU la délibération du conseil communautaire n° 33-2006 du 11 avril 2006 portant approbation de l'acquisition de la parcelle F644, aujourd'hui cadastrée CA10, aux fins de constitution de réserves foncières économiques,

VU le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gignac, notamment son chapitre IV.

VU la délibération n°1788 du Conseil communautaire en date du 24 septembre 2018 portant sur la concession d'usage temporaire, à titre gracieux, d'une réserve foncière, à savoir la parcelle CA10 au lycée agricole sise sur la commune de Gignac

VU la délibération n°2066 du Conseil communautaire en date du 30 Septembre 2019 portant sur le renouvellement de la concession d'usage temporaire, à titre gracieux, d'une réserve foncière, à savoir la parcelle CA10 au lycée agricole sise sur la commune de Gignac.

CONSIDERANT que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault est propriétaire de la parcelle cadastrée CA10 (terrain nu, aucun local), d'une superficie de 18 040 m² et mitoyenne avec le Lycée des techniques agricoles, horticoles et paysagères de Gignac,

CONSIDERANT que cette parcelle a été acquise en 2006 par la communauté de communes dans le cadre de sa politique de réserves foncières à vocation économique. Elle relève par conséquent de son domaine privé, et peut à ce titre être gérée librement, sous réserve des dispositions qui lui sont propres,

CONSIDERANT qu'il ressort du règlement du PLU de la commune de Gignac que cette parcelle, sise dans le secteur de l'Aurelle, est classée en zone 4AUa, définie comme étant une « une zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone »,

CONSIDERANT qu'à ce jour, cette réserve foncière économique s'avère non encore affectée à son usage définitif et ne donne lieu à court terme à aucun projet d'aménagement,

CONSIDERANT que dans ce contexte, et devant la nécessité pour le lycée privé agricole de Gignac d'exploiter des terres pour l'apprentissage des techniques agricoles, il est proposé, en cette période de rentrée scolaire, de renouveler la convention d'occupation précaire de cette parcelle déjà consentie au lycée agricole, renouvelée et arrivée à son terme, en vue de poursuivre son exploitation à des fins pédagogiques et en guise de terrain d'expérimentation,

CONSIDERANT que cette démarche vise à contribuer au bon déroulement des enseignements pratiques offerts par le lycée et à l'enrichissement de la qualité des programmes,
CONSIDERANT que la communauté de communes a un intérêt direct au renouvellement de cette convention, résidant dans l'entretien et la valorisation de la parcelle CA10 par l'occupant,
CONSIDERANT que compte tenu de la précarité de la jouissance conférée au preneur par cette convention d'occupation temporaire, et au regard des contreparties en nature sérieuses et suffisantes qui seront fournies à la communauté de communes, consistant notamment en l'entretien de la parcelle dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ainsi qu'à la valorisation de ce terrain, le caractère gratuit de l'usage de ces terres apparaît justifié,
CONSIDERANT que les impôts, taxes, charges et autres prestations afférentes à l'exploitation de ladite parcelle restent à la charge du lycée agricole, qui en fait son affaire,
CONSIDERANT l'intérêt et la pertinence de poursuivre ce mode d'occupation,

**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'approuver les termes de la convention ci-annexée autorisant le lycée agricole de Gignac à occuper à des fins pédagogiques et de manière précaire la parcelle CA10, gracieusement, hors charges, impôts et taxes diverses, pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction dans la limite de 3 ans.
- d'autoriser Monsieur Jean-François SOTO, Président, à signer ladite convention ainsi que ses éventuelles reconductions par voie d'avenant, et à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à la bonne exécution de ce dossier.

Transmission au Représentant de l'État
N° 2394 le 30 septembre 2020
Publication le 30 septembre 2020
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 30 septembre 2020
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20200928-454-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Jean-François SOTO

Le Président de la communauté de communes

Jean-François SOTO

Convention d'occupation précaire d'une réserve foncière - Parcelle CA10 à Gignac -

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, située 2 Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par M. Jean-François SOTO agissant en sa qualité de Président, ci-après désignée « **le Propriétaire** », dûment autorisé par délibération du conseil communautaire en date du..... 2020 ;

D'UNE PART

ET

Le Lycée des techniques agricoles, horticoles et paysagères de Gignac, établissement privé sous contrat, situé Route de Pézenas, 34150 GIGNAC, représenté par Mme Véronique NEIL agissant en sa qualité de Présidente, ci-après désigné « **l'Occupant / Lycée** », dûment autorisé par décision du conseil d'administration en date du.....2020 ;

D'AUTRE PART

Ensemble désignés ci-après « **les Parties** »,

VU l'article L. 2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 221-1 et L. 221-2 en vigueur,

VU le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gignac, notamment son chapitre IV,

Considérant la nécessité pour le Lycée des techniques agricoles, horticoles et paysagères de Gignac d'exploiter des terres pour l'apprentissage pédagogique des techniques agricoles,

Considérant l'intérêt direct de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault à la conclusion de cette convention, résidant dans l'entretien et la valorisation par l'Occupant de la parcelle CA10 ci-après plus amplement désignée,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault est propriétaire de la parcelle cadastrée CA10 (terrain nu, aucun local), d'une superficie de 18 040 m² et mitoyenne avec le Lycée des techniques agricoles, horticoles et paysagères de Gignac.

Cette parcelle a été acquise en 2006 par la communauté de communes dans le cadre de sa politique de réserves foncières à vocation économique. Elle relève par conséquent de son domaine privé, et peut à ce titre être gérée librement, sous réserve des dispositions qui lui sont propres.

Il ressort du règlement du PLU de la commune de Gignac que cette parcelle, sise dans le secteur de L'Aurette, est classée en zone 4AUa, définie comme étant une « *une zone à urbaniser au fur et à mesure* »

de la réalisation des équipements internes de la zone ».

A ce jour, cette réserve foncière économique s'avère toujours non affectée à son usage définitif et ne donne lieu à court terme à aucun projet d'aménagement.

Dans ce contexte, et devant la nécessité pour le lycée privé agricole de Gignac d'exploiter des terres pour l'apprentissage des techniques agricoles, il est proposé, en cette nouvelle période de rentrée scolaire 2019, de renouveler à cet établissement la convention d'occupation temporaire de cette parcelle déjà consentie et arrivée à son terme, en vue de poursuivre son exploitation à des fins pédagogiques et en guise de terrain d'expérimentation. Cette démarche vise à contribuer au bon déroulement des enseignements pratiques offerts par le lycée et à l'enrichissement de la qualité des programmes.

Les Parties se sont donc rapprochées pour définir les conditions d'exploitation de ce terrain et les modalités d'occupation précaire des lieux ainsi mis à disposition, et acceptent expressément toutes les dispositions contenues dans la présente convention, lesquelles restent inchangées et conformes à celles convenues à l'origine

Ceci exposé, il est alors convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - Objet de la convention

Le présent contrat vise à concéder au lycée privé agricole de Gignac, à titre précaire, l'usage des lieux identifiés ci-après.

Cette convention est non constitutive de droits réels et ne donne aucun droit de renouvellement à l'Occupant en dehors des dispositions prévues à l'article 4.

Article 2 - Désignation des lieux mis à disposition

Le Propriétaire concède temporairement au lycée privé agricole de Gignac la parcelle cadastrée CA10 ayant le statut de réserve foncière au sens du code de l'urbanisme et relevant par suite de son domaine privé, d'une superficie de 18 040 m² et mitoyenne aux locaux du lycée. La parcelle ainsi concédée est exempte de construction et exclusivement constituée de terres (*cf. plan ci-annexé*).

Cette réserve foncière à vocation économique est prévue pour l'aménagement de la zone 4AUa définie dans le règlement du PLU susvisé comme étant une « zone à urbaniser au fur et à mesure de l'équipement de la zone à vocation d'activité économique, artisanale, industrielle et d'équipement », étant rappelé qu'au jour de la conclusion des présentes, cette zone ne donne lieu à aucun projet d'aménagement à court terme.

Article 3 - Destination de la convention

L'Occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle définie par les présentes, à savoir l'exploitation de cette parcelle à des fins pédagogiques, en guise de terrain d'expérimentation.

Une partie de cette parcelle sera destinée à la réalisation des essais de conduite des machines ou de travail du sol, permettant ainsi aux élèves de s'exercer au réglage et à la conduite d'engins agricoles. L'autre partie sera destinée à la mise en culture de légumes biologiques dans le cadre d'un projet pédagogique de mosaïculture, permettant ainsi de réaliser des essais de culture "grandeur nature" et servant de lieu d'observation et d'analyse techniques.

Article 4 - Durée de la convention d'occupation

La présente convention, qui ne constitue pas un bail, est consentie à titre précaire pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction dans la limite de 3 ans. Elle prend effet à compter du 1^{er} octobre 2020 et prendra fin de plein droit à son échéance sous réserve des dispositions de l'article 13 de la présente convention.

Article 5 - Conditions de jouissance

L'Occupant s'oblige à :

- prendre le bien objet des présentes dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Propriétaire pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état d'entretien ;
- jouir de la propriété à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations ;
- maintenir la parcelle objet du présent contrat en bon état d'entretien, pendant toute la durée de la convention, dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ;
- payer pendant toute la durée de la convention les primes d'assurance ou cotisations afférentes aux polices visées à l'article 10 ;
- ne pas stocker de matériaux dangereux, polluer les sols ou faire toutes autres utilisations non conformes aux présentes ou contrevenant aux prescriptions du règlement du PLU susvisé et de manière générale aux lois et règlements en vigueur.

Article 6 - Etat des lieux mis à disposition et transformations par le preneur

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance du terrain pour l'avoir vu. Il l'accepte en son état actuel, sans pouvoir par la suite élever une réclamation quelconque à ce sujet.

Il s'engage à le maintenir en bon état et à n'y faire aucune construction, transformation, démolition ou autre modification sans avoir au préalable obtenu l'accord exprès et écrit du Propriétaire. En tout état de cause, les constructions, transformations ou autres modifications réalisées par l'Occupant resteront acquises aux terres, propriété de la collectivité cocontractante. Ces travaux ne pourront en aucune manière donner lieu à réclamation d'une quelconque indemnité, pour quelque motif que ce soit. Enfin, la communauté de communes se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.

Article 7 - Conditions financières

Compte tenu de la précarité de la jouissance conférée au preneur par la présente convention, et au regard des contreparties sérieuses et suffisantes fournies au Propriétaire, consistant notamment en l'entretien de la parcelle dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ainsi qu'à la valorisation de ce terrain, les Parties conviennent que l'usage de ces terres est concédé à titre gracieux et qu'il ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité d'occupation.

Article 8 - Impôts, taxes, charges et autres prestations

L'Occupant devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant du fait de son activité. Il s'acquittera à ce titre notamment de la taxe forfaitaire et annuelle due à l'Association Syndicale Autorisée du canal de Gignac en vue de la fourniture d'eau pour l'irrigation de la parcelle objet des présentes.

Article 9 - Entretien, réparation et travaux

L'Occupant aura la charge des réparations d'entretien nécessaires à la poursuite de ses activités dans des conditions satisfaisantes, ainsi que des réparations nécessitées par des dégradations résultant de son fait ou du fait de son personnel et des élèves.

Il devra aviser immédiatement le Propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Article 10 - Assurances

L'Occupant devra tenir à jour ses assurances contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégâts des eaux. Il devra également assurer ses mobiliers, matériels et marchandises, ainsi que le déplacement et le remplacement desdits biens. Enfin, il devra se prémunir contre les risques de recours des voisins et des tiers.

L'Occupant devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à la première demande, et supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à la communauté de communes propriétaire de la parcelle concédée.

Article 11 – Sécurité et réclamation des tiers ou contre des tiers

L'Occupant fera son affaire personnelle de la sécurité des lieux, le Propriétaire ne pouvant être tenu responsable des vols, accidents ou autres dommages causés aux tiers, à ses préposés ou dont il pourrait être victime dans les lieux concédés.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Propriétaire puisse être inquiété ou sa responsabilité recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils et engins lui appartenant. Dans le cas néanmoins où le Propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux mis à sa disposition et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement, après en avoir informé le Propriétaire, contre les auteurs de ces troubles.

Article 12 - Fin du contrat et restitution des lieux

L'Occupant s'engage à quitter les lieux dans un délai d'un mois suivant le terme de la présente convention quel qu'en soit le motif, sauf renouvellement exprès de ladite convention intervenu entre les Parties avant son terme.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation.

L'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit à se maintenir dans les lieux, d'un droit de renouvellement ou d'un droit à indemnisation.

Article 13 - Résiliation

Cette convention pourra être résiliée unilatéralement par le Propriétaire pour tout motif d'intérêt général, reprise de l'immeuble en vue de son utilisation définitive ou faute de l'Occupant découlant notamment du non-respect des présentes.

La résiliation pour motif d'intérêt général ou reprise de l'immeuble concédé en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement prend effet quinze jours après réception par l'Occupant du courrier adressé par tout moyen permettant d'accuser date de réception certaine.

En cas de faute de l'Occupant, ce dernier est mis en demeure de se conformer à ses obligations par tout moyen permettant d'accuser date de réception certaine. Toute mise en demeure restée sans effet dans le délai de quinze jours suivant sa réception tient lieu de résiliation.

En tout état de cause, l'Occupant ne disposera d'aucun droit à indemnisation en cas de résiliation de la présente convention pour l'ensemble des motifs susmentionnés.

Article 14 - Règlement des litiges

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises à l'appréciation des juridictions compétentes du ressort de Montpellier.

Article 15 - Election de domicile

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

Fait à Gignac, le 2020

En deux exemplaires originaux,

**Pour la Communauté de communes
Vallée de l'Hérault,**

Le Président,
Jean-François SOTO

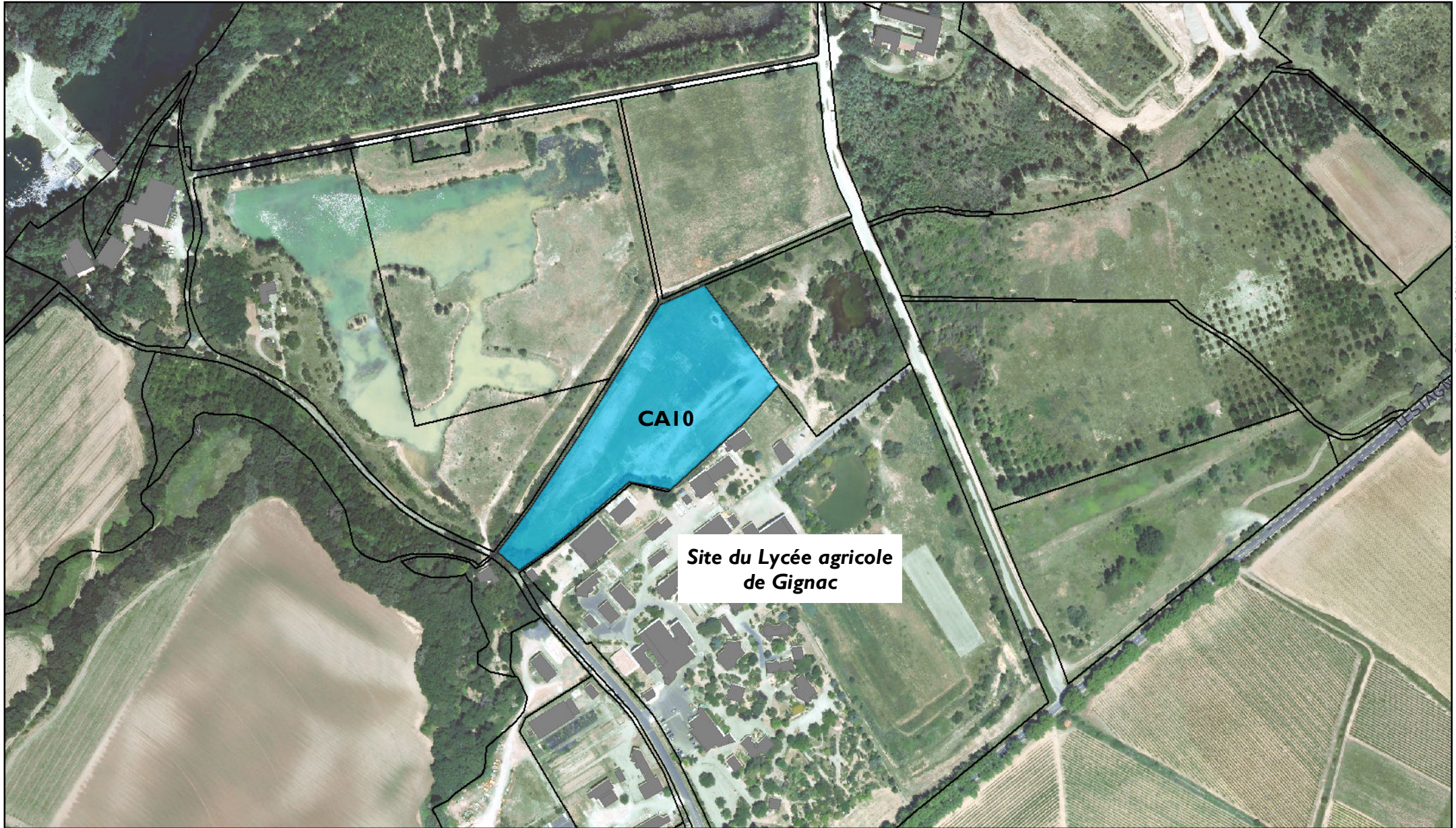
**Pour le Lycée des techniques agricoles,
horticoles et paysagères de Gignac**

La Présidente
Véronique NEIL






Commune de Gignac

PARCELLE CA 10 - CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE



CA10

Site du Lycée agricole
de Gignac

-  Parcelle CA 10 : Convention d'occupation précaire
-  Bati
-  Parcelles

0 100 Mètres

