

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 23 septembre 2024**  
~~~~~

GESTION DU PATRIMOINE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE
PARCELLES AK3 PARTIELLE ET AK6 - LE POUGET.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 23 septembre 2024 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 12 septembre 2024.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Manuel YORIS suppléant de M. Jean-Marc ISURE, 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

Mme Christine DEBEAUCE à Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Robert SIEGEL à Mme Véronique NEIL, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, Mme Monique GIBERT à Mme Béatrice FERNANDO, M. Marcel CHRISTOL à M. Olivier SERVEL, M. Jean-Luc DARMANIN à M. José MARTINEZ.

Excusés

Mme Florence QUINONERO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 39	Votants : 45	Pour : 45 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 la loi 2006/1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGERM)

2016-2021 approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 21 décembre 2015 ;

VU le code rural et notamment ses articles R114-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2016-07-07555 en date du 29 juillet 2016 portant délimitation de l'aire d'alimentation du captage de l'Aumède sur la commune du Pouget ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en particulier sa compétence « eau » ;

VU la délibération n°2086 du Conseil communautaire du 21 octobre 2019 relative au programme de préservation des ressources en eau de Le Pouget et à la demande de subvention pour l'acquisition de foncier ;

VU la délibération N°2234 du 24 février 2020 par laquelle la communauté de communes a approuvé le diagnostic et le programme d'actions du schéma directeur d'eau potable de la commune de Le Pouget ;

VU la délibération N°2238 du 24 février 2020 par laquelle la communauté de communes a approuvé l'acquisition de la parcelle AK3 ;

CONSIDERANT que la commune du Pouget est actuellement alimentée en eau potable par le puits de l'Aumède, classé en 2009 « captage prioritaire Grenelle de l'Environnement et SDAGE »,

CONSIDERANT que la commune du Pouget dispose également d'un nouveau captage, le forage de l'Aumède, réalisé en 2007, encore non exploité,

CONSIDERANT qu'un arrêté préfectoral de 2016 a délimité sur le secteur des Aumèdes une Aire d'Alimentation du Captage (AAC) et une Zone de Protection du Captage (ZPC) sur laquelle est établi un Programme d'actions,

CONSIDERANT que ce Programme d'actions prévoyant notamment la maîtrise foncière de 5ha au sein de la zone prioritaire,

CONSIDERANT que la maîtrise foncière doit notamment permettre, pour les parcelles à toute proximité des ouvrages, le maintien d'une activité agricole respectueuse de la préservation de la ressource en eau et par conséquent l'encadrement des pratiques culturales,

CONSIDERANT que dans le cadre de ce programme d'action, la Communauté de communes a acquis un ensemble de parcelles d'une surface de près de 12Ha ; les travaux d'aménagement et d'équipement du site portant sur les parcelles doivent démarrer fin 2025,

CONSIDERANT que dans l'attente, et afin de ne pas laisser les parcelles inoccupées, il est proposé la mise en place d'une convention d'occupation précaire pour l'exploitation des parcelles AK6 (1.2Ha) et AK3 (partie haute, 0.46 Ha) en natures de vignes,

CONSIDERANT qu'un appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'exploitation des vignes a été lancé fin août et jusqu'à fin septembre pour permettre à des agriculteurs qui souhaiteraient exploiter les parcelles de déposer des dossiers de candidature,

CONSIDERANT que les parcelles seront remises à disposition dans le cadre de conventions d'occupation précaire à établir avec les futurs lauréats ; celles-ci préciseront les conditions d'occupations et d'exploitations des terrains,

CONSIDERANT que compte tenu de la situation des parcelles, leur exploitation devra obligatoirement être réalisée suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (à minima),

CONSIDERANT que les parcelles en nature de vignes, AK6 et AK3, partie haute, seront remises à disposition à compter du 1^{er} novembre 2024 et jusqu'au 30 septembre 2025,

CONSIDERANT que la mise à disposition est consentie en contrepartie d'une redevance fixée à 148 Euros (incluant le remboursement de la redevance pour l'eau d'irrigation),

**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 des conventions d'occupation précaire portant sur les parcelles AK6 et AK3 partielle, au Pouget ci-annexées, à établir avec les futurs lauréats des Appels à Manifestation d'Intérêt. Les parcelles AK6 et AK3, partie haute, seront remises à dispositions à compter du 1^{er} novembre 2024 et jusqu'au 30 septembre 2025, en contrepartie d'une redevance de 148 Euros.
- d'autoriser le Président à signer toutes les pièces afférentes au dossier, en ce compris les conventions et leurs éventuels avenant.

Transmission au Représentant de l'État N° 3601

Publication le 24/09/2024

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 24/09/2024

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20240923-18714-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la

Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
-Parcelles AK6 et AK3 partielle-
Commune du Pouget
Domaine privé de la Communauté de communes

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 23 septembre 2024;

D'UNE PART,

ET

.....

D'AUTRE PART,

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

VU la loi 2006/1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) ;
VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGERM) 2016-2021 approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 21 décembre 2015 ;
VU le code rural et notamment ses articles R114-I et suivants ;
VU l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2016-07-07555 en date du 29 juillet 2016 portant délimitation de l'aire d'alimentation du captage de l'Aumède sur la commune du Pouget ;
VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en particulier sa compétence « eau » ;
VU la délibération n°2086 du Conseil communautaire du 21 octobre 2019 relative au programme de préservation des ressources en eau de Le Pouget et à la demande de subvention pour l'acquisition de foncier ;
VU la délibération N°2234 du 24 février 2020 par laquelle la communauté de communes a approuvé le diagnostic et le programme d'actions du schéma directeur d'eau potable de la commune de Le Pouget ;
VU la délibération N°2238 du 24 février 2020 par laquelle la communauté de communes a approuvé l'acquisition de la parcelle AK3 au Pouget.
VU la délibération N°3573 du 8 juillet 2024 par laquelle la communauté de communes a approuvé l'acquisition des parcelles AK5 et AK6 au Pouget.

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault est titulaire de la compétence « Eau » depuis le 01 janvier 2018. A ce titre, elle assure notamment la gestion de la ressource en eau potable à travers la réalisation et la gestion de nouveaux captages.

La commune du Pouget est actuellement alimentée en eau potable par le puits de Laumède.

Elle dispose également d'un nouveau captage, constitué de deux forages, réalisé en 2007. Ces deux captages ont été classés prioritaires Grenelle de l'Environnement car des traces de pesticides ont été retrouvées dans les eaux brutes.

Un arrêté préfectoral a délimité la zone d'alimentation des captages sur laquelle est établi un programme d'actions, prévoyant notamment la maîtrise foncière de 5 ha au sein de la Zone Prioritaire.

Dans ce contexte, la Communauté de communes a notamment acquis les parcelles AK3 et AK6 au lieu-dit Laumède.

La partie basse de la parcelle AK3 supporte les deux nouveaux forages réalisés par la Communauté de communes, la partie haute est plantée de vignes.

La parcelle AK6 est intégralement plantée de vignes.

Dans l'attente de la définition précise du projet d'équipement et d'aménagement, la Communauté de communes souhaite remettre les parcelles AK6, ainsi qu'une partie de la parcelle AK3 en exploitation du 1^{er} novembre 2024 jusqu'au 30 septembre 2025 dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), a été lancé fin août dont Monsieur/Madame... a été lauréat.

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'utilisation des parcelles mises à dispositions. Les parties acceptent expressément toutes les dispositions qu'elle contient.

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

Article 1 – Objet de la convention

Le présent contrat vise à concéder à Monsieur/Madame....., à titre précaire, l'usage des lieux identifiés ci-après.

Elle doit permettre d'assurer la gestion provisoire des parcelles (exploitation et entretien), dans le respect des valeurs écologiques imposées par la situation des lieux (présence du captage) dans l'attente de la réalisation de nouveaux équipements liés à l'exploitation du forage.

Les pratiques agricoles sur cette parcelle seront soumises à un certain nombre d'obligations environnementales de l'occupant en matière d'exploitation, selon les clauses décrites dans l'article 7.

Cette convention est non constitutive de droits réels et ne donne aucun droit de renouvellement à l'occupant en dehors des dispositions prévues ci-après.

Article 2 - Désignation des biens occupés

La Communauté de communes concède temporairement à l'occupant l'usage des parcelles AK6 (2.5 Ha) et AK3 - partielle (0.46Ha).

Le détail se trouve dans le tableau suivant :

Référence cadastre	Lieu-dit	Commune	Superficie mise à disposition	Nature
AK3 (partie haute)	Laumède	Le Pouget	0.46 Ha	Vignes
AK6			1.2 Ha (dont 1.13 Ha planté)	

Les emprises mises à dispositions sont détaillées sur la cartographie en annexe.

A noter :

-Situées en rive gauche du fleuve Hérault, les parcelles sont en zone inondable. Le sol est profond et drainant.

-Les vendanges de la parcelle AK6 devront être apportées à la Cave Coopérative des Trois Grappes au Pouget.

Dans le cas où le preneur a sa propre cave particulière, il conviendra d'en informer la Communauté de communes pour qu'elle puisse réaliser les démarches auprès de la cave.

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 la culture de la vigne et l'entretien des parcelles selon les conditions particulières fixées à l'article 7.

Article 4 - Durée de la convention

La présente convention, qui ne constitue pas un bail, est consentie à titre précaire à compter du 1^{er} novembre 2024 et jusqu'au 30 septembre 2025, sans possibilité de reconduction sauf accord écrit. Elle prend effet à compter de la signature et prendra fin de plein droit à son échéance sous réserve des dispositions de l'article 10 de la présente convention.

Article 5 - État des lieux et transformation par l'occupant

La parcelle de vigne située sur la portion haute de la parcelle AK3 est une parcelle de merlot très productive qui n'a pas été vendangée depuis 2023. Une taille de reprise sera nécessaire.

La parcelle AK6 va être exploitée jusqu'à la vendange 2024 ; l'encépagement est constitué d'un vieux carignan sur la partie haute et d'un merlot sur la partie basse. Des ceps sont manquants mais la vigne n'a pas connu de rupture d'exploitation nécessitant des travaux de reprise.

L'occupant prendra le bien dans l'état où il se trouve à la date de son entrée en jouissance.

Précision est faite que la parcelle AK3 supporte le nouveau forage de Laumède et deux piézomètres, l'occupant devra prendre toutes les diligences nécessaires pour ne pas endommager ces équipements.

Un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois suivant l'entrée en jouissance.

L'état des lieux sera remis à chacune des parties de la présente convention et servira de référence en cas de contrôle des pratiques culturales tel que stipulé en article 7.

Lorsqu'il sera mis fin à la convention par l'une ou l'autre des parties et pour quelques causes que ce soit, un nouvel état des lieux sera établi à la sortie de l'occupant.

Si des frais sont à engager lors de l'établissement de ces états des lieux, ils seront pris en charges par l'occupant.

Information est faite à l'occupant de la situation des parcelles en zone inondable tel que classée au PPRi moyenne Vallée de l'Hérault zone rouge et bleue (cf plan de situation du zonage PPRi en Annexe).

Article 6 - Entretien, réparation et travaux

D'une manière générale, l'occupant est tenu de maintenir le bien mis à disposition en bon état d'entretien.

Il exploitera le bien en bon père de famille et en occupant soucieux d'une gestion durable (conformément aux dispositions prévues à l'article 7 de la convention).

Notamment, l'occupant réalisera tous les traitements rendus obligatoires au cours de la période d'occupation, tel que les traitements contre la cicadelle de la flavescence dorée, et veillera à respecter les délais impartis de traitement.

L'occupant entretiendra en bon état d'usage et viabilité les chemins, sentiers d'exploitation ainsi que les sols affermés.

En raison de l'utilisation du chemin par le propriétaire ou tout mandataire qui le représentera pour la réalisation d'activités en lien avec le forage, la remise en état du chemin induit par ces passages sera assumée par ce dernier.

Les parcelles étant situées en zone inondables les dégâts et pertes d'exploitations pouvant être causées à l'occasion d'une inondation seront supportés par l'occupant sans pouvoir rechercher la responsabilité du propriétaire.

L'occupant s'engage à ne 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. Elles ne donneront lieu à aucune indemnité.

La communauté de communes se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de l'occupant.

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 7 - Conditions environnementales d'exploitation

Quels que soient les engagements souscrits en contrepartie de l'accès aux aides communautaires mises en place dans le cadre d'une organisation commune de marchés ou de la protection de l'environnement, les occupants seront tenus aux obligations nées de la convention.

Etant donné la position des parcelles dans la Zone Prioritaire du captage, les produits phytosanitaires utilisés sur celles-ci sont susceptibles de se retrouver dans les eaux brutes et *in fine* dans l'eau d'alimentation.

Le preneur des parcelles de vignes devra donc limiter au maximum l'utilisation de produits phytosanitaires et, *a minima*, suivre le cahier des Charges de l'Agriculture Biologique tel que défini par le règlement (UE)2018/848 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 relatif à la production biologique et à l'étiquetage des produits biologiques, entré en application au 01 janvier 2022 (ou tout autre réglementation qui entrerait en vigueur durant l'occupation).

Dans le cas où le preneur ne serait pas engagé auprès d'un organisme certificateur AB, celui-ci devra, tenir à jour son cahier d'intervention en précisant pour chaque traitement phytosanitaire : la cible, la date d'intervention, la dénomination commerciale du produit et la quantité de produit utilisé.

Il sera convié au Groupe de Viticulture Durable du Pouget financé par la Communauté de communes afin de bénéficier de conseils pour optimiser ses interventions et ses traitements durant la période de mise à disposition.

Il pourra également bénéficier de l'accompagnement de l'animatrice du captage pour le montage de dossier de subvention pour l'acquisition d'agro-équipements économes en produits phytosanitaires.

Le propriétaire se réserve le droit de réaliser des contrôles afin de s'assurer du respect des pratiques agricoles prescrites ci-dessus.

Le défaut de respect desdites conditions pourra entraîner de plein droit une résiliation du contrat de la part du propriétaire sans qu'elle ne donne droit à aucune indemnisation.

L'occupant laissera l'accès aux parcelles, à toute personne dûment habilitée par le propriétaire, afin de procéder au suivi.

Les frais engendrés par ces contrôles seront supportés par le propriétaire.

Article 8 - Droit de passage pour travaux

Le propriétaire se réserve un droit de passage sur les parcelles occupées pour accéder à ses autres propriétés ainsi qu'à l'emprise de la parcelle AK3 non mise à disposition.

Article 9 - Conditions financières

Au regard de la précarité de la mise à disposition, des contraintes d'exploitation et de l'état des parcelles la redevance est fixée à 148 Euros pour l'emprise mise à disposition.

Ce montant inclut le remboursement de la redevance pour irrigation, au prorata des superficies exploitées.

Article 10 - Résiliation

Cette convention pourra être résiliée unilatéralement par le propriétaire en cas de faute de l'occupant découlant notamment du non-respect des présentes.

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.

L'occupant aura la capacité de résilier de manière anticipée la présente convention. Il devra en avertir la Communauté de communes par acte extra-judiciaire 1 mois au moins avant la date de son départ.

Article 11 - Cession et Transmission de la convention

La présente convention est consentie à titre personnel.

Toute cession, transmission de la convention ou sous-location du bien occupé est strictement interdite.

Article 12 - Fin du contrat

L'occupant s'engage à quitter les lieux au terme de la présente convention quel qu'en soit le motif.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation. Le terrain ne pourra souffrir d'aucune modification du niveau initial des terres.

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.

Un état des lieux de sorties sera réalisé dans les conditions prévues à l'article 5 de la présente convention.

Article 13 - Assurances

L'occupant devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie pour son mobilier personnel, matériaux, animaux et récoltes. Il s'assurera également pour les divers risques locatifs, notamment pour sa responsabilité civile.

Il appartient également au preneur de s'assurer contre les risques de catastrophes naturelles (inondations, sécheresse, gel..).

Il devra 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 des parcelles concédées.

Les primes d'assurance du bien loué seront supportées par le propriétaire.

Article 14 - 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 15 - 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 16 - 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 2024

En 2 exemplaires originaux,

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

Le Président
Jean-François SOTO

L'Occupant,

ANNEXE

PPRI MOYENNE VALLEE DE L'HERAULT

