

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

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

DOCTRINE FONCIÈRE DU SERVICE DES EAUX DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT

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 les articles 686 à 710 du Code civil ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 du 03 mai 2021 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, et en particulier ses compétences « Eau » et « Assainissement » ;

VU les délibérations du conseil communautaire du 18 décembre 2017 n°1580 et n°1581 du 18 décembre 2017 portant création d'une régie à seule autonomie financière au 1er janvier 2018 pour la gestion du service public de l'eau et de l'assainissement et adoptant ses statuts ;

VU la délibération du conseil communautaire n°1709 du 11 juin 2018 portant habilitation du président à établir contradictoirement avec les communes et à signer les procès-verbaux constatant la mise à disposition des biens nécessaires à l'exercice des compétences eau et assainissement ;

VU l'avis favorable du Conseil d'exploitation en date du 26 mars 2021 ;

CONSIDERANT que le 1er janvier 2018, les compétences « eau » et « assainissement » ont été transférées des communes vers la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

CONSIDERANT qu'il est apparu que certaines situations mises en œuvre antérieurement au transfert de compétences nécessitaient une régularisation ;

CONSIDERANT qu'il s'agit principalement d'implantation de réseaux d'eau potable et d'assainissement en terrains privatifs sans qu'aucun titre n'ait été établi ;

CONSIDERANT que dans un souci de bonne gestion des deniers publics et d'égalité de traitement des usagers et dans le cadre de la politique foncière de la collectivité, il est proposé pour le traitement de ses situations ne pouvant donner lieu à une régularisation à titre gratuit de mettre en place une doctrine définissant les grands principes qui seront appliqués ;

CONSIDERANT que les principes qui seront mis en œuvre à ce titre sont les suivants : indemnisation des servitudes de passage de canalisations en terrains privés ; acquisition des terrains en régularisation d'un ouvrage sans droit, ni titre ; acquisition des biens mis à disposition dans le cadre du transfert des compétences eau et assainissement ;

CONSIDERANT que les modalités détaillées d'application de ces principes sont présentées en annexe,

**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'adopter pour le traitement des situations d'implantation de réseaux d'eau potable et d'assainissement en terrains privés sans qu'aucun titre n'ait été établi et ne pouvant donner lieu à une régularisation à titre gratuit, les principes suivant :
 - indemnisation des servitudes de passage de canalisations en terrains privés
 - acquisition des terrains en régularisation d'un ouvrage sans droit, ni titre
 - acquisition des biens mis à disposition dans le cadre du transfert des compétences eau et assainissement ;

- d'approuver les modalités de mise en œuvre de ces principes et de détermination du montant de l'indemnisation pouvant être versée telles que détaillées dans la doctrine ci-annexée,
- d'autoriser le Président à procéder à toutes formalités utiles afférentes à ce dossier et à signer tout document intervenant en application de la présente délibération et notamment les conventions de servitudes ou les actes d'acquisition prévoyant une indemnisation établie dans les limites qu'elle a fixées.

Transmission au Représentant de l'État
N° 2597 le 2 juin 2021
Publication le 2 juin 2021
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 2 juin 2021
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20210531-3433-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Jean-François SOTO

Le Président de la communauté de communes

Jean-François SOTO

Doctrines foncières du service des Eaux de la Vallée de l'Hérault

Grands principes

Indemnité de servitude de passage de réseaux

Il s'agit ici de régulariser le passage d'un réseau d'eau potable et/ou d'assainissement des eaux usées en terrain privé, implanté sans autorisation, et qu'il convient de régulariser par l'établissement d'une servitude de passage officialisée par un acte.

Dans l'hypothèse d'un refus du propriétaire d'accorder la servitude à titre gratuit et dans l'impossibilité technique ou financière de dévier le réseau, il pourra être versé une indemnité au propriétaire.

L'évaluation de l'indemnité sera à distinguer selon le zonage du PLU dans lequel se situe le terrain supportant la servitude :

- les parcelles situées en zone constructible
- les parcelles situées en zone agricole
- les parcelles situées en zone naturelle

L'indemnité de compensation pourra être calculée en appliquant une indemnité de base, une indemnité de moins-value et une indemnité d'impact.

L'indemnité de base, vise à dédommager le propriétaire de la perte de la pleine jouissance de son bien.

L'indemnité de base est calculée selon la formule suivante :

$$I = (S \times \text{Valeur Vénale/m}^2) \times \text{Taux de valeur retenue}$$

Avec :

S = surface de l'emprise de la servitude. Elle est égale à une bande d'une largeur de 3 mètres (1.5m de part et d'autre de la canalisation). Pour les terrains situés en zones agricole et naturelle, la surface retenue correspondra à la totalité de la parcelle concernée, du fait de la faible valeur de ces terrains.

VV/m² = valeur vénale retenue au mètre carré sur observation du marché local

Taux de valeur retenue = un abattement de la valeur réelle du terrain sera appliqué afin de tenir compte de la nature du terrain, son caractère bâti ou nu et sa localisation. Par exemple, pour une parcelle nue située en zone agricole, la valeur retenue pourrait varier de 10 à 20 %.

L'indemnité compensatrice vise à dédommager la moins-value causée au terrain, du fait de l'institution de la servitude. Elle s'appliquera uniquement sur les terrains situés en zone constructible. Elle est égale à 50 % de l'indemnité de base.

L'indemnité d'impact vise à compenser l'impact de la servitude lié à son positionnement sur le terrain et la gêne qu'elle occasionne. Elle s'appliquera uniquement sur les terrains situés en zones agricole et constructible.

Elle est évaluée selon le barème suivant :

Situation de la servitude	Impact	% de l'indemnité de base retenue
Bordure ⇔ 1 ^{er} tiers du terrain	Faible	10 %
Au-delà	Fort	20 %

Par ailleurs, si la parcelle agricole est exploitée, une indemnité compensatrice sera versée pour les dommages occasionnés aux cultures en cas d'intervention, selon le barème d'indemnisation établi annuellement au niveau du Département par la Chambre d'Agriculture locale.

Acquisition d'un bien en régularisation d'un ouvrage construit sans droit ni titre

Il s'agit ici de la situation dans laquelle un ouvrage public a été construit sur une parcelle privée sans formalisation d'un acte foncier.

Il convient de régulariser l'implantation de l'ouvrage par l'acquisition de tout ou partie de la parcelle concernée.

Pour permettre cette régularisation et dédommager l'installation irrégulière, le prix d'achat pratiqué sera au-dessus des valeurs du marché car il intégrera une indemnité compensatrice.

Dans ce cadre, le prix d'acquisition sera fixé selon la grille tarifaire suivante :

Surface (m²)	Prix/m²
0-19	270 Euros
20- 49	135 Euros
50-100	67 Euros
101 et plus	Se référer à avis Direction Immobilière de l'Etat ou tout autre service ayant compétence

Il est entendu que le prix d'acquisition sera ventilé en deux composantes :

- d'une part la valeur vénale du foncier (évaluée par les services de la Direction Immobilière de l'Etat ou tout autre service ayant compétence),
- d'autre part, l'indemnité venant compenser l'implantation de l'ouvrage sans droit ni titre (égale à la différence entre la valeur vénale et le prix d'acquisition global).

Acquisition des biens mis à disposition dans le cadre des transferts de compétence « eau » et « assainissement »

Suite au transfert des compétences « eau » et « assainissement », les biens (terrains et ouvrages) nécessaires à l'exercice de ces compétences ont été mis à disposition de la communauté de communes.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la régie des eaux pourra solliciter auprès des communes l'acquisition à titre gratuit des parcelles, supportant les ouvrages structurants suivants :

- Station d'épuration
- Captage d'eau (y compris les parcelles comprises dans le périmètre de protection immédiat et rapproché du captage, définis selon arrêté préfectoral)
- Réservoir d'eau.

Pour les autres équipements (par exemple postes de refoulement et surpresseurs), et dès lors qu'ils ont été acquis par la commune il y a moins de 10 ans, une acquisition à titre onéreux pourra être envisagée.

Le prix d'acquisition sera calculé selon les modalités suivantes :

Prix d'acquisition initial payé par la commune, auquel seront déduits les éléments suivants :

- l'amortissement théorique du foncier (calculé sur la base de 10 ans, 1/10 pour chaque année de détention)
- les coûts des emprunts supportés par la communauté de communes depuis la mise à disposition des biens
- les financements perçus par la commune pour la maîtrise foncière du terrain concerné.