

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 24 janvier 2022**  
~~~~~

EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LE CADRE D'UNE CESSION DE L'ÉTAT
ACQUISITION DE LA PARCELLE AT29, SECTEUR PASSIDE, À GIGNAC
ET DES PARCELLES ASI 76 ET AS21 I SISES ROUTE DE PÉZÉNAS À GIGNAC.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 24 janvier 2022 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 13 janvier 2022.

Étaient présents ou représentés

Mme Monique GIBERT, M. Henry MARTINEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. David CABLAT, Mme Jocelyne KUZNIK, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, M. Jean-François SOTO, M. Jean-Marc ISURE, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Josette CUTANDA, M. Thibaut BARRAL, M. Christian VILOING, M. Jean-Claude CROS, M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, M. Philippe LASSALVY, Mme Marie-Hélène SANCHEZ - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Anthony GARCIA à Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Christine SANCHEZ à M. Henry MARTINEZ, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, M. José MARTINEZ à M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Martine LABEUR à Mme Marie-Hélène SANCHEZ.

Excusés

M. René GARRO, M. Laurent ILLUMINATI.

Absents

Quorum : 16	Présents : 41	Votants : 46	Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

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 de la propriété des personnes publiques (CG3P) ;

VU le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L240-1 à L240-3 et L300-1 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-I-439 du 03 mai 2021 fixant les derniers statuts en vigueur de la communauté de communes et en particulier sa compétence en matière d'aménagement de l'espace lui permettant de réaliser des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et la délibération n° 2620 du conseil communautaire en date du 21 juin 2021 portant modification de la définition de l'intérêt communautaire ;

VU la délibération N°1304 du 2 mai 2016 par laquelle la Communauté de communes a approuvé l'implantation du futur lycée sur la commune de Gignac, et plus particulièrement sur le secteur Passide ;

VU la délibération n° 1384 du conseil communautaire en date du 21 novembre 2016 se prononçant favorablement sur la définition du périmètre et du programme d'aménagement de la ZAC dénommée « Passide » à Gignac et les modalités de concertation ;

VU la délibération n° 1460 du conseil communautaire en date du 20 mars 2017 concernant les études préalables à la création de la ZAC Passide et aux acquisitions foncières afférentes ;

VU la délibération n° 1376 du Conseil communautaire en date du 21 novembre 2016 relative à l'approbation du projet de territoire 2016-2025 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) par laquelle l'Etat a notifié à la Communauté de communes son projet de cession des parcelles cadastrées ASI 76 et ASI 77 et AT29 à Gignac ;

VU les avis des services de la Direction Immobilière de l'Etat ;

CONSIDERANT que l'article L 240 - I du code de l'urbanisme modifié dispose que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre disposent, en vue de la création de réserves foncières ou de la réalisation d'équipements collectifs, d'un droit de priorité sur tout projet de cession domaniale de biens appartenant à l'Etat situé sur leur territoire,

CONSIDERANT que l'Etat a notifié à la Communauté de communes un projet de cession concernant :

- La parcelle AT29 de la ZAC Passide pour une superficie de 440 m² et un montant de 792 € (soit 1.80 €/m²) ;
- Les parcelles AS176 et AS211 de la ZAC la Croix pour une superficie de 102 m² et un montant de 2 €.

CONSIDERANT que ces parcelles situées à Gignac sont respectivement incluses :

- dans le périmètre de la ZAC Passide dédiée à l'implantation d'un lycée général et au renforcement de l'offre de services, de loisirs et des équipements du territoire de la Vallée de l'Hérault ;
- dans l'emprise foncière du futur Pôle d'Echange Multimodal (PEM) permettant de relocaliser la gare routière de Gignac et d'y adjoindre un pôle de service mobilité (stationnement, aires de co-voiturage, services vélo etc...) ainsi que les nouveaux locaux de l'Office de Tourisme Intercommunal.

CONSIDERANT que leur acquisition par exercice du droit de priorité permettra :

- Pour la parcelle AT 29, de régulariser l'implantation du mur de soutènement qui y a été érigé afin de consolider la voirie du Lycée Simone Veil afin notamment de créer une circulation piétonne ;
- Pour les parcelles AS176, AS211, de maîtriser l'emprise foncière nécessaire à la création du futur PEM.

**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'exercer le droit de priorité dont la CCVH est titulaire sur les parcelles suivantes appartenant à l'Etat :

* Parcelle AT29, sise lieudit Passide à Gignac, d'une contenance 440m² au prix de 792 Euros (soit 1.80 Euros/m²) ;

* Parcelles AS176 et AS211 sises ZAC la Croix à Gignac, d'une contenance de 102m² au prix de 2 Euros.

- d'autoriser le Président à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'État
N° 2773

Publication le 25/01/2022

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 25/01/2022

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20220124-5686-DE

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

N° 7300-SD

**Direction départementale
des Finances publiques de l'Hérault**

Pôle d'évaluation domaniale

Centre Chaptal – BP 70001

34953 MONTPELLIER cedex 2

Évaluateur :

Téléphone : 04 67 22 62 67

Courriel : genevieve.jean@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2020-114V1181

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLEE HERAULT

Montpellier le 05/11/2020

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation des biens : cession parcelle acquise à l'Etat
Adresse des biens : secteur passide -34 150 Gignac
VALEUR vénale : 1,80€/m²

1 – Service consultant : olivier.gilli@cc-vallee-herault.com

Affaire suivie par Gilli olivier

2 – Date de consultation : 12/10/2020

Date de réception : 12/10/2020

Date de visite : non visité

Date de constitution du dossier « en état » : 05/11/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession partielle d'une parcelle acquise à l'État

Le projet d'aménagement ne concerne qu'une partie réduite : mur de soutènement d'une nouvelle voirie

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrale : AT 29

surface réduite d'une parcelle de terre triangulaire située à l'entrée du secteur du nouveau lycée de Gignac et à proximité immédiate d'un rond point.

Parcelle en nature de terre

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : communauté de communes vallée herault

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

zone A agricole - PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur du bien est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

La valeur de la parcelle est estimée à 1,80€/m² avec une marge d'appréciation de 10 %.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
L'inspectrice des Finances publiques,



Geneviève JEAN

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ministère chargé de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)

Soumis au droit de ^{L 240-1} ~~préemption urbain~~ (D.P.U.) (articles ~~L 211-1~~ ^{L 240-1} et suivants du Code de l'urbanisme (2))
Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))

Demande d'acquisition d'un bien (1)

Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))
Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Direction Départementale des Finances Publiques
de l'Hérault

État Service du DOMAINE

334 Allée Henri II de Montmorency
34954 MONTPELLIER CEDEX 02

Adresse ou siège social (6)

N° voie

334

Extension

Type de voie

Nom de voie

allée Henri II de Montmorency

Lieu-dit ou boîte postale

CS 17 788

Code postal

34 081

Localité

MONTPELLIER cedex

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

quai

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

34 150

Localité

Gignac

Superficie totale du bien

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AT 29			440 m ²
AS 176 et 211			45 et 57 m ²

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI

NON

C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti

Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

propriétaire :

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²) _____ Surface utile ou habitable (m²) _____

Nombre de Niveaux : _____ Appartements : _____ Autres locaux : _____

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : _____

Droits sociaux (11)

Désignation de la société : _____

Désignation des droits : _____

Nature _____ Nombre _____ Numéro des parts _____

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) _____ terrains nu _____

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) _____

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON

Préciser la nature _____ Indiquer si rente viagère antérieure _____

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) **sept cent quatre-vingt quatorze euros (794 euros)**

Dont éventuellement inclus :

Mobilier _____ Cheptel _____ Récoltes _____ Autres _____

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser) :

Si commission, montant : TTC HT Bénéficiaire : acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation _____

Évaluation de la contrepartie _____

Rente viagère

Montant annuel _____ Montant comptant _____

Bénéficiaire(s) de la rente _____

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit _____

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange _____

Montant de la soulte le cas échéant _____ Propriétaires contre-échangistes _____

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1
Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) **Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault**

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie _____ Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal _____ Localité _____

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A **Montpellier** Le **16/11/2021** Signature et cachet s'il y a lieu

Une partie d'AT 29 se trouve en zone Espaces Naturels Sensibles

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom _____

Qualité _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie _____ Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal _____ Localité _____

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

Dans le cadre de l'exercice du droit de priorité attaché à un projet d'intérêt général, une clause de complément de prix prévoira le versement à l'État de 50% de la plus-value en cas de revente dans les dix années suivant la date de la cession par droit de priorité.

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Décision :
Signataire :
Date :
Signature

*Direction départementale
des Finances publiques de l'Hérault
Pôle d'évaluation domaniale
Centre Chaptal – BP 70 001
34 953 MONTPELLIER cedex 2*

Le 03/02/2021

POUR NOUS JOINDRE :

*Evaluateur : Genevieve Jean
Téléphone : 04 67 22 62 67
Réf DS : 3289607
Réf Lido : 2021-114V0044*

Communauté de Communes Vallée Hérault

AVIS SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle As 176- pôle d'échange multi -modal

Adresse du bien : Rue ancien Chemin de Lodève 34 150 Gignac

Valeur vénale : 1€ symbolique

1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté de Communes Vallée Hérault
affaire suivie par : Gilli Olivier

2 – DATE

de consultation : 22/12/2020
de réception : 05/01/2021
de visite : non visité
de dossier en état: 03/02/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession par droit de priorité à la la CCVH (délégation par la commune)

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle AS 176 : parcelle en nature de délaissé à proximité du parc d'activité

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : ETAT

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone AU z3

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

par comparaison

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

la valeur vénale est déterminée par la méthode comparative
parcelle ayant nature de délaissé destiné à l'aménagement du pôle d'échange multimodal
en cette qualité et selon une jurisprudence constante sa valeur peut être estimée à l'euro symbolique

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental/régional des Finances publiques
et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Geneviève JEAN

**Direction départementale
des Finances publiques de l'Hérault**
Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri II de Montmorency
34 000 Montpellier

Le 27/10/2021

POUR NOUS JOINDRE :

Evaluateur : Genevieve Jean
Téléphone : 04 67 13 96 34
Réf ose : 2021-34114-59395

AVIS SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle AS 177 en nature d'abord de voirie

Adresse du bien : Route de pézénas - 34 150 Gignac

Valeur vénale : 1€ symbolique

1 – SERVICE CONSULTANT

Pôle de gestion domaniale
affaire suivie par : Franck Foyer

2 – DATE

de consultation : 03/08/2021
de réception : 03/08/2021
de visite : non visité
de dossier en état: 27/10/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

cession par l'État d'une emprise en nature d'abord de voirie à La CCVH pour aménagement de réseaux et voirie

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle AS 177: parcelle d'une superficie de 57m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : ETAT

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone AUC (2AUz3)

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

par comparaison

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

la valeur vénale est déterminée par la méthode comparative

Parcelle ayant nature d'abord de voirie destiné en partie à l'aménagement de réseaux et voirie.

En cette qualité et selon une jurisprudence constante sa valeur peut être estimée à l'euro symbolique

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental/régional des Finances publiques
et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Geneviève JEAN