

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 31 mai 2021**  
~~~~~

GESTION DU SITE DU PONT DU DIABLE
AVENANT AU BAIL À FERME – RÉDUCTION DE LA SURFACE À 3 HA DE TERRES.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 31 mai 2021 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 19 mai 2021.

Étaient présents ou représentés

M. René GARRO, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Gilles HENRY, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, M. Jean-François SOTO, M. José MARTINEZ, M. David CABLAT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Béatrice FERNANDO, M. Claude CARCELLER, Mme Josette CUTANDA, M. Thibaut BARRAL, M. Jean-Claude CROS, M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Martine LABEUR - M. Pierre ANCIAN suppléant de M. Christian VILOING, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, Mme Agnès CONSTANT à Mme Béatrice FERNANDO, M. Henry MARTINEZ à M. Yannick VERNIERES, M. Bernard GOUZIN à M. Claude CARCELLER, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, M. Jean-Luc DARMANIN à M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE à M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY à Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN.

Excusés

Mme Christine SANCHEZ, Mme Valérie BOUYSSOU.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 16	Présents : 37	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.5211-10 ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, en particulier l'article L.2222-5 ;

VU le Code rural et de la pêche maritime, en particulier les articles L.411-4, L.411-11, L.411-12, L.411-27, L.411-31, L.411-32, L.411-35, L.411-53, L.411-57, L.411-64, L.415-11, R.411-8, R.411-9 et D.665-1 et suivants.

VU l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 du 03 mai 2021 fixant les derniers statuts de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et plus particulièrement sa compétence en matière de gestion du « Grand Site de France Gorges de l'Hérault »

VU la délibération N°1277 en date du 21 mars 2016 ayant approuvé la conclusion au bénéfice de Monsieur Nicolas JAUDON d'un bail à ferme emportant autorisation de replantation de vignes sur une surface de 4,13 ha de terres, pour la période du 22 mars 2016 au 21 mars 2025 ;

CONSIDERANT que suite à des problèmes de droits de plantation, Monsieur JAUDON ne peut exploiter la totalité de la surface prévue par le bail initial et qu'il demande de ce fait qu'elle soit réduite à 3 Ha,

CONSIDERANT par ailleurs que pour tenir compte de l'entrée en production des futures vignes, le bail à ferme initial prévoit que le loyer (146 €/Ha/an) ne sera pas dû pour les 4 premières années de son exécution,

CONSIDERANT que cette échéance est intervenue en mars 2021,

CONSIDERANT toutefois que, eu égard à la réalité des surfaces concernées et au fait qu'à ce jour un hectare demeure en l'état de terre, et qu'un hectare n'est pas entré en production, Monsieur JAUDON demande également que ce premier terme ne soit exigible que pour l'hectare de vignes effectivement planté et exploité,

CONSIDERANT qu'il sollicite en outre que cette exemption puisse être reconduite deux fois dans le cas où la surface totale ne serait toujours pas en production au 1er mars 2023 ou 2024,

CONSIDERANT que la qualité du travail de cet exploitant qui contribue au respect de la biodiversité (pas de labour, enherbement permanent maîtrisé) et à la préservation de l'aspect visuel du site qu'il souhaite renforcer par la plantation de haies d'arbres endémiques entre chaque hectare justifie qu'une suite favorable soit accordée à ses demandes,

**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 l'avenant au bail à ferme ci-annexé, à conclure avec Monsieur Nicolas Jaudon,
- d'autoriser M. le Président à signer ledit bail ainsi que toutes les pièces afférentes à ce dossier.

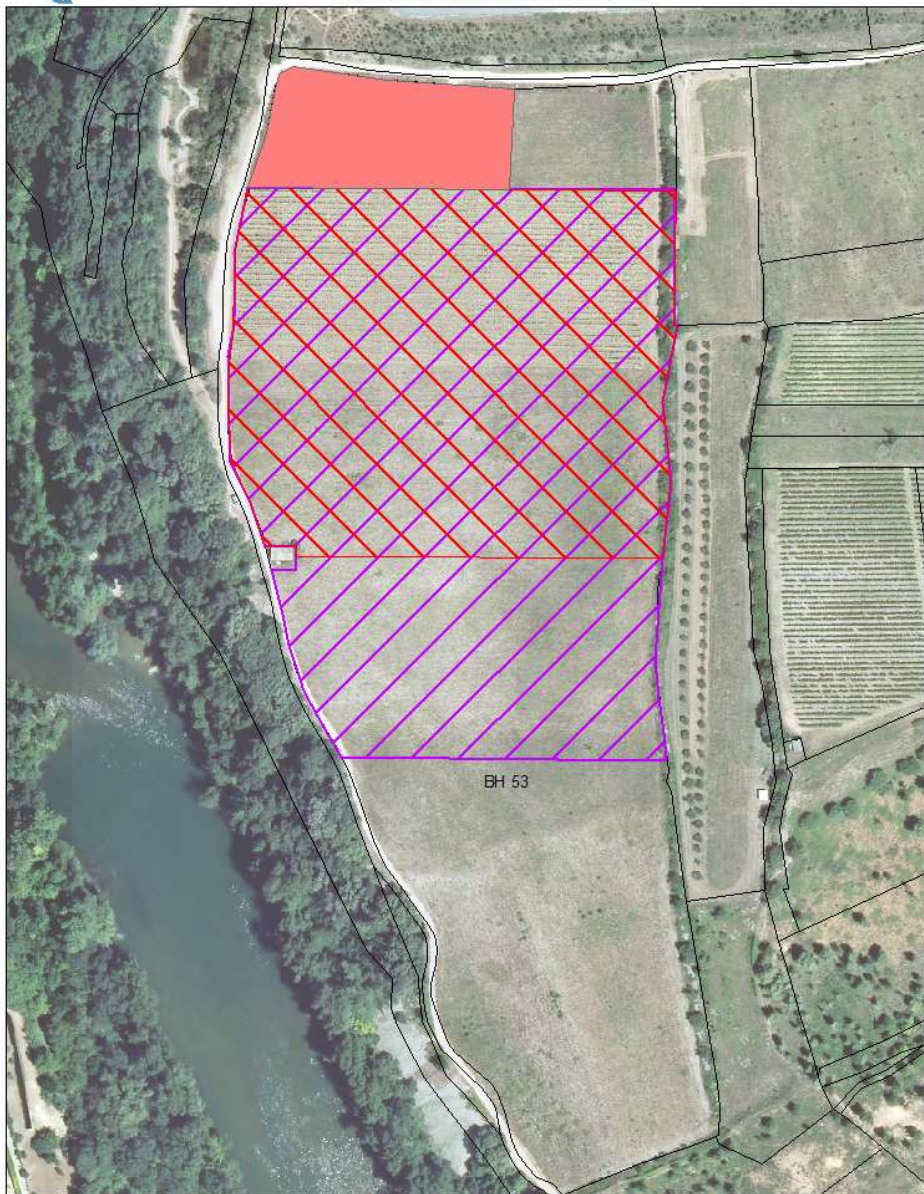
Transmission au Représentant de l'État
N° 2595 le 2 juin 2021
Publication le 2 juin 2021
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 2 juin 2021
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20210531-3436-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Jean-François SOTO

Le Président de la communauté de communes

Jean-François SOTO



BAIL A FERME DE M. JAUDON




SAUVIGNON: CC BY-SA 4.0 2021

SAUVIGNON: CC BY-SA 4.0 2021

 Vignes (2 Ha)

 Parking temporaire

 Vignes surface totale (3 Ha)



AVENANT BAIL A FERME
emportant autorisation de replantation
Terres agricoles du Pont du Diable
Domaine privé de la CCVH

Entre les soussignés :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, sise 2 parc d'activités de Camalcé, BP15, 34150 Gignac, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-François SOTO, désignée ci-après « le Bailleur »,

D'une part,

Et

Monsieur Nicolas JAUDON, 334 chemin des Plantades, 34150 St-Jean-de-Fos, désigné ci-après « le Fermier »,

D'autre part.

Vu le Code général des collectivités territoriales, en particulier l'article L.5211-10 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, en particulier l'article L.2222-5 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime, en particulier les articles L.411-4, L.411-11, L.411-12, L.411-27, L.411-31, L.411-32, L.411-35, L.411-53, L.411-57, L.411-64, L.415-11, R.411-8, R.411-9 et D.665-1 et suivants.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

La parcelle désignée ci-après est située en grande majorité en site classé (loi 2/05/1930, ordonnance du 21/09/2000), en périmètre labellisé Grand Site de France « Gorges de l'Hérault » (*label attribué par le ministre de l'écologie en juin 2010*), aux abords du pôle d'accueil du pont du Diable et en périphérie du site Natura 2000 des Gorges de l'Hérault.

Ce pôle d'accueil a été aménagé dans le cadre de la gestion du Grand Site de France afin de répondre aux objectifs de sécurité des visiteurs et de qualité d'accueil, de gestion des flux de fréquentation et d'intégration paysagère.

Le site accueille environ 260 000 visiteurs par an qui utilisent ses équipements (parking, sentiers, navettes) et fréquente la maison du Grand Site, la plage, les abords du monument du pont du Diable.

La parcelle agricole n'est pas fréquentée par le public. Une piste cyclable longe les parcelles à l'ouest.

La parcelle agricole fait partie des abords du site du pont du Diable. A ce titre, elle est maintenue en état de propreté, non clôturée et entretenue. Enfin, au vu de la sensibilité du site, un effort particulier sera fait pour pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement.

Ceci exposé :

Article I

Le présent avenant a pour objet :

- 1- De rectifier la surface des biens loués
- 2- De modifier le montant et les modalités de paiement

Article II

Le contenu de l'article 2 « Désignation des biens loués pour plantation » du contrat de bail initial est abrogé et remplacé comme suit :

Lot N°	Surface du lot (m ²)	Parcelle N°	Surfaces louées (m ²)
I	49 850,00	BH0053	30 000.00

Ce bien loué représente une superficie de **3ha 00a 00ca**.

Le fermier déclarant en outre en connaître parfaitement les limites et l'étendue de la parcelle pour l'avoir vue et visitée.

Ainsi, le bailleur donne autorisation au fermier de réaliser, sur la parcelle BH0053 la plantation de vignes et leur exploitation.

Article III

Le contenu de l'article 4 1° « Montant et modalités de paiement » du contrat de bail initial est abrogé et remplacé comme suit :

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de l'arrêté préfectoral n°2015.10.05522 du 15 octobre 2015, le fermage annuel est fixé suivant l'arrêté DDTM constatant les indices des fermages et leurs variations, fixant les prix maxima et minima des terres par nature de cultures et déterminant les cours moyens pour les baux conclus en quantités de denrées.

En application de ces dispositions, les terres sont considérées comme ayant 82 points par ha ce qui équivaut à 146€/ha/an (arrêté susmentionné en annexe).

Le total annuel exigible **pour l'ensemble des surfaces de terres louées (3ha)** correspond ainsi à **246 points, soit 438,00 euros**.

Dès lors que l'arrachage sera financé par le bailleur et la replantation par le fermier, les terres seront considérées comme louées en nature de « terres ». Ce fermage est payable annuellement, à terme échu, le 1er mars de chaque année auprès du comptable public sur titre de recette émis par le bailleur.

Conséquence de la plantation (ou replantation) sur la valeur locative :

Pour tenir compte de l'entrée en production des futures vignes, le loyer ne sera pas dû pour les 4 premières années du présent bail, le fermier restant tenu à l'entretien des biens donnés à bail. Il en sera de même pour les taxes, charges et impôts présentés en article 8. Le loyer est donc exigible à compter de la cinquième année et uniquement pour la surface effective. En conséquence, le 1er terme est exigible au mois de mars 2021.

Toutefois et pour tenir compte du fait qu'à ce jour un hectare demeure en l'état de terre, et qu'un hectare n'est pas entré en production, ce 1er terme ne sera exigible que pour 1ha de vignes effectivement planté et productif.

Cette exemption pourra exceptionnellement être reconduite dans le cas où la surface totale ne serait toujours pas en production au 1er mars 2023 ou 2024.

ARTICLE IV

Les autres dispositions du bail initial demeurent inchangées.

Fait et rédigé sur 2 pages et en double exemplaires originaux

A Gignac, le

LE BAILLEUR

LE FERMIER