

Préfecture de l'Hérault  
A l'attention de Madame Pierrette OUAHAB  
Responsable de service  
Direction des Relations avec les  
Collectivités Locales  
Bureau de l'Environnement  
34 Place des Martyrs de la Résistance  
34062 MONTPELLIER CEDEX 2

Mauguio, le 15 novembre 2022



**SR/CB/CM/CF/095545**

**XC-2.3**

Objet : Demande d'ouverture d'enquête publique – Déclaration d'Utilité Publique pour la constitution de réserves foncières en vue de l'extension de l'Écoparc de Saint-Aunès

Affaire suivie par : Carine MARTY

Tél : 04 67 12 35 03 – Mèl : [carine.marty@paysdelor.fr](mailto:carine.marty@paysdelor.fr)

LRAR : 1 A 202 802 8702 1

Monsieur le Préfet de l'Hérault,

L'Écoparc de Saint-Aunès se situe sur la partie nord-est de la commune de Saint-Aunès, entre les communes de Vendargues et de Baillargues. Il est bordé par plusieurs infrastructures de transport structurantes (N113, échangeur de Baillargues, autoroute A9 et son doublement A709), et traversé par la D112 qui le relie à Mauguio au sud et aux communes de Vendargues et de Castries au nord.

Cette zone est identifiée comme un site d'importance stratégique, qui se distingue par sa taille, son poids en termes d'emplois, la proximité des axes autoroutiers et ses effets d'entraînement. Catégorisée comme Zone d'Activités Économiques de rayonnement au SCo T de l'agglomération, elle s'inscrit également dans l'armature économique de l'inter-Scot avec la Métropole de Montpellier.

D'une superficie de 44,5 ha, la ZAC, l'Écoparc a été réalisé en tranches dont 3 sont aujourd'hui achevées une 4<sup>ème</sup> et dernière tranche, dite Pioch Palat, est en phase d'études.

Aussi, son extension, sur une emprise de près de 9 hectares, est désormais envisagée et l'Agglomération du Pays de l'Or a engagé, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, des études de faisabilité.

Le périmètre de cette extension se situe dans une zone identifiée comme un secteur d'extension économique au SCoT du Pays de l'Or et se greffe à l'ouest de la Zone d'Activité existante, s'inscrivant ainsi dans les limites physiques du site.

Support de l'économie locale, ce projet aura vocation à conforter la dynamique économique en offrant aux acteurs de cette économie des emplacements centraux sur le territoire, renforçant le rôle moteur de cette zone de rayonnement d'importance stratégique.

Parallèlement, la maîtrise foncière de ce secteur est un élément essentiel pour garantir la faisabilité de cette future opération d'aménagement qui s'inscrit dans les orientations définies dans le SCoT du Pays de l'Or afin d'assurer un développement économique diversifié du territoire.

Ainsi, un dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour la constitution de réserves foncières en vue de l'extension de l'Écoparc de Saint-Aunès a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2021.

J'ai donc l'honneur de vous demander de bien vouloir prendre un arrêté portant ouverture d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique préalable, joint à la présence, contient, conformément à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation :

- La délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2021 approuvant le dossier et son dépôt auprès de la préfecture,
- La notice explicative,
- Le plan de situation,
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

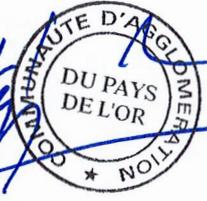
En complément des pièces constitutives du dossier d'enquête publique préalable à la DUP pour la constitution de réserves foncières, vous trouverez l'estimation sommaire et globale délivrée par France Domaine le 13 septembre 2021 (en cours de renouvellement).

L'enquête parcellaire qui a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires sera organisée dans un second temps.

Enfin, je vous précise que l'Agglomération du Pays de l'Or a signé une convention d'anticipation foncière avec la commune de Saint-Aunès et l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie le 20 juillet 2022 pour une durée de 5 ans.

À ce titre, vous voudrez bien désigner l'Agglomération du Pays de l'Or comme bénéficiaire de l'utilité publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma parfaite considération.

  
  
**Stéphane ROSSIGNOL**  
Président de l'Agglomération du Pays de l'Or

*Pièces-jointes : 3 exemplaires du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au format papier + 1 exemplaire numérique via Melanissimo „developpement\_durable.gouv.fr*

**Préfecture de l'Hérault**  
**A l'attention de Madame Pierrette OUAHAB**  
**Responsable de service**  
**Direction des Relations avec**  
**Les Collectivités Locales**  
**Bureau de l'Environnement**  
**34 Place des Martyrs de la Résistance**  
**34062 MONTPELLIER CEDEX 2**

Mauguio, le 15 novembre 2022



**SR/CB/CM/CF/095545**

**XC-2.3**

Objet : Demande d'ouverture d'enquête publique – Déclaration d'utilité publique pour la constitution de réserves foncières en vue de l'extension de l'Écoparc de Saint-Aunès

*Affaire suivie par : Carine MARTY*

*Tél : 04 67 12 35 03 – Mèl : carine.marty@paysdelor.fr*

Monsieur le Préfet de l'Hérault,

L'Écoparc de Saint-Aunès se situe sur la partie nord-est de la commune de Saint-Aunès, entre les communes de Vendargues et de Baillargues. Il est bordé par plusieurs infrastructures de transport structurantes (N113, échangeur de Baillargues, autoroute A9 et son doublement A709), et traversé par la D112 qui le relie à Mauguio au sud et aux communes de Vendargues et de Castries au nord.

Cette zone est identifiée comme un site d'importance stratégique, qui se distingue par sa taille, son poids en termes d'emplois, la proximité des axes autoroutiers et ses effets d'entraînement. Catégorisée comme Zone d'Activités Économiques de rayonnement au SCoT de l'agglomération, elle s'inscrit également dans l'armature économique de l'inter-Scot avec la Métropole de Montpellier.

D'une superficie de 44,5 ha, la ZAC, l'Écoparc a été réalisé en tranches dont 3 sont aujourd'hui achevées ; une 4<sup>ème</sup> et dernière tranche, dite Pioch Palat, est en phase d'études.

Aussi, son extension, sur une emprise de près de 9 hectares, est désormais envisagée et l'Agglomération du Pays de l'Or a engagé, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, des études de faisabilité.

Le périmètre de cette extension se situe dans une zone identifiée comme un secteur d'extension économique au SCoT du Pays de l'Or et se greffe à l'ouest de la Zone d'Activité existante, s'inscrivant ainsi dans les limites physiques du site.

Support de l'économie locale, ce projet aura vocation à conforter la dynamique économique en offrant aux acteurs de cette économie des emplacements centraux sur le territoire, renforçant le rôle moteur de cette zone de rayonnement d'importance stratégique.

Parallèlement, la maîtrise foncière de ce secteur est un élément essentiel pour garantir la faisabilité de cette future opération d'aménagement qui s'inscrit dans les orientations définies dans le SCoT du Pays de l'Or afin d'assurer un développement économique diversifié du territoire.

Ainsi, un dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour la constitution de réserves foncières en vue de l'extension de l'Écoparc de Saint-Aunès a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2021.

J'ai donc l'honneur de vous demander de bien vouloir prendre un arrêté portant ouverture d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique préalable, joint à la présence, contient, conformément à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation :

- La délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2021 approuvant le dossier et son dépôt auprès de la préfecture,
- La notice explicative,
- Le plan de situation,
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

En complément des pièces constitutives du dossier d'enquête publique préalable à la DUP pour la constitution de réserves foncières, vous trouverez l'estimation sommaire et globale délivrée par France Domaine le 13 septembre 2021 (en cours de renouvellement).

L'enquête parcellaire qui a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires sera organisée dans un second temps.

Enfin, je vous précise que l'Agglomération du Pays de l'Or a signé une convention d'anticipation foncière avec la commune de Saint-Aunès et l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie le 20 juillet 2022 pour une durée de 5 ans.

À ce titre, vous voudrez bien désigner l'Agglomération du Pays de l'Or comme bénéficiaire de l'utilité publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma parfaite considération.



**Stéphan ROSSIGNOL**  
**Président de l'Agglomération du Pays de l'Or**

*Pièces-jointes : 3 exemplaires du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au format papier + 1 exemplaire numérique sur clé USB*

**EXTENSION DE L'ECOPARC  
Commune de Saint-Aunès**

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EN VUE  
D'ACQUISITIONS D'IMMEUBLES POUR  
CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE**

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE**

## **SOMMAIRE GENERAL**

1. DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
2. NOTICE EXPLICATIVE
3. PLAN DE SITUATION
4. PERIMETRE DÉLIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER
5. ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS

# **1. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**





## REPUBLIQUE FRANCAISE

### DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Séance du 15 décembre 2021

Délibération du Conseil d'agglomération n° CC2021/105

Membres afférents au Conseil d'agglomération : 46  
Membres en exercice : 45  
Membres présents : 37  
Membres ayant donné procuration : 8

*Pour : 42*  
*Contre : 0*  
*Abstention : 3*

Le quinze décembre deux mille vingt et un à 18 heures 00, le Conseil d'agglomération, convoqué par lettre du 7 décembre, s'est réuni à MAUGUIO, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de **M. Stéphan ROSSIGNOL**.

#### PRESENTS :

**CANDILLARGUES :** Anthony MELIN,  
**LA GRANDE MOTTE :** Stéphan ROSSIGNOL, Joëlle JENIN VIGNAUD, Brice BONNEFOUX, Isabelle BERGE, Bernard REY, Sonia MARGUERY, Jean-Paul FRAPPA, Sophie CAUDAL,  
**LANSARGUES :** Michel CARLIER, Monique BOUISSEREN, Didier VALETTE,  
**MAUGUIO :** Yvon BOURREL, Sophie CRAMPAGNE, Frantz DENAT, Caroline FAVIER, Laurent TRICOIRE, Laurence GELY, Laurent PRADEILLE, Patricia MOULLIN TRAFFORT, Laurent CAPPELLETTI, Sophie EGLEME, Daniel BOURGUET, Bertrand COISNE, Gilles PARMENTIER,  
**MUDAISON :** Philippe PY CLEMENT, Nathalie MONTAHUT,  
**PALAVAS-LES-FLOTS :** Christian JEANJEAN, Anne BONNAFOUS, Jean-Louis GOMEZ, Sylvie MARTEL CANNAC, Guy REVERBEL, Sandrine ARNAL,  
**SAINT-AUNES :** Alain HUGUES, Florence THOMAS,  
**VALERGUES :** Jean-Louis BOUSCARAIN, Sandrine DUBOIS LAMBERT,

#### PROCURATIONS :

Laurence NAVARRO à Anthony MELIN, Jean-Paul HUOT à Sonia MARGUERY, Marie LEVAUX à Laurence GELY, André SAUTET à Sophie CRAMPAGNE, Dominique BALZAMO à Yvon BOURREL, Marianne PELLETIER à Bertrand COISNE, Georges FANDOS à Florence THOMAS, Martine PECCOUX à Alain HUGUES

#### ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

**XC-2.3**

- ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES
  - Extension Ecoparc de Saint-Aunès
    - Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour la constitution de réserves foncières en vue de l'extension de l'Ecoparc de Saint-Aunès

L'Ecoparc de Saint-Aunès se situe sur la partie nord-est du territoire communal, entre les communes de Vendargues et de Baillargues. Il est bordé par plusieurs infrastructures de transport structurantes (N113, échangeur de Baillargues, autoroute A9 et son doublement A709) et traversé par la D112 qui le relie à Mauguio au sud et aux communes de Vendargues et de Castries au nord.

Cette zone est identifiée comme un site d'importance stratégique, qui se distingue par sa taille, son poids en terme d'emplois, la proximité des axes autoroutiers et ses effets d'entraînement.

Catégorisée comme zone d'activités économiques de rayonnement au SCOT de l'Agglomération, elle s'inscrit également dans l'armature économique de l'InterScot avec la Métropole de Montpellier.

D'une superficie de 44,5 ha, la ZAC, alors dénommée « Saint-Antoine », a été créée par la commune de Saint-Aunès en 1987 mais sa maîtrise d'ouvrage a été reprise à partir de 2001 par le Département de l'Hérault. Renommée « ECOPARC » en 2009, elle a été réalisée en plusieurs tranches : 3 sont aujourd'hui achevées ; une 4ème et dernière tranche, dite Pioch Palat, est en phase d'études. L'entrée en vigueur de la loi NOTRe a conduit à un transfert de compétence du Département vers l'Agglomération qui a alors pris le relai en qualité de maître d'ouvrage.

Une extension de cet Ecoparc, d'une emprise de près de 9 hectares, est désormais envisagée. Celle-ci avait déjà fait l'objet d'études de faisabilité lancées par le Département. Elles ont été auditées par l'Agglomération et sont désormais reprises et poursuivies afin d'approfondir les conditions et modalités de réalisation du projet d'extension.

Son périmètre se situe dans une zone identifiée comme un secteur d'extension économique au SCOT du Pays de l'Or et se greffe à l'ouest de la zone d'activité existante par l'avenue de la Marjolaine, s'inscrivant ainsi dans les limites physiques du site avec : à l'est, ladite avenue ; au sud, les autoroutes A709 et A9 ; au nord et à l'ouest, le cours d'eau du Valat des Pruniers.

Support de l'économie locale, ce projet d'extension aura vocation à conforter la dynamique économique en offrant aux acteurs de cette économie des emplacements centraux sur le territoire, renforçant le rôle moteur de cette zone de rayonnement d'importance stratégique.

Pour autant, la valorisation de ce site doit s'inscrire dans une vision prospective et durable. Dans cette optique, la maîtrise foncière de ce secteur est un élément essentiel pour garantir la faisabilité de cette future opération d'aménagement qui s'inscrit dans les orientations définies dans le SCOT du Pays de l'Or, afin d'assurer un développement économique diversifié du territoire.

L'Agglomération du Pays de l'Or se fera notamment accompagner par l'EPF d'Occitanie au moyen d'une convention d'anticipation foncière, étendue à l'ensemble de la zone de l'Ecoparc. Or, un contexte de forte pression immobilière et d'inflation du coût du foncier est constaté sur l'Agglomération du Pays de l'Or et particulièrement sur la commune de Saint-Aunès, où un phénomène de spéculation semble déjà à l'œuvre sur les zones à proximité de l'Ecoparc, au regard de l'étude des transactions effectuées ces 5 dernières années, exacerbé par la crise actuelle. Ce phénomène constitue un risque majeur pour la faisabilité économique de cette future opération et son aménagement cohérent et qualitatif.

C'est pourquoi il est aujourd'hui proposé d'engager une procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour la constitution de réserves foncières en vue de l'extension de l'ECOPARC de Saint-Aunès sur une superficie de près de 9 ha, étant précisé que le lancement de cette procédure n'obère en rien la possibilité de mener des négociations et acquisitions amiables.

En effet, l'article L221-1 du Code de l'Urbanisme habilite les collectivités locales ou leurs groupements y ayant vocation, à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L300-1. Ce dernier article vise notamment « les actions ou opérations d'aménagement (qui) ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, (...) d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, (...), de réaliser des équipements collectifs (...). »

A cette fin, un dossier d'enquête publique, dont un exemplaire est joint en annexe, a été établi. Celui-ci contient, conformément à l'article R112-5 du Code de l'expropriation, qui trouve à s'appliquer lorsque la DUP est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait été établi :

- une notice explicative
- le plan de situation
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

Ce dossier sera adressé, après approbation, au préfet du département en vue de l'ouverture d'une enquête publique.

Une enquête parcellaire, ayant pour but de déterminer avec précision les biens situés dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires sera organisée dans un second temps.

**Le Conseil d'agglomération, ouï l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, décide :**

- D'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour la constitution de réserves foncières en vue de l'extension de l'Ecoparc de Saint-Aunès,
- D'autoriser Monsieur le Président à solliciter Monsieur le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique en ce sens,
- D'autoriser le Président, ou le vice-président délégué, à signer tout document se rapportant à cette affaire

Le Président



Stéphan ROSSIGNOL

**Acte rendu exécutoire**

Après dépôt en Préfecture le :

Après notification ou publication le :



---

## **2. NOTICE EXPLICATIVE**



# SOMMAIRE

<b>1 - CONTEXTE GENERAL.....</b>	<b>13</b>
1.1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL.....	13
1.2 L'ECOPARC DE SAINT-AUNES .....	15
<b>2 - PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>16</b>
2.1 LOCALISATION.....	16
2.2 DESCRIPTION DU PROJET.....	17
2.3 CONTEXTE D'INTERVENTION FONCIERE.....	17
<b>3 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET ENVIRONNEMENTAL.....</b>	<b>18</b>
3.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE .....	18
3.2 PLAN LOCAL D'URBANISME.....	21
3.3 PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION .....	23
3.4 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES.....	26
3.4 ENJEUX FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES.....	26
<b>4 - EMPRISE ET PROCEDURE FONCIERE .....</b>	<b>27</b>
<b>5 - LES JUSTIFICATIONS DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE .....</b>	<b>30</b>
5.1 UNE OPERATION D'AMENAGEMENT IMPORTANTE .....	30
5.2 LA NECESSITE DE MAITRISER LE FONCIER.....	31
<b>6 - BILAN.....</b>	<b>32</b>
6.1. LES INCONVENIENTS.....	33
6.2 LES AVANTAGES.....	33
6.3 SYNTHESE.....	33
<b>7 - CONCLUSION.....</b>	<b>33</b>

## PREAMBULE

Le présent dossier concerne l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour la constitution de réserves foncières dans le cadre de l'extension à l'ouest de la Zone d'Activités Économiques de l'ÉCOPARC sur la commune de Saint-Aunès.

Il est porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or dans le cadre de sa compétence obligatoire en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire au travers de laquelle elle assure en lieu et place des communes toutes actions permettant le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire intercommunautaire.

L'expropriation pour cause d'Utilité Publique est un droit accordé aux collectivités locales, à leurs Établissements Publics ou à une personne privée dans certains cas, permettant de s'approprier une propriété privée, moyennant une indemnité juste et préalable, en vue de l'affecter à un usage reconnu comme d'Utilité Publique. À l'exception du domaine public, l'expropriation peut concerner tout bien immeuble bâti ou non, en surface ou en tréfonds.

L'expropriation est prononcée par ordonnance d'expropriation prise par le Juge départemental de l'expropriation, après que des immeubles aient été déclarés cessibles par le préfet, représentant de l'État. En effet, seul l'État à la compétence juridique pour déclarer d'Utilité Publique une opération et décider la cessibilité d'immeubles à exproprier. Parmi les personnes pouvant être bénéficiaires de l'expropriation, il y a notamment : l'État, les collectivités locales, les Établissements Publics dans la limite de leur objet statutaire et les sociétés bénéficiaires de concession d'aménagement.

La Déclaration d'Utilité Publique dite « DUP Réserve Foncière » est prévue par l'article L221-1 du Code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du code de l'Urbanisme, dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition d'immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

Le recours à la DUP Réserve Foncière permet à la puissance publique d'acquérir par anticipation des terrains en vue de l'affectation ultérieure en recourant à l'expropriation.

C'est dans ce cadre-là que la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or souhaite acquérir par anticipation des terrains situés dans le prolongement de l'ÉCOPARC à Saint-Aunès, en vue de les affecter à un projet d'aménagement à vocation économique.

Conformément à la législation en vigueur (articles L221-1 du code de l'urbanisme et R112-5 du code de l'expropriation), le présent dossier d'enquête publique à la Déclaration d'Utilité Publique comporte les pièces suivantes :

1. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
2. NOTICE EXPLICATIVE
3. PLAN DE SITUATION
4. PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT LES IMMEUBLES À EXPROPRIER
5. ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES ACQUISITIONS

# 1 - CONTEXTE GÉNÉRAL

## 1.1 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Le Pays de l'Or est la cinquième agglomération de l'Hérault, située sur la partie Ouest du département de l'Hérault, entre Montpellier à l'Ouest et le Pays de Lunel à l'Est. L'agglomération est directement limitrophe de Montpellier par les communes de Mauguio-Carnon et Saint-Aunès.

L'agglomération comprend 8 communes situées autour de l'Étang de l'Or, certaines dans la plaine agricole au nord de l'Étang et d'autres sur le littoral : Candillargues, La Grande-Motte, Lansargues, Mauguio-Carnon, Mudaison, Palavas-les-Flots, Saint-Aunès et Valergues.

Située dans l'aire urbaine de Montpellier, l'agglomération bénéficie par sa proximité de l'attractivité de la métropole. Le territoire est parcouru et desservi par de grandes infrastructures :

- L'autoroute A709, doublant l'A9,
- La ligne à grande vitesse Paris-Montpellier
- La ligne ferrée Avignon-Port-Bou
- L'Aéroport Montpellier Méditerranée, installée sur la commune de Mauguio-Carnon.

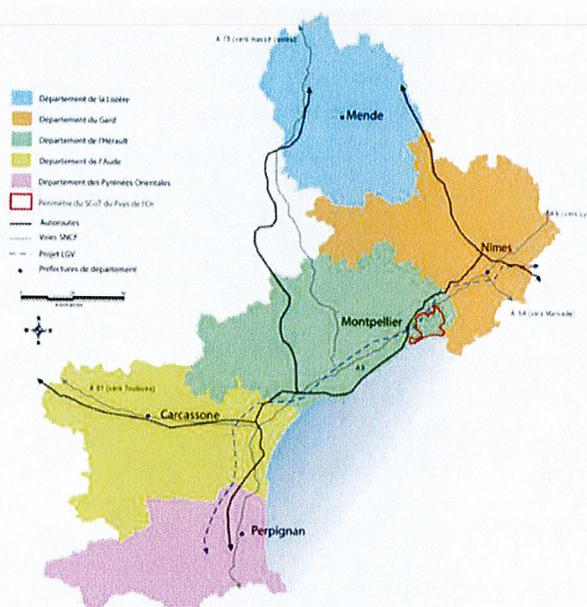


Figure 1: Localisation du territoire de l'Agglomération du Pays de l'Or (source : SCOT de l'Agglomération du Pays de l'Or)

Saint-Aunès est une commune urbaine de l'Agglomération du Pays de l'Or. La commune compte 3 557 habitants en 2018 (données INSEE 2021), sa population représente environ 7,9% de la population totale de l'agglomération.

Saint-Aunès se situe en lisière nord de la plaine de Mauguio, sur des reliefs de collines. La ville est limitrophe de Montpellier, située à l'Ouest. Sur cette frange du territoire communal, il n'existe pas de continuité d'urbanisation avec Montpellier, puisque Saint Aunès est entourée par la plaine agricole.

En limite Nord du territoire, Saint Aunès est connectée aux communes du Crès et de Vendargues via les RD 24<sup>E2</sup> et RD 145.

La ville est divisée en quatre entités :

- Le cœur du village est établi sur une colline et les quartiers résidentiels récents se sont développés au fur et à mesure sur ses pentes.
- A l'Est, une autre entité urbaine s'est construite : l'ÉCOPARC. Cette Zone d'Activités Économiques se développe autour de la butte dite du Pioch Palat, au sommet de laquelle trône les deux cyprès bicentenaires, marqueur paysager, ils ont inspiré divers artistes et sont devenus désormais l'emblème de la commune. Cette butte revêt donc un certain caractère symbolique.
- A l'Ouest, se trouve les vignobles et le bois de Doscares, en limite de Montpellier.
- Au Sud, se situent deux zones urbanisées, le hameau d'habitations des Garrigues et le hameau de la Cruzette occupé par de petites entreprises artisanales.

La situation géographique de Saint-Aunès lui permet de bénéficier de l'attractivité du territoire, elle se trouve aux portes de l'agglomération de Montpellier et dans son aire urbaine et proche du littoral. Les infrastructures de transport sur ce périmètre sont développées avec une accessibilité routière renforcée (proximité de l'échangeur de Baillargues à l'A709, de la N113 et de la D613 reliant Lunel à Montpellier) et la présence de l'Aéroport Montpellier Méditerranée sur la commune voisine de Mauguio-Carnon. La commune dispose également d'un nombre important d'activités commerciales, artisanales et de services qui contribue à son attractivité, principalement concentrée au sein de la Zone d'Activités Économiques de l'ÉCOPARC.



Figure 2 : Plan de localisation de l'ÉCOPARC (source : Geoportail - modifications L'Or Aménagement)

En termes d'activités économiques et d'emploi, la commune de Saint-Aunès joue un rôle important dans le dynamisme économique de l'Agglomération du Pays de l'Or, 4<sup>ème</sup> bassin d'emplois du département de l'Hérault. En effet, en 2018, environ 16% des emplois (soit 2 802 emplois) et 11% des établissements (soit 270 établissements) de l'agglomération se concentraient sur Saint-Aunès.

L'économie de Saint-Aunès s'appuie sur les activités que sont la construction, le commerce et les services, activités auxquelles répondent les établissements présents sur la zone de l'ÉCOPARC. L'ÉCOPARC est une Zone d'Activités de rayonnement, celui-ci dépasse les territoires communal et intercommunal, et s'inscrit dans l'armature économique métropolitaine et départementale. L'extension projetée revêt donc un enjeu dans le maintien et la poursuite du dynamisme de la zone.

## 1.2 L'ÉCOPARC DE SAINT-AUNÈS

D'une superficie de 44,5 ha, la ZAC Saint-Antoine a été créée par la commune de Saint-Aunès en 1987. En 2001, la maîtrise d'ouvrage de la ZAC est reprise par le Département de l'Hérault dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique des ÉCOPARCS à l'échelle départementale et à la suite d'une convention conclue le 8 novembre 2001 avec la commune de Saint-Aunès. Le Département procède alors à l'acquisition de l'ensemble des terrains et à leur aménagement. Le 11 juillet 2007, une nouvelle convention de partenariat a été conclue entre le Département, la Commune de Saint-Aunès et la Communauté de Communes du Pays de l'Or, désormais agglomération, afin de définir les modalités de suivi de l'opération par un comité de pilotage, la prise en charge du risque financier et les conditions de reprise des VRD. Le Département a poursuivi la réalisation de la ZAC.

La ZAC renommée « ÉCOPARC » en 2009 a ainsi été réalisée en plusieurs tranches, dont 3 sont aujourd'hui achevées et une 4<sup>ème</sup> tranche dite Pioch Palat, en phase d'études. Au fur et à mesure de leur réalisation, les équipements publics de la ZAC ont fait l'objet d'un transfert domanial au profit de la commune

L'extension à l'ouest de l'ÉCOPARC avait déjà été envisagée sous maîtrise d'ouvrage départementale et a fait l'objet de premières études.

Mais suite à la promulgation de la loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe) du 07 août 2015, la compétence développement économique a été transférée à l'Agglomération du Pays de l'Or. L'aménagement de cette extension est donc sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération du pays de l'Or.

Cette zone d'activités se destine à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services :

- Sur la partie Ouest du site se concentrent principalement les enseignes commerciales avec le parc commercial les Cyprès comptant environ 18 enseignes d'habillement, de puériculture, de restauration rapide, etc. On y trouve aussi le siège social de l'enseigne Orchestra ainsi que sa base logistique. Un centre commercial y est également installé avec un hypermarché E. Leclerc et une galerie marchande d'environ 35 boutiques (habillement, bijouterie, beauté, voyage, presse, optique, restauration, ...), et des moyennes surfaces (Cultura, Leroy Merlin, GiFi, Picard, Aldi, ...).
- Sur la partie Est du site, se trouvent plutôt des activités commerciales et artisanales. Il s'agit plutôt d'établissement spécialisées (Cafés Bibal, magasin de structures bois, menuiserie...) ou tournées vers les domaines techniques et technologiques avec une offre plutôt orientée vers les professionnels (matériel de cuisine, outillage, matériel électrique, composants hydrauliques, isolation, système CVC, système de sécurité, fabricant de remorques, ...).
- Une offre hôtelière est également proposée sur le secteur, offrant ainsi une solution d'hébergement à proximité immédiate des infrastructures de transport.



Figure 3 : Type d'activités de la Zone d'Activités Économiques de l'ÉCOPARC (source : géoportail - modifications L'Or Aménagement)

## 2 - PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 LOCALISATION

L'ÉCOPARC de Saint-Aunès se situe sur la partie Nord-Est du territoire communal, entre les communes de Vendargues et Baillargues. Il est bordé entre plusieurs infrastructures de transport structurantes, la N113 qui le sépare de Vendargues, l'échangeur de Baillargues à l'Est et l'autoroute A9 et son doublement A709. Il est par ailleurs traversé par la D112 qui le relie à Mauguio au sud et aux communes de Vendargues et Castries au Nord.

L'extension projetée se greffe à l'Ouest de la zone d'activités par l'avenue de la Marjolaine et se développe le long de cet axe existant. Elle s'inscrit ainsi dans les limites physiques du site :

- A l'Est par l'avenue de la Marjolaine,
- Au Sud, elle est bordée par les autoroutes A709 et A9,
- Au Nord et à l'Ouest par le cours d'eau du Valat des Pruniers.

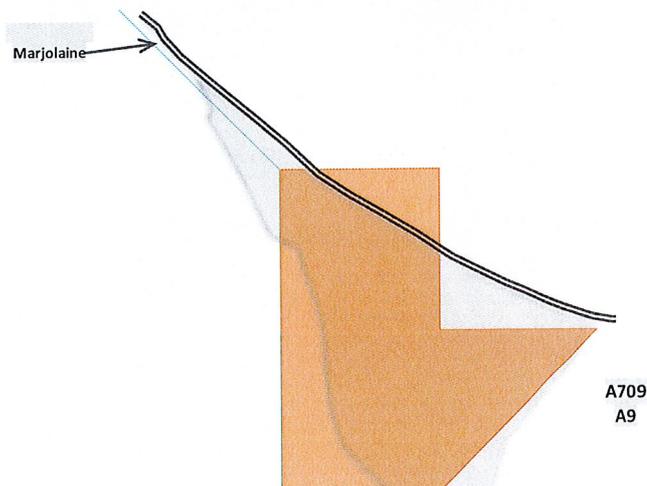




Figure 4 : Localisation de l'extension de la Zone d'Activité Économiques de l'ÉCOPARC (source : Géoportail - modifications L'Or Aménagement)

## 2.2 DESCRIPTION DU PROJET

La présente demande de DUP pour la constitution de réserves foncières sur le secteur de l'extension à l'ouest de la zone d'activités économiques de l'ÉCOPARC a pour objectif, à terme, l'aménagement de ce site à vocation économique, dans le respect des orientations définies par le SCoT de l'Agglomération du Pays de l'Or.

La conception de cette opération d'ensemble complexe n'est pas encore définie, de sorte que le projet n'a encore pu être établi. Le Département de l'Hérault, précédemment compétent pour l'aménagement de l'ÉCOPARC, avant promulgation de la loi NOTRe du 07 août 2015, avait engagé des études de faisabilité pour l'aménagement de son extension à l'Ouest. L'Agglomération du Pays de l'Or a engagé un audit de ces études et poursuit la définition des conditions de mise en œuvre opérationnelle de ce projet. Ni la localisation des travaux ni les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ne sont connues à ce jour.

Le périmètre de projet porte sur une emprise d'environ 9 hectares et en fait une opération stratégique de de premier ordre au vu du caractère et de l'importance de cette Zone Économique pour le territoire.

L'urgence est d'obtenir la maîtrise foncière de ce site afin de permettre à la Communauté d'Agglomération de définir ce projet d'aménagement sur ce dernier secteur à urbaniser de la commune, en contrôlant la spéculation foncière pouvant affecter les terres agricoles situées en limite d'urbanisation.

## 2.3 CONTEXTE D'INTERVENTION FONCIERE

Désormais, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or prend le relais du Département de l'Hérault pour conduire l'opération d'aménagement de l'extension de l'ÉCOPARC et engager des acquisitions auprès des propriétaires privés.

Sur le périmètre de ce projet d'extension, l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie) a été missionné par l'Agglomération du Pays de l'Or et la commune de Saint-Aunès dans le cadre d'une convention d'anticipation foncière signée le 20 juillet 2022 pour une durée de 5 ans.

L'EPF d'Occitanie est compétent en application des dispositions des articles L.321-1, L.321-1-1 du code de l'Urbanisme, pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

En application de cette convention, l'EPF est habilité à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre du projet envisagé, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption ou de priorité défini par le code de l'Urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire soit, le cas échéant, par voie d'expropriation.

Au regard de l'urgence à intervenir sur ce site avant que le projet ne soit établi et des enjeux que revêt l'aménagement du secteur, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or souhaite engager une procédure de DUP réserve foncière.

Toutefois, le lancement de cette procédure n'obère en rien la possibilité d'aboutir à des accords de gré à gré entre la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et les propriétaires concernés, ce à tout moment. Le travail de négociation pourra même être facilité au regard de la possible exonération des plus-values immobilières qui résultera de la délivrance d'une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation.

### **3 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET ENVIRONNEMENTAL**

#### **3.1 SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or approuvé le 25 juin 2019 fixe cinq objectifs structurant la stratégie de développement économique du territoire :

- Préserver les terres agricoles nécessaires à la dynamique des productions et adapter les infrastructures associées,
- Hiérarchiser et rationaliser les surfaces des Zones d'Activités, en encadrant les vocations prioritaires des différentes catégories de Zones d'Activités,
- Organiser le développement tertiaire et commercial : il s'agit en particulier d'adapter l'armature commerciale et tertiaire au projet territorial,
- Assurer un développement économique durable et bien intégré au territoire, avec des objectifs ambitieux d'intégration environnementale et paysagère, mais aussi de performances numériques,
- Valoriser le potentiel touristique du Pays de l'Or.

En matière de zones d'activités, trois catégories ont ainsi été définies :

- Les Espaces économiques de rayonnement qui se distinguent par leur taille, leur poids en termes d'emplois, leur proximité des axes autoroutiers et l'effet d'entraînement qu'ils génèrent pour d'autres activités situées à proximité, dans des logiques de sous-traitance ou d'effets de filières.
- Les Espaces économiques intermédiaires : Supports de l'économie locale, les espaces économiques intermédiaires du Pays de l'Or ont vocation à conforter la dynamique économique du territoire en offrant aux acteurs de cette économie des emplacements centraux sur le territoire.
- Les espaces économiques de proximité correspondant aux Zones d'Activités de proximité sont des zones de taille limitée, maillant le territoire et permettant d'accueillir des activités correspondant à l'économie résidentielle exclusivement

L'ÉCOPARC est ainsi identifié comme un site d'importance stratégique, qui se distingue par sa taille, son poids en termes d'emplois, la proximité des axes autoroutiers et ses effets d'entraînement (logiques de sous-traitance ou effets de filières). Cette zone catégorisée comme Zone d'Activités Économiques de rayonnement s'inscrit également dans l'armature économique de l'interSCoT avec la Métropole de Montpellier.

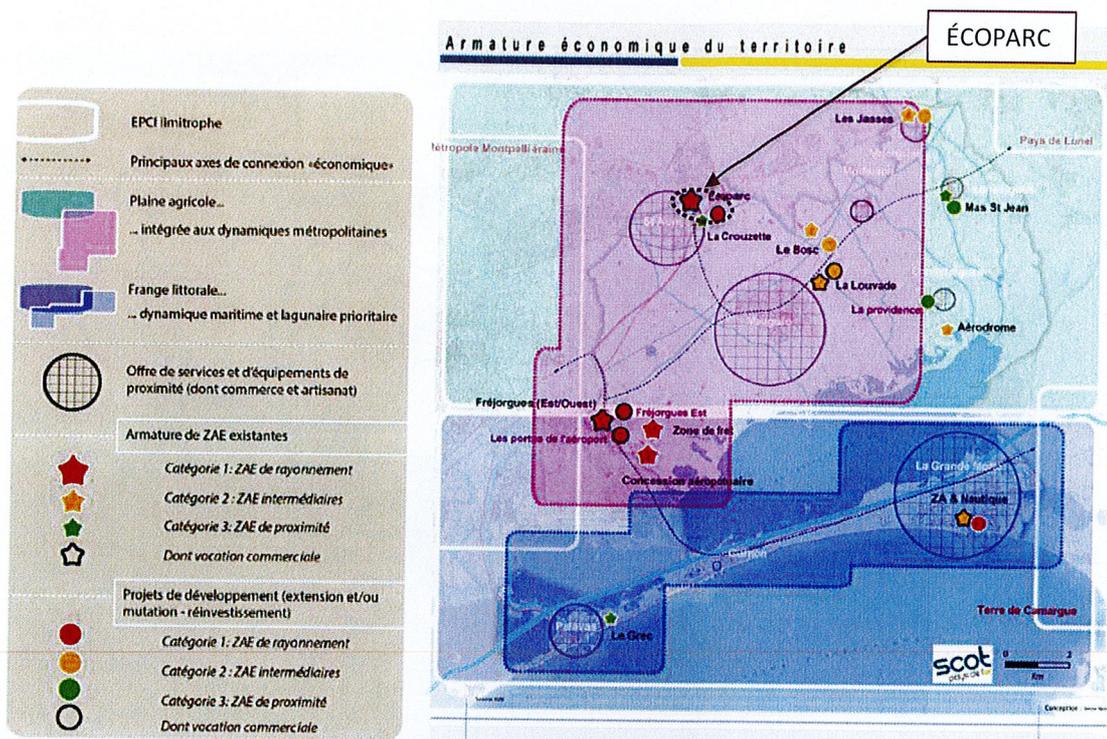


Figure 5 : Schéma de l'armature économique du territoire (source : SCOT de l'Agglomération du Pays de l'Or)

A l'Ouest de la Zone d'Activité, le SCOT flèche 15 hectares, comme secteur d'extension économique de la ZAE de l'ÉCOPARC.

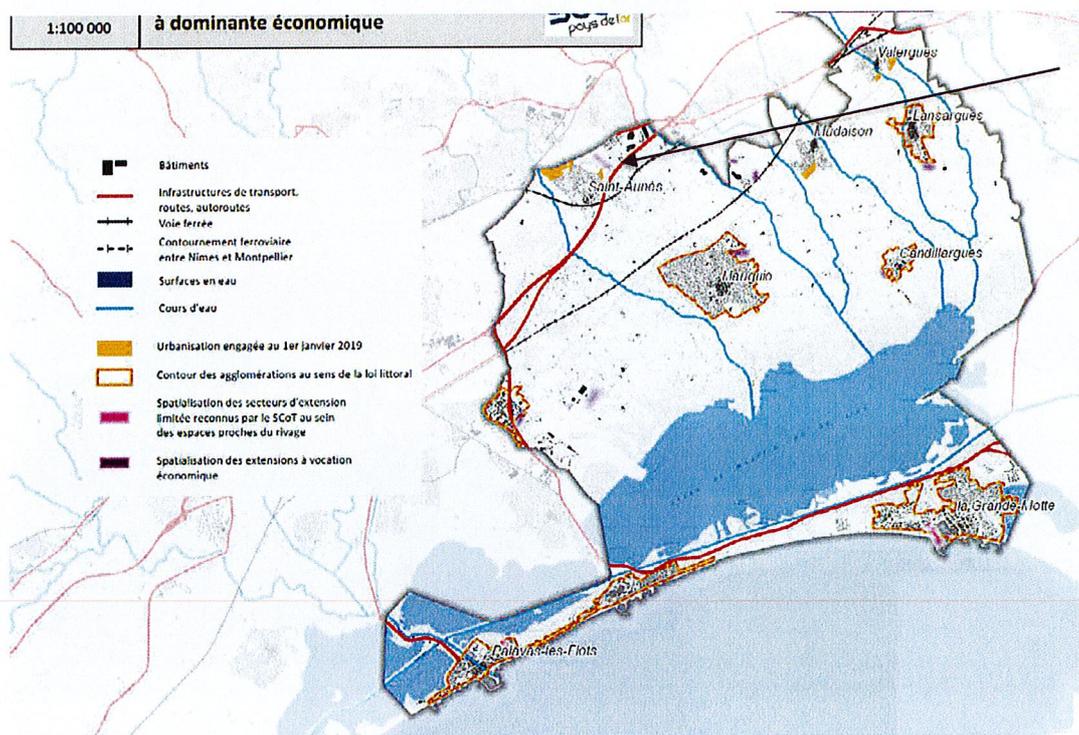


Figure 6. Spatialisation des extensions urbaines à dominante économique (source : SCoT de l'agglomération du Pays de l'Or)

La révision du SCoT du Pays de l'Or a eu pour effet un ralentissement du rythme d'artificialisation par rapport au précédent SCoT arrêté en 2011. Ainsi, sur l'ensemble du territoire du Pays de l'Or la consommation d'espace s'élève à peu près à 110 ha, soit une réduction importante de 73% par rapport au SCoT précédent, avec des efforts de densification, contribuant à réduire la pression foncière sur les terres agricoles.

De plus, compte tenu des objectifs de densification et de moindre consommation d'espace, l'Agglomération du Pays de l'Or, au travers de son SCoT, a fait le choix, tout en poursuivant son soutien à l'accueil et au développement des activités économiques, de :

1. Réduire fortement la consommation d'espace en privilégiant l'extension (mesurée) des zones de rayonnement (Fréjorgues Est à Mauguio, ÉCOPARC de St Aunès), intermédiaire (Louvade à Mauguio, Bosc à Mudaison et Les Jasses à Valergues) ou de proximité (Providence à Candillargues et Mas Saint Jean à Lansargues).
2. Engager une démarche de requalification de ses principales Zones d'Activités telles que Fréjorgues Est et Ouest, en agissant sur plusieurs fronts :
  - L'amélioration des mobilités et des services aux entreprises et usagers,
  - La qualité architecturale et environnementale du bâti, des espaces publics et privés,
  - La production d'une offre foncière par recyclage.

Désormais, la politique de développement économique de l'Agglomération du Pays de l'Or s'appuiera sur la requalification de ses Zones d'Activités existantes.

Ainsi le projet d'extension de l'ÉCOPARC répond à la priorité donnée par le SCoT au développement de projets situées en extension de pôles économiques existants ou desservies par des réseaux suffisamment calibrés pour l'accueil d'activités économiques.

Si 15 hectares sont inscrits au SCoT approuvé pour l'extension de la Zone d'Activités Économiques de l'ÉCOPARC, le périmètre d'assiette du projet, visés par la présente procédure, est d'environ 9 hectares. Ce périmètre permet également la conservation de coupures d'urbanisation existantes à vocation agricole avec les communes voisines et les quartiers résidentiels de Saint-Aunès.

Support de l'économie locale, ce projet d'extension aura vocation à conforter la dynamique économique du territoire en offrant aux acteurs de cette économie des emplacements centraux sur le territoire.

L'objectif défini par le SCoT est d'étendre le foncier économique des zones déjà existantes afin de permettre le déplacement des entreprises déjà implantées et d'accueillir des activités contribuant au renforcement des filières déjà existantes et à l'accueil de nouveaux acteurs économiques.

L'extension à l'Ouest de l'ÉCOPARC, en continuité directe de la zone existante permettra de conforter le rôle stratégique de la zone dans le dynamisme du territoire de l'agglomération et au-delà.

Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur devra répondre à des objectifs de qualité environnementale et paysagère donnés par le SCoT.

Par ailleurs, le SCoT pose plusieurs conditions devant être respectées lors des extensions de fonciers économiques sur les Zones d'Activités de rayonnement :

- Bénéficier d'une excellente accessibilité routière par réseau d'infrastructures primaires (existant),
- Être desservi par des transports alternatifs à la voiture,
- Permettre d'accueillir un ensemble de mixité d'activités et d'usages (existante),
- Bénéficier d'une desserte numérique en très haut débit,
- Accueillir des services aux entreprises.

Le projet d'aménagement à vocation économique de l'extension de l'ÉCOPARC répondra ainsi aux orientations définies dans le SCoT du Pays de l'Or.

### **3.2 PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aunès a été approuvé par délibération du 13 décembre 2007 et a fait depuis l'objet de cinq modifications, en 2009, 2010, 2012, 2015 et la dernière en date du 12 décembre 2018.

Les terrains situés sur le périmètre de la demande de DUP sont classés en zone A1 à vocation agricole. Cette zone couvre des espaces sensibles dont la qualité des paysages agricoles justifie que la constructibilité soit très limitée, y compris pour les constructions à usage agricole.

La réalisation de l'opération d'aménagement d'extension de l'ÉCOPARC nécessitera une adaptation du PLU permettant le passage des terrains de la zone A1 à la zone AU. Le déclassement d'une zone A ne peut s'envisager que :

- Soit au travers d'une révision générale du PLU,
- Soit au travers d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

La zone agricole couvre une superficie très importante du territoire communal dont la protection est justifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, conformément à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, le règlement autorise uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Néanmoins, en vertu de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, afin de conserver et valoriser le patrimoine bâti rural de la commune, certains bâtiments identifiés aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination à des fins non agricoles.

Des secteurs de cette zone sont soumis à un risque d'inondation identifié au PPRI et reporté aux documents graphiques de zonage du PLU. Ils sont couverts notamment par des zones de danger (Rn) et des zones de précaution (Rp). Leurs occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux prescriptions édictées au règlement du PPRI annexé au PLU.

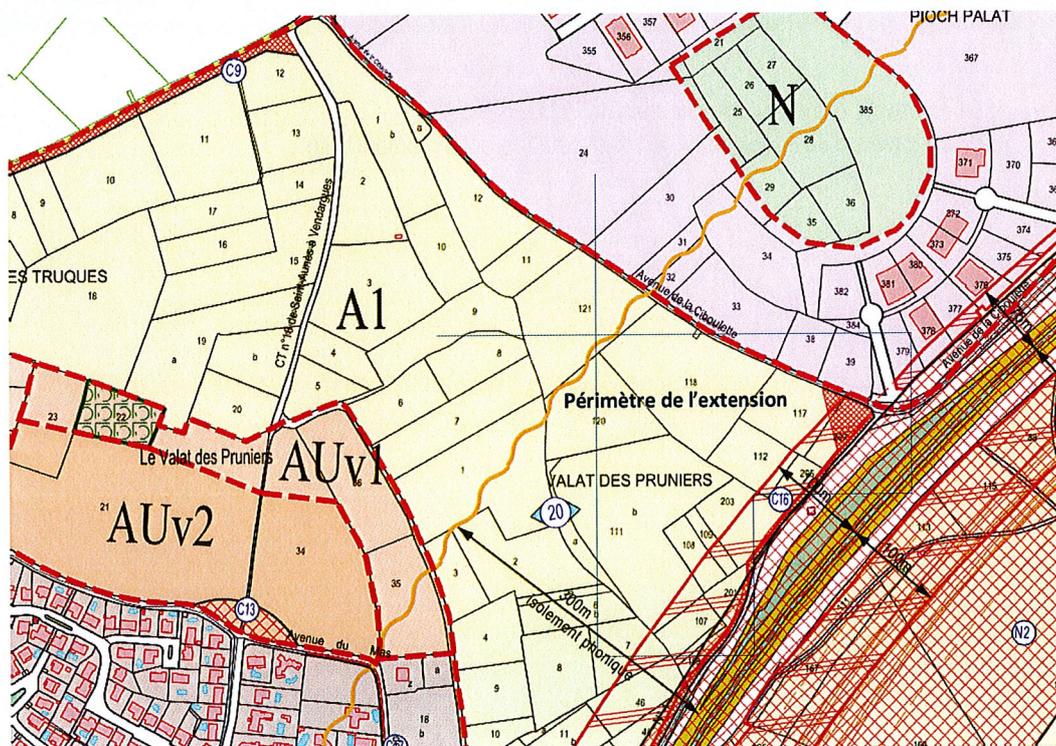
Cette zone est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». Les mesures constructives à mettre en œuvre pour lutter contre ce risque sont présentées dans les feuillets complémentaires du présent règlement.

Cette zone est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Montpellier Méditerranée. Dans ce cadre, certaines catégories de construction doivent respecter les mesures d'isolation acoustiques prévues par ce plan. Le PEB est annexé au PLU.

Cette zone fait l'objet d'une subdivision en 2 secteurs différenciés :

- **Le secteur A1** couvre des espaces sensibles dont la qualité des paysages agricoles justifie que la constructibilité soit très limitée, y compris pour les constructions à usage agricole.
- **Le secteur A2** couvre des espaces moins sensibles concernés par une certaine forme de mitage. Les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exercice de l'activité agricole y sont

Figure 7 : Extrait du règlement de la Zone A – Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aunès



Le périmètre de l'opération d'aménagement d'extension est grevé partiellement de contraintes et servitudes inscrites au PLU :

- Emplacement réservé C16 au sud-est du périmètre de l'opération correspondant à l'élargissement de la voie communale n°1 longeant l'autoroute A9 entre l'avenue du Mas de Sapte et l'avenue de la Ciboulette et création d'un carrefour au contact de l'avenue de la Ciboulette.
- Zone non aedificandi dans une bande de 100 m depuis l'axe des infrastructures bruyantes (autoroutes A709 et A9) dans les espaces non urbanisés, en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude portant sur la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, qui sera traduite dans le PLU.
- Périmètre d'isolement acoustique minimal à respecter dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des autoroutes selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par arrêté du 23 juillet 2013).

### 3.3 PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune a été approuvé le 13 septembre 2010 par arrêté préfectoral. Le périmètre de projet est situé en dehors de toute zone d'aléa, il est totalement inclus en zone blanche de précaution élargie (Z2).

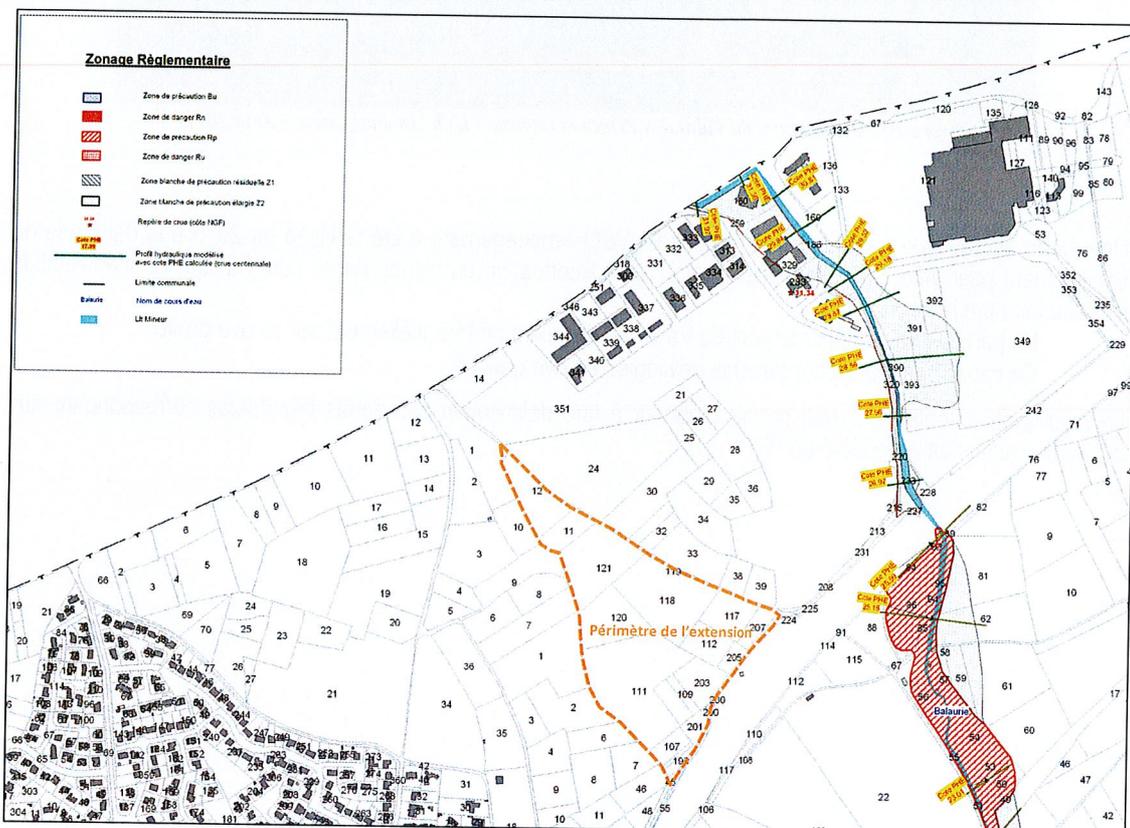


Figure 9 : Extrait de la carte de zonage – Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Saint-Aunès

Le périmètre est néanmoins bordé à l'ouest par le cours d'eau du Valat des Pruniers. Le règlement du PPRi de Saint-Aunès précise que "concernant les cours d'eau non cartographiés dans le présent PPRi ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre des rives, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes d'écoulement de l'eau et la stabilité des berges" (chapitre 4.3 page 17 du PPRi).



*Figure 10 : Cours d'eau du Valat des Pruniers (source : L'Or Aménagement - Août 2021)*

Une étude hydraulique par le bureau d'études ENVEO Aménagement a été réalisée en 2015 à la demande du département pour affiner la caractérisation de l'aléa d'inondation au niveau de ce cours d'eau. La modélisation réalisée fait apparaître :

- En partie Nord un débordement du Valat des Pruniers préférentiellement sur sa rive droite.
- En partie Sud, des débordements privilégiés en rive gauche.

La modélisation réalisée a ainsi permis d'aboutir à une délimitation des zones inondables correspondant aux zonages d'aléas fort et modéré du PPRI.

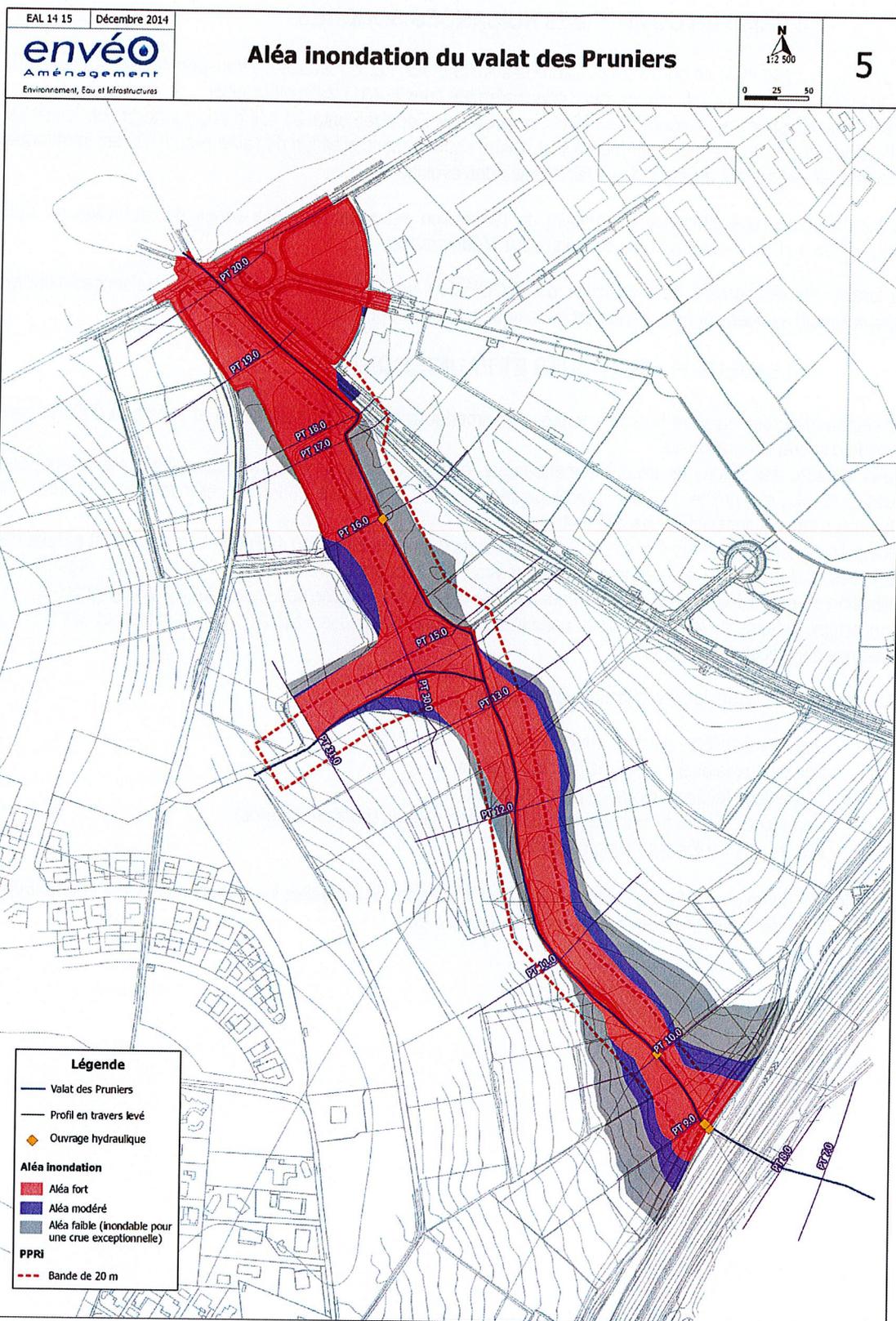


Figure 11 : Carte d'aléa inondation du cours d'eau du Valat des Pruniers (source : Etude hydraulique ENVEO Aménagement - 2015)

L'opération d'aménagement de l'extension de l'ÉCOPARC prendra en compte la réglementation du PPRi approuvé et les résultats de l'étude hydraulique réalisée pour la caractérisation du risque d'inondation du Valat des Pruniers.

### 3.4 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

Le site de projet se situe en bordure des autoroutes A709 et A9, infrastructures de transport classés en catégorie 1. L'environnement sonore du site est donc principalement constitué du trafic autoroutier.

Une étude acoustique a été conduite en 2014 par le Conseil Départemental 34 sur le secteur de projet. Toutefois, cette étude devra faire l'objet d'une mise à jour puisqu'entretemps la création de l'autoroute A709 est intervenue. L'environnement sonore du site a de ce fait du subir des évolutions.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de l'extension est situé hors des zones de protection du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Montpellier Méditerranée.

Le projet d'aménagement de l'extension de l'ÉCOPARC se fera donc au regard des nuisances sonores préalablement évaluées et dans le respect de la réglementation applicable sur ce volet.

### 3.4 ENJEUX FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

Le secteur de projet se situe hors des zonages environnementaux de type ZNIEFF I et II, Natura 2000 et zone humide d'intérêt internationale.

Dans le cadre des études de faisabilité menées par le Département, un inventaire faune/flore a été conduit en 2014-2015 afin d'apprécier les enjeux écologiques du site. De manière générale, cet inventaire conclut à une absence d'enjeu significatif sur les différents volets.

Plus précisément, l'étude fait état de présence d'habitats dégradés en raison de l'utilisation actuelle et passée des parcelles (cultures céréalières et viticoles extensives avec recours à une fertilisation chimique ou organique et utilisation de pesticides systématique). L'ensemble de ces habitats affiche des enjeux faibles à négligeables.

Concernant la flore, l'inventaire réalisée conclut à l'absence d'espèces végétales patrimoniales et alerte sur la présence d'espèces envahissantes.

Sur le volet faunistique, les investigations concluent à :

- Des enjeux faibles pour les amphibiens,
- Des enjeux faibles à modérés pour les reptiles,
- Des enjeux faibles à modérés pour l'avifaune,
- Des enjeux faibles à négligeables pour les mammifères (hors chiroptères),
- Des enjeux faibles pour les chiroptères.

Toutefois, la durée de validité de cet inventaire étant dépassée, de nouvelles investigations devront être réalisées, dans le cadre de la poursuite des études, pour le mettre à jour.

## 4 - EMPRISE ET PROCEDURE FONCIERE

La constitution des réserves foncières sur le secteur de l'extension à l'ouest de l'ÉCOPARC porte sur une emprise foncière de 88 079 m<sup>2</sup> constituée des 24 parcelles suivantes, représentant 9 propriétaires différents :

Références cadastrales	Superficie en m2
AM12	6 505
AM11	3 306
AM118	13 764
AM119	45
AM121	10 888
AM120	7 621
AM111	20 622
AM203	4 324
AM202	210
AM108	2 070
AM109	1 045
AM112	3 468
AM205	1 352
AM204	253
AM117	4 978
AM207	2 004
AM206	336
AM107	2 039
AM201	1 491
AM105	411
AM198	715
AM197	392
AM199	115
AM200	125
<b>TOTAL</b>	<b>88 079</b>

### ÉTAT ACTUEL DU PERIMÈTRE DE LA DUP

Le site se compose de parcelles agricoles non bâties et cultivées. La majorité des parcelles sont cultivées avec de la vigne, plusieurs parcelles sont concernées par une culture céréalière.



Figure 12 : Parcelle AM117 à gauche et AM11 à droite (Source : Naturalia – Etat initial écologique 2015)



*Figure 13 : Avenue de la Marjolaine à gauche et Parcelle AM117 (source : L'Or Aménagement – Août 2021)*

En limite du périmètre de projet, se trouve le ruisseau Le Valat des Pruniers, ce cours est en eau de façon intermittente.



*Figure 14 : Le Valat des Pruniers (Source : Enveo Aménagement – 2015 à gauche et L'Or Aménagement – Août 2021 à droite)*



Figure 15 : Parcelle AM118 à gauche et vue sur les lotissements de Saint-Aunès (source : l'Or Aménagement – Août 2021)

Le site est bordé au sud par un chemin communal, en dessous duquel se situe l'ancienne aire d'autoroute de Saint-Aunès puis l'autoroute A709 et l'autoroute A9.



Figure 16 : Parcelles AM105, 198, 197, 199 et voie communale longeant les autoroutes A709 et A9 (source : L'Or Aménagement – Août 2021)

## 5 - LES JUSTIFICATIONS DU CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE

La mise en œuvre de la procédure de DUP réserves foncières est conditionnée par deux critères cumulatifs :

- La réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, sans que les caractéristiques précises du projet ne soient encore définies au moment de la demande de DUP,
- L'urgence à acquérir les terrains avant que le projet n'ait pu être établi.

### 5.1 UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT IMPORTANTE

Ce projet d'extension de la zone d'activités de l'ÉCOPARC répond aux objectifs définis par l'article L300-1 du code de l'Urbanisme qui dispose notamment que « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, (...) d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, (...) notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

#### A. Accueil d'activités économiques et soutien à l'attractivité du territoire

Comme cela a pu être présenté dans la partie précédente, il s'agit bien de mettre en œuvre un projet d'extension d'une zone d'activités existante avec l'objectif d'accueillir des activités économiques et de soutenir l'attractivité du territoire de l'agglomération. Le SCoT identifie plusieurs catégories de zones d'activités : zones de proximité, zones intermédiaires et zones de rayonnement. L'ÉCOPARC est classé dans cette dernière catégorie, ces zones s'inscrivent dans l'armature commerciale métropolitaine.

L'agglomération se donne, à travers le SCoT, comme objectif de renforcer le rôle moteur de ses zones de rayonnement. Le projet d'extension viendra supporter l'économie locale ainsi que l'emploi et renforcera le rôle de site d'importance stratégique de la zone de l'ÉCOPARC sur le territoire du Pays de l'Or et sur la métropole montpelliéraine. Il est donc une composante de la stratégie économique de l'agglomération.

Comme indiqué précédemment ce projet est par ailleurs inscrit de longue date dans les documents d'orientation supra-communaux (SCoT du Pays de l'Or en vigueur depuis 2019 et précédent SCoT).

Le SCoT du Pays de l'Or soutient également ce projet dans la mesure où il contribue à l'attractivité du territoire dans une logique de rapprochement des habitats et des emplois.

#### B. Une opération d'extension cohérente

Le périmètre de projet et donc de la présente demande de DUP Réserves foncières a été délimité de façon à pouvoir réaliser une opération d'extension cohérente.

Cette cohérence se fait par son emprise, qui s'inscrit en contrebas de la butte de Pioch Palat, dans le prolongement des infrastructures existantes (le long de l'avenue de la ciboulette et du chemin communal longeant l'autoroute A709) et dans les limites physiques du site (ruisseau du Valat des Pruniers). Ce périmètre a également été retenu pour sa plus grande insertion dans le paysage de Saint-Aunès entre la butte de Pioch Palat et les lotissements d'habitations en lisière du centre-ville, tout en conservant les coupures d'urbanisation existantes avec les communes voisines et les lotissements.

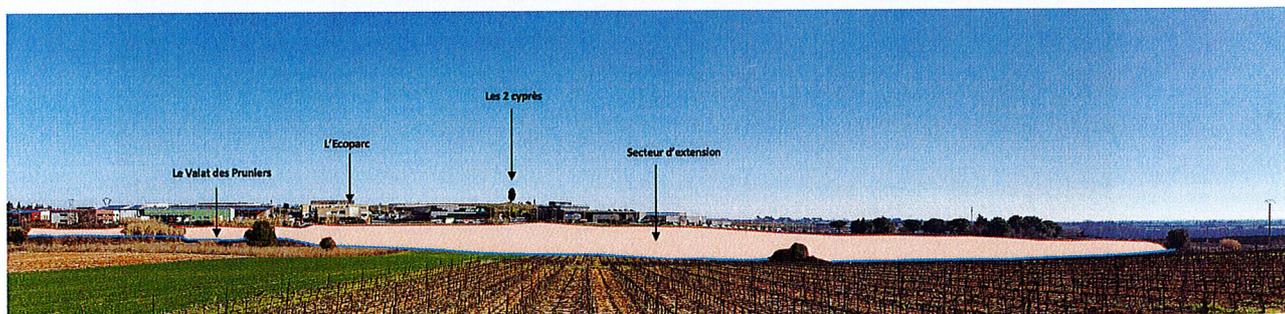


Figure 17 : Vue depuis les lotissements en lisière du centre-ville (source : Thomas Landemaine - modifications L'Or Aménagement)



Figure 18 : Vue depuis la butte de Pioch Palat (source : Thomas Landemaine - modifications L'Or Aménagement)

L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une attention particulière en raison de la forte dimension paysagère et symbolique qu'impose la proximité de la butte de Pioch Palat et ses 2 cyprès qui la surplombe, emblème de la commune de Saint-Aunès.

Le territoire est contraint et fragmenté par les infrastructures de transport (autoroutes A709 et A9 au sud, ligne TGV à l'ouest et au sud) et la zone inondable à l'est au niveau du Salaison.

Son développement urbain ne peut se faire qu'entre les pôles d'urbanisation existants (centre-ville et ÉCOPARC).

Le secteur d'extension est situé en continuité directe et immédiate de l'urbanisation et des infrastructures communales.

La cohérence de ce projet d'ensemble se fait également par sa surface de 9 hectares, surface réduite qui correspond au potentiel aménageable du site, vis-à-vis du SCoT qui a inscrit une surface d'extension de 15ha sur la zone.

## 5.2 LA NÉCESSITE DE MAÎTRISER LE FONCIER

La commune de Saint-Aunès possède une forte attractivité immobilière qui s'explique notamment par l'attractivité du pourtour méditerranéen et l'expansion de l'aire urbaine Montpellieraine. La commune est directement limitrophe à la ville de Montpellier et bénéficie d'une accessibilité routière exceptionnelle avec l'échangeur 28 de Vendargues/Baillargues sur A709 qui dessert via la N113 l'ÉCOPARC.

En raison de la forte fragmentation du territoire de Saint-Aunès par les infrastructures de transport, l'extension à l'ouest de l'ÉCOPARC est le seul périmètre en limite d'urbanisation permettant d'accueillir cette opération d'aménagement inscrite au SCoT ayant pour vocation de maintenir et renforcer l'attractivité de la zone d'activités économiques de l'ÉCOPARC sur le territoire métropolitain. Comme cela a été précisé précédemment, l'aménagement de ce périmètre permettrait de conserver les coupures d'urbanisation à vocation agricole entre les différentes communes et les quartiers résidentiels récents de Saint-Aunès. Il s'agit donc d'une localisation à privilégier. Par ailleurs, il s'agit sur la commune du seul et dernier projet d'extension.

L'étude des transactions réalisées ces dernières années sur le périmètre et ses environs laisse apparaître des comportements spéculatifs, dans la mesure où des niveaux de prix élevés sont observés pour des ventes de terrains agricoles.

Ainsi, en limite de l'ÉCOPARC existant plusieurs ventes ont été réalisées entre 2016 et 2019 à la fois sur la commune de Saint-Aunès, mais aussi sur la commune limitrophe de Vendargues.

commune	date de vente	parcelle	zonage PLU	superficie m <sup>2</sup>	prix	prix/m <sup>2</sup>	nature
Saint-Aunès	26/01/2016	AM 405	secteur A1	1 670	16 700 €	10,00 €	terres
Saint-Aunès	28/06/2018	AM 118	secteur A1	13 764	137 640 €	10,00 €	vignes
Saint-Aunès	20/05/2019	AB 13	secteur A1	5 055	23 000 €	4,55 €	terres
Vendargues	27/06/2019	AW 130 et 136	secteur AU	10 240	350 080 €	34,19 €	terres
Vendargues	20/05/2019	AX 19	secteur AU	17 031	705 696 €	41,44 €	vignes
Vendargues	18/10/2018	AV 74	secteur A	2 961	94 752 €	32,00 €	terres
Vendargues	03/03/2021	AX 7	secteur A	2 788	89 216 €	32,00 €	terres

Figure 19 : Ventes réalisées entre 2016 et 2019 sur Saint-Aunès à proximité du périmètre d'opération (source : base de données DVF)

Sur Saint-Aunès, un terrain de vignes sur le périmètre de l'opération a été vendu en 2018 à 137 640 € pour 13 764 m<sup>2</sup> soit 10€/m<sup>2</sup>. Ce même prix de vente au m<sup>2</sup> est observé pour un autre terrain (terres) vendu en 2016 en lisière du périmètre.

Alors qu'une vente à environ 100 mètres du périmètre de l'opération se faisait en 2019 à un prix de 23 000 € pour un terrain (terres) de 5 055 m<sup>2</sup> soit 4,55 € du m<sup>2</sup>.

Ces terrains sont concernés par le même zonage A1 au PLU.

En périphérie de l'ÉCOPARC, cette fois sur Vendargues, les ventes observées font état de prix de vente encore supérieurs pour des terrains situés en secteur A ou AU.

Cette zone située à proximité, au nord du projet d'extension de l'ÉCOPARC, est notamment portée par l'effet de la création de la ZAC 1 du secteur MEYRARGUES sur une superficie d'environ 22.8 ha, projet dans le cadre duquel a été engagée une procédure de mise en compatibilité du PLU pour ouverture à urbanisation de la zone AU0 actuellement bloquée et dont le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du conseil municipal de la commune de Vendargues le 19 octobre 2022.

Comparativement, les prix moyens statistiques données par la SAFER Occitanie, en collaboration avec le SSP du ministère de l'Agriculture et de l'alimentation et l'Insee, pour l'année 2020 sont de :

- Sur la commune de Saint-Aunès :
  - o 11 590 €/ha pour les terres et prés soit 1,159 €/m<sup>2</sup>,
  - o 13 000 à 35 000 €/ha pour les vignes (selon les appellations) soit un prix rapporté au m<sup>2</sup> de 1,3 à 3,5 €/M<sup>2</sup>.
- Sur la commune de Vendargues :
  - o 7 650 €/ha pour les terres et prés soit 0,765 €/m<sup>2</sup>,
  - o 13 000 à 15 500 €/ha pour les vignes (selon les appellations) soit 1,3 à 1,55 €/m<sup>2</sup>.

Commune	Nature du terrain	Appellation	Prix/ha	Prix/m <sup>2</sup>
Saint-Aunès	Terres	/	11 590 €	1,159 €
Vendargues	Terres	/	7 650 €	0,765 €
Saint-Aunès	Vignes	Languedoc - La Méjanelle	35 000 €	3,50 €
Saint-Aunès	Vignes	Languedoc - Grès de Montpellier	18 000 €	1,80 €
Saint-Aunès	Vignes	Languedoc	16 000 €	1,60 €
Saint-Aunès - Vendargues	Vignes	IGP	15 500 €	1,55 €
Saint-Aunès - Vendargues	Vignes	Sans IGP	13 000 €	1,30 €

Figure 20 : Prix moyen statistique des terres agricoles et vignes pour les communes de Saint-Aunès et Vendargues en 2020 (source : SAFER Occitanie, SSP ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation et INSEE – le-prix-des-terres.fr)

Ainsi, un phénomène de spéculation semble déjà à l'œuvre sur les zones à proximité de l'ÉCOPARC.

A noter par ailleurs que la SAFER Occitanie a relevé que « l'année 2021 [était] caractérisée par une augmentation sensible du marché de l'espace rural par rapport aux deux années précédentes », avec des prix orientés à la hausse.

Compte tenu de cette conjoncture, couplée au contexte actuel de pénurie de ressources foncières et d'augmentation générale des prix dans le cadre d'une crise internationale, la pression sur ce secteur identifié au SCoT ne pourra que continuer de croître. Ainsi, il devient urgent de maîtriser le foncier pour éviter d'une part, les comportements opportunistes et spéculatifs et d'autre part, un renchérissement du coût de l'opération d'aménagement pour l'Agglomération du Pays de l'Or qui ne permettrait pas un bon usage des deniers publics.

Pour toutes les raisons exposées précédemment, il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet d'opération d'aménagement n'ait pu être établi.

## 6 - BILAN

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui justifie le recours à l'expropriation. Ainsi, il convient de s'assurer que les inconvénients que peut présenter le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique ne sont pas excessifs au regard des avantages et intérêts qu'elle représente. Le bilan avantages/inconvénients peut être résumé par le paragraphe suivant.

## 6.1. LES INCONVÉNIENTS

L'inconvénient principal est :

- Atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation.

## 6.2 LES AVANTAGES

Les avantages sont, à plus ou moins longs termes, de plusieurs ordres :

- Projet répondant aux orientations du SCoT.
- Garantie d'une urbanisation cohérente en lien avec la zone d'activités économiques existante.
- Garantie d'une urbanisation cohérente, à l'abri de mouvements spéculatifs qui pourraient la rendre plus onéreuse et aller à l'encontre d'une bonne gestion des deniers publics.
- Conforter la dynamique économique du territoire en offrant aux acteurs de cette économie des emplacements centraux sur le territoire.
- Créer de l'emploi sur la commune de Saint-Aunès.

## 6.3 SYNTHÈSE

Au regard de ces éléments, il apparaît que la balance du bilan avantages/inconvénients est très nettement favorable à une intervention sur ce périmètre.

## 7 - CONCLUSION

Ainsi, dans un contexte de forte pression immobilière et d'inflation du coût du foncier sur l'Agglomération du Pays de l'Or et particulièrement sur la commune de Saint-Aunès, l'émergence du projet d'aménagement à vocation économique de l'extension à l'ouest de l'ÉCOPARC, porté par l'Agglomération du Pays de l'Or, n'est pas envisageable dans des délais raisonnables sans recourir à l'expropriation pour s'assurer de la maîtrise foncière pleine et entière sur le périmètre et envisager un aménagement cohérent et qualitatif de ce secteur.

Ni le coût du foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée et à l'environnement ne sont excessifs au regard de l'intérêt public que représente ce projet pour la commune, l'agglomération et le territoire métropolitain. L'opération présente de ce point de vue, un caractère d'utilité publique.

Pour ces raisons, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or sollicite le Préfet de l'Hérault pour déclarer l'utilité publique de cette opération dont elle deviendra le bénéficiaire.



## **3. PLAN DE SITUATION**

---



# Plan de situation Projet d'extension de l'Ecoparc de Saint-Aunès (34)





## **4. PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT LES IMMEUBLES À EXPROPRIER**



Département :  
HERAULT

Commune :  
SAINT-AUNES

Section : AM  
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 07/09/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

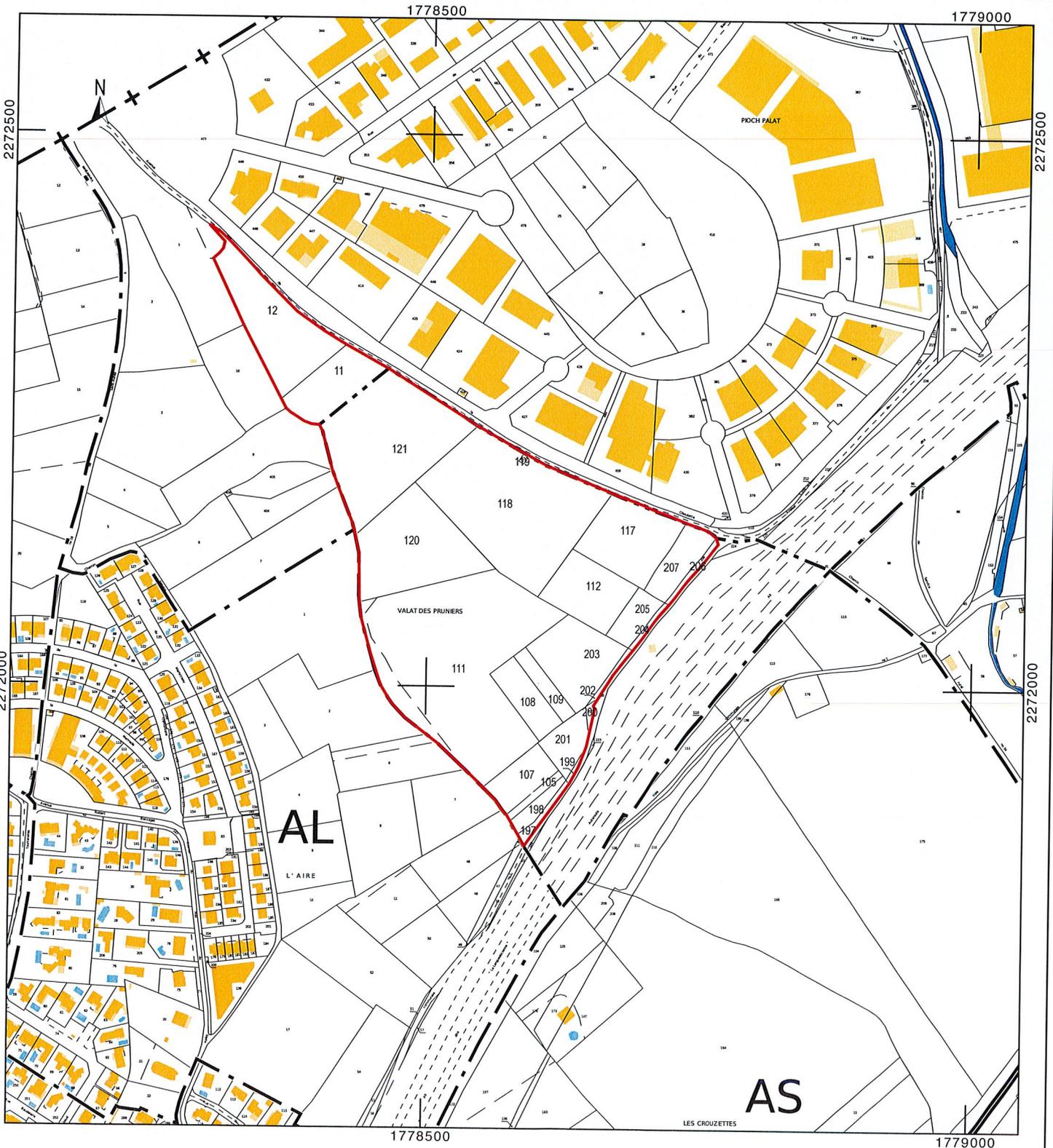
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
MONTPELLIER  
Centre administratif CHAPTAL 34953  
34953 MONTPELLIER Cedex 02  
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

 Périimètre des immeubles à exproprier





## **5. ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES ACQUISITIONS**

## ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES ACQUISITIONS À RÉALISER

L'estimation d'un dossier de réserve foncière ne porte que sur le coût des acquisitions à réaliser (article R.112-5 du code de l'expropriation).

Une estimation sommaire et globale a été rendue le 13 septembre 2021 par le Pôle d'évaluations domaniales de la Direction Générale des Finances Publiques de l'Hérault et vient fixer le coût des acquisitions à réaliser.

Le coût des acquisitions des parcelles restant à réaliser dans le cadre de la DUP sur le secteur de l'extension de l'ÉCOPARC est estimée à 1 784 000 € H.T toutes indemnités confondues et se décomposant comme suit :

NATURE DES DÉPENSES	MONTANT ESTIME
Indemnité principale	1 321 000 €
Indemnités de emploi (agricole)	199 000 €
Autres indemnités accessoires (éviction et aléas)	264 000 €
Total des dépenses	1 784 000 €



**MINISTÈRE  
DE L'ACTION  
ET DES COMPTES  
PUBLICS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale  
des Finances Publiques**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'HÉRAULT**

Pôle d'évaluation domaniale

Centre Chaptal – BP 70001

34953 MONTPELLIER cedex 2

L'Or Aménagement  
43 Boulevard d'Estienne d'Orves  
34 130 MAUGUIO

Évaluatrice : Angélique SEBAT

Téléphone : 04 67 22 62 67

Courriel : angelique.sebat@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2021-34240-57615

Montpellier, le 13 septembre 2021

**AVIS du DOMAINE  
Estimation Sommaire et Globale**

**Commune : Saint-Aunès**

**Désignation des biens : Terres agricoles, extension de l'Ecoparc de Saint-Aunès**

- 1 – Service consultant : L'OR Aménagement  
Affaire suivie par : Mme Cindy GUERZEDER-MANDOLIA
- 2 – Date de consultation : 26 juillet 2021  
- Date de visite extérieure : /  
- Date de constitution du dossier en état : 10/09/2021
- 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ  
Estimation sommaire et globale (ESG) nécessaire à la déclaration d'utilité publique, réserves foncières prévues sur le périmètre de l'extension de l'Ecoparc de Saint-Aunès.
- 4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION  
Références cadastrales Saint-Aunès : AM 12, 11, 118, 119, 121, 120, 111, 203, 202, 108, 109, 112, 205, 204, 117, 207, 206, 107, 201, 105, 198, 197, 199 et 200.  
Terres agricoles situées lieu-dit Valat des Pruniers, entre l'avenue de la Ciboulette bordant la zone d'activités Saint Antoine au nord-est, l'autoroute au Sud-est.  
Emprise totale du projet : 88 079 m<sup>2</sup>.

## 5 – URBANISME ET RÉSEAUX

**Zone A1 du PLU :** Zone qui couvre des espaces sensibles dont la qualité des paysages agricoles justifie que la constructibilité soit très limitée, y compris pour les constructions à usage agricole.

**Date de référence :** DCM du 28 novembre 2006.

## 6 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les immeubles à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisés à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque immeuble.

## 7 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée :

**Indemnités principales** arbitrées à **1 321 000 €**. (15 €/m<sup>2</sup> pour les parcelles nues en zone A1)

**L'indemnité de emploi** due si l'opération est déclarée d'utilité publique, arbitrée à 15 % environ des indemnités principales, soit un total de **199 000 €**.

**Autres indemnités accessoires et aléas :** Il est retenu 20 % de l'indemnité principale au titre des autres indemnités accessoires (éviictions agricoles notamment) et des aléas soit un total de **264 000 €**.

**Soit une dépense totale estimée à 1 784 000 €.**

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

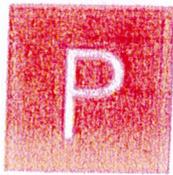
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques  
et par délégation  
L'Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques

  
Corinne SOUBEYRAN



ONVENTION



RÉ-OPÉRATIONNELLE

Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or  
Commune de Saint-Aunès

« ECOPARC »

Opérations d'aménagement à vocation économique  
AXE 2

N° de la convention : .....0805HR2022

Signée le .....20 JUL. 2022.....

Approuvée par le Préfet de Région le.....

COURRIER ARRIVÉE

20 JUL. 2022

S.G.A.R.



# SOMMAIRE

<i>Article 1 – Objet et durée de la convention</i>	6
1.1 objet	6
1.2 durée	6
<i>Article 2 – Périmètre d'intervention</i>	6
<i>Article 3 – Engagements de l'EPF</i>	6
3.1 Engagements opérationnels	6
3.2 Engagement financier	7
3.3 Recours à l'emprunt	7
3.4 Intervention d'un tiers	7
<i>Article 4– Engagements du des partenaires publics</i>	8
4.1 Engagements de l'EPCI	8
4.2 Engagements de la commune	8
<i>Article 5 – Cofinancement des études pre-operationnelles par l'epf</i>	9
<i>Article 6 - Modalités d'intervention foncière</i>	10
6.1 Modalités d'acquisition foncière	10
6.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier	11
6.3 Conditions de gestion des biens acquis	12
6.4 Cession des biens acquis	12
6.5 Détermination du prix de cession	13
<i>Article 7 - Modalités de pilotage de la convention</i>	15
<i>Article 8 - Résiliation de la convention</i>	15
8.1 Résiliation d'un commun accord	15
8.2 Résiliation unilatérale	15
<i>Article 9 – Suivi après cession</i>	16
9.1 Suivi du projet	16
9.2 Suivi des biens portés par l'epf	16
<i>Article 10 – Communication sur l'action de l'epf</i>	16
<i>Article 11 - Contentieux</i>	17
<i>Article 12 – Modifications ultérieures de la convention</i>	17
<b>ANNEXE 1</b>	18
<b>ANNEXE 2</b>	19

ENTRE,

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or représentée par monsieur Stéphan Rossignol président, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2021

Dénommée ci-après "L'EPCI",

La commune de Saint-Aunès représentée par madame Alain Hugues maire, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du 14 mars 2022

Dénommée ci-après "La commune",

D'UNE PART,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc Club du Millénaire Bat. 19 – à Montpellier (34000), inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération n° 2021/264 du Bureau en date du 14 décembre 2021 approuvée le 15 décembre 2021 par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'AUTRE PART,

## PREAMBULE

L'Établissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Saint Aunès est une commune de 3 588 habitants (source INSEE – 2018), située au nord-est du département de l'Hérault, à 9 kilomètres de Montpellier et à 3 kilomètres de Mauguio qui est le chef-lieu du canton. Elle est membre de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or.

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or compte près de 5481 établissements actifs, ce qui représente près de 6% des établissements de l'Hérault.

L'économie de la commune de Saint-Aunès bénéficie aujourd'hui d'un dynamisme fort, impulsé notamment par la ZAE de l'Ecoparc, un des pôles majeurs du territoire du Pays de l'Or, avec le secteur de Fréjorgues. Il bénéficie d'une position stratégique, à l'est de l'aire urbaine de Montpellier, proche des grands axes de développement urbain et économique (A9, LGV, aéroport, RD113).

Aujourd'hui, l'Ecoparc est réalisé sur 60 hectares, divisé en 3 secteurs : artisanal, commercial et logistique, il comptera à termes 2200 emplois. La ZAE a été réalisée en plusieurs tranches dont 3 sont aujourd'hui achevées et une 4ème dite Pioch Palat, en phase d'études AVP. L'Ecoparc offre par ailleurs un potentiel d'extension de 9 hectares aujourd'hui inscrit au SCOT du Pays de l'Or.

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la SPL l'Or Aménagement afin :

- D'assister l'EPCI dans la mise en œuvre opérationnelle de la 4ème tranche de la ZAE ;
- De définir les conditions de mise en œuvre opérationnelle de l'extension de l'Ecoparc jusqu'à la phase de création de la ZAC.

C'est dans ce contexte que la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et la ville de Saint-Aunès ont saisi l'EPF d'Occitanie aux fins de la signature d'une convention pré-opérationnelle sur l'ensemble de la ZAE de l'Ecoparc et en vue d'une maîtrise foncière publique du foncier situé en extension mais également d'une intervention sur la zone existante dans un objectif de densification et de requalification de celle-ci au gré des opportunités de mutations foncières.

Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu, dans un premier temps, de la mise en place d'une convention dite pré-opérationnelle afin :

- de réaliser, si besoin, les études foncières nécessaires à l'identification des périmètres à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- d'analyser et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;
- de mener les études nécessaires en vue de préciser les intentions du projet.

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF :

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille foncière active pendant la démarche d'élaboration du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, par la suite, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

La présente convention pré-opérationnelle vise ainsi à :

- définir les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date de la signature de la présente, dispositions que la collectivité est réputée parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;
- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

## ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

### 1.1 OBJET

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or et la commune de Saint-Aunès confient à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'acquisitions foncières sur le secteur dit « Ecoparc » sis sur la commune de Saint-Aunès, susceptible d'accueillir, sur le moyen/long terme, la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation économique.

### 1.2 DUREE

La présente convention est conclue pour une durée **de cinq ans** à compter de son approbation par le préfet de Région.

Sa durée ne peut être prolongée.

A l'échéance de la convention ou avant son terme, l'action de l'EPF pour le compte de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et de la commune de Saint-Aunès peut se poursuivre dans le cadre de la signature d'une convention opérationnelle.

## ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention pré-opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur dit « Ecoparc » sis sur la commune de Saint-Aunès dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et de la commune de Saint-Aunès, afin d'acquérir toutes parcelles limitrophes à ce périmètre, si ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

## ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son intervention, à la réalisation de projets publics vertueux assurant la promotion des principes de mixité sociale, fonctionnelle, de développement de la ville durable et de limitation de consommation des espaces naturels et agricoles.

### 3.1 ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

Ainsi, dans le cadre la présente convention, l'EPF s'engage :

- à réaliser ou affiner si besoin, les études foncières nécessaires à la délimitation des périmètres opérationnels définitifs d'intervention de l'établissement ;
- à acquérir par voie amiable, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ou de priorité de la collectivité, ou par voie délaissement, les premiers biens présentant un réel intérêt par rapport aux intentions du projet en cours de définition ;

- à contribuer à la mise en place par la commune des outils d'urbanisme opérationnels nécessaires à la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;
- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâti, de la structure gros-œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur dans le cas de friches à reconvertir, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...)
- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement (fermeture de sites afin d'éviter les intrusions, nettoyage et défrichage de terrains, travaux de confortement de structures porteuses si besoin afin d'éviter tout péril, ...) et à titre exceptionnel, les travaux nécessaires à la mise en décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière ;
- à conduire, à la demande de la collectivité, la réalisation de travaux préalables à l'aménagement : travaux de requalification foncière des tenements dégradés acquis, démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager... Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et de l'autorité administrative compétente.

### 3.2 ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à **3 300 000 €**.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année.

Dans le cas où l'EPF ne pourrait pas procéder aux acquisitions et travaux envisagés dans le cadre des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et à la commune de Saint-Aunès.

Si besoin, l'engagement financier précité sera augmenté par voie d'avenant.

### 3.3 RECOURS A L'EMPRUNT

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération.

Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par les collectivités signataires ou toute autre collectivité territoriale intéressée au projet.

### 3.4 INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont il jugera l'intervention nécessaire à la réalisation de sa mission : bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux règles de la commande publique en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

## **ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS**

### **4.1 ENGAGEMENTS DE L'EPCI**

Au titre de la présente convention, l'EPCI s'engage :

Sur les 2 premières années :

- à lancer les études nécessaires à la définition de son projet avec l'appui de l'EPF s'il le souhaite;

D'une manière générale sur la durée de la convention :

- à transmettre dès notification de la présente à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).
- à élaborer un programme d'études et un calendrier prévisionnel de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF tout en l'associant au comité de pilotage des dites études ;
- à mettre en place si nécessaire les premiers outils d'urbanisme opérationnels relevant de sa compétence;
- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération;
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation,...), la question du relogement conformément aux obligations de relogement découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent.

### **4.2 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

Au titre de la présente convention, la commune s'engage :

- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération lorsque l'EPCI n'est pas compétent en la matière ;
- à déléguer à l'EPF les droits de préemption ou de priorité applicables lors de l'allénation relevant des dits droits sur le périmètre d'intervention de l'établissement.

## ARTICLE 5 – COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES PAR L'EPF

L'EPF peut, par décision de la directrice générale et dans la limite des crédits alloués par le conseil d'administration pour chaque exercice, contribuer au financement d'études de faisabilité ou autres études pré opérationnelles en lien avec le projet objet de la présente convention.

La contribution de l'EPF ne pourra excéder un plafond correspondant à 50 % du montant de l'étude tel qu'arrêté lors de la notification du marché par la collectivité.

La part de financement assurée par l'EPF ne pourra être revalorisée en cas d'avenant en plus-value au marché sauf si le recours à l'avenant résulte d'une demande expresse de la directrice générale de l'EPF présentée à la commune.

En contrepartie dudit cofinancement, la collectivité bénéficiaire s'engage à :

### En amont de la notification du marché cofinancé

- associer l'EPF à la rédaction du cahier des charges (ou de tout document en tenant lieu) ;
- associer l'EPF à l'analyse des candidatures et des offres et inviter, avec voix consultative, un de ses représentants aux commissions d'appel d'offres ou toutes autres commissions ad hoc ;

### Après notification du marché cofinancé

- adresser à l'EPF une copie du marché notifié ;
- inviter un représentant de l'EPF aux comités techniques et de pilotage de l'étude ;
- à adresser à l'EPF une copie des rapports d'études au maximum 5 jours ouvrés à compter de leur réception et à l'associer à la validation des livrables découlant du marché (rapports d'étapes et rapport final) ;
- informer l'EPF de toutes difficultés liées à l'exécution du marché (retard de production d'études, mise en demeure, résiliation...)

Après service fait dûment constaté par le maître d'ouvrage et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celle-ci, l'EPF procédera à un virement administratif au profit de la commune à hauteur du pourcentage de cofinancement accordé, dans un délai global de 30 jours maximum.

Les dépenses relatives au cofinancement des études ne sont pas comptabilisées dans le calcul du prix de revient par l'EPF.

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que la collectivité ne respecte pas les engagements définis par la présente, l'EPF se réserve la possibilité de réclamer- après mise en demeure restée infructueuse- le remboursement des sommes qu'il aura versées à la commune dans un délai de 6 mois à compter de la date de ladite mise en demeure.

## **ARTICLE 6 - MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE**

### **6.1 MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE**

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 2, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption ou de priorité définis par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire soit, le cas échéant, par voie d'expropriation.

L'EPF peut également procéder, à la demande de la collectivité, à l'acquisition de biens faisant l'objet d'une procédure de délaissement en application des articles L. 211-5, L.212-3 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé dans la limite du prix fixé par la direction départementale des finances publiques lorsque son avis est obligatoire ou, le cas échéant, par la juridiction de l'expropriation.

Les acquisitions seront formalisées par acte notarié.

#### **■ Acquisition à l'amiable**

La commune informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, rappelées précédemment, procède à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre défini en annexe 1 de la présente.

Un accord écrit du représentant habilité de la collectivité concernée sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF.

L'EPF informe par courrier ou courriel la collectivité dès signature d'un acte d'acquisition ou de tout avant contrat de vente.

#### **■ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF**

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

L'EPF procédera à la consultation de la direction départementale des finances publiques lorsque cet avis est obligatoire, dans le délai légal des deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou, en cas d'adjudication, dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

### ■ Acquisition par délégation du droit de priorité à l'EPF

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de priorité conformément aux dispositions des articles L.240-1 et L.213-3 du code de l'urbanisme sur le périmètre visé à l'article 2 de la présente convention.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Dans le délai légal des deux mois pour notifier la décision de préemption au propriétaire, l'EPF procédera à la consultation de la direction départementale des finances publiques.

### ■ Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF peut, avec l'accord préalable de la collectivité compétente, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquiescer.

Lorsque le délaissement exercé est inhérent à l'instauration d'un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-5 du code de l'urbanisme ou d'un droit de préemption ZAD, en application de l'article L.212-3 du même code, l'EPF ne peut procéder à l'acquisition des biens délaissés que lorsqu'il est délégataire du droit de préemption fondant le délaissement.

### ■ Acquisition par la procédure d'expropriation

Si l'autorité compétente décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), l'arrêté préfectoral pris en ce sens pourra, à la demande de la collectivité, habiliter l'EPF à réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet par voie d'expropriation.

Dans le cadre de DUP « réserve foncière », l'EPF pourra être directement désigné comme bénéficiaire de la DUP.

Dans ces hypothèses, l'EPF procédera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour approbation de l'instance délibérante de l'autorité compétente avant envoi au préfet.

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a échoué.

## 6.2 DUREES DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER

### ▪ Durée d'acquisition

L'EPF procède aux acquisitions pendant la durée de la présente convention telle que précisée à l'article 1.2.

#### ▪ **Durée de portage foncier**

La durée de portage des biens acquis par l'EPF s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

Cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 2 au plus tard avant échéance de la présente convention. Les acquisitions alors réalisées dans le cadre de la convention pré-opérationnelle s'imputent sur la convention opérationnelle.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à l'EPCI ou à l'opérateur économique qu'il aura désigné de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles selon des modalités définies lors de la passation des dites conventions.

### **6.3 CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS**

Dès que l'EPF est propriétaire des biens et en a la jouissance, il est convenu, qu'il procède au transfert de garde et de gestion des biens à la collectivité selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

A titre exceptionnel, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens, notamment en cas d'impossibilité manifeste de l'EPCI de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF, par le personnel de la collectivité ou par toute personne intervenant pour son compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF par l'EPCI. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

### **6.4 CESSIION DES BIENS ACQUIS**

#### ▪ **Conditions générales de cession**

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'opérateur désigné par la collectivité suivant les règles concurrentielles en vigueur pour réaliser son opération.

A défaut d'une telle désignation, l'EPCI s'engage, d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et, d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder au paiement au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que l'EPCI ou la commune, celle-ci se réalise sur la base :

- d'une part, d'un cahier des charges, joint à l'acte de vente, précisant les droits et obligations du preneur ;
- d'autre part, d'un bilan financier de l'opération.

L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les

servitudes passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI qui s'appliquent à toute cession.

- **Cession à la demande de la collectivité**

Si la collectivité en fait la demande, les biens acquis peuvent être cédés avant l'échéance de la convention à son profit ou à celui de l'opérateur économique qu'elle aura désigné en vue de la réalisation de l'opération.

- **Cession à la demande de l'EPF**

Au cas où la collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné, souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, elle devra en faire préalablement la demande par écrit à l'EPF pour accord. Selon l'état d'avancement du projet et la nature des travaux, l'EPF se réservera alors la possibilité de proposer une cession de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

## **6.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION**

- **Cession au prix de revient**

Dans le cas de cession à l'EPCI, à la commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant:

- le prix d'achat des terrains ;
- les dépenses liées aux procédures d'acquisitions :
  - les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;
  - les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
  - les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
  - les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;
  - les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
- les frais administratifs de portage : Impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;
- les éventuels frais financiers liés au remboursement de l'emprunt adossé à l'opération.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains

éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon les dispositifs en vigueur.

#### ▪ **Cession au prix fixé par la direction départementale des finances publiques**

À défaut de désignation d'un opérateur économique par la collectivité cocontractante ou en cas de dévoiement par celle-ci de l'objet de la convention, l'EPF se réserve la possibilité de céder les biens dont il a assuré le portage à un opérateur tiers suivant les procédures concurrentielles en vigueur. Dès lors, le prix de cession correspond soit au prix estimé par la direction départementale des finances publiques au moment de la vente, soit au prix de revient actualisé, si celui-ci est supérieur.

#### ▪ **Régime de TVA**

L'EPF est soumis au régime de TVA sur le prix de revient, cette taxe s'appliquant de droit aux transactions foncières et immobilières réalisées par l'EPF.

#### ▪ **Paiement du prix**

En cas de cession à l'EPCI ou à la commune ou tout opérateur économique soumis à la comptabilité publique, le paiement du prix est opéré au profit de l'EPF sur présentation du certificat du notaire.

Pour toute cession à un opérateur économique non soumis à la comptabilité publique, le paiement intervient à la date de signature de l'acte de vente.

#### ▪ **Apurement des comptes**

L'EPF pourra procéder à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes :

- complémentaire après cession totale ou partielle auprès du cocontractant ou de son opérateur économique, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération ;
- unique auprès du cocontractant à échéance de la convention, ou à la date de sa résiliation en cas de dévoiement, si des dépenses ont été engagées et ce, même si aucune acquisition n'a été réalisée.

## ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF, l'EPCI et la commune conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la collectivité et l'EPF, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Le comité de pilotage se réunit à l'initiative de l'un des trois signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers.

## ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi.

### 8.1 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

L'EPCI est tenu de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier,

- dans un délai maximum de six mois suivant la décision de résiliation
- ou dans le délai de la convention si ce dernier est inférieur à 6 mois au moment de la résiliation

Pour ce faire l'EPCI s'engage à prévoir, en temps utile, les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF.

### 8.2 RESILIATION UNILATERALE

L'EPF se réserve la possibilité, un mois après mise en demeure infructueuse, de résilier la présente convention :

- Si, passé le délai de 3 ans visé à l'article 4 de la présente convention, il est constaté que la collectivité n'a pas exécuté ses engagements contractuels ;
- S'il est constaté que l'opération envisagée par la collectivité ne correspond pas au projet défini par la convention (dévolement de l'objet de la convention).

Dans ce cadre, l'EPF pourra :

- soit exiger de la collectivité de procéder au rachat de l'ensemble des biens qu'il a acquis, au plus tard dans un délai de 6 mois suivant la notification de la décision de résiliation, avec une majoration du prix d'acquisition initial au taux annuel de 5% à compter des dates de comptabilisation des dépenses d'acquisition des biens ;
- soit céder les biens en cause au profit d'un bailleur social, ou tout autre opérateur économique, au prix de revient ou à l'estimation de la direction départementale

des finances publiques sans que cette dernière ne soit inférieure au prix de revient.

## **ARTICLE 9 – SUIVI APRES CESSION**

### **9.1 SUIVI DU PROJET**

La collectivité, s'engage :

- à réaliser sur les biens dont l'EPF a assuré le portage le projet d'aménagement défini dans le cadre conventionnel ;
- à fournir tout élément permettant d'attester de la conformité de la réalisation à l'objet de la présente convention, une fois l'opération achevée ;
- le cas échéant, à reporter les deux obligations citées ci-dessus sur l'opérateur qu'elle aura désigné.

L'EPF se réserve le droit de demander à la collectivité ou son opérateur tout élément permettant d'attester de la réalisation de l'opération.

A défaut de pouvoir justifier de l'état d'avancement d'un projet conforme, la collectivité, ou son opérateur, pourront se voir appliquer les pénalités définies dans l'acte de cession des biens en cause, conformément aux dispositions du PPI et du règlement d'intervention en vigueur.

### **9.2 SUIVI DES BIENS PORTES PAR L'EPF**

Sans préjudice des dispositions précédentes, si l'EPCI et/ou la commune réalisent une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la collectivité ou l'EPCI et le prix de l'acquisition à l'EPF, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

- des dépenses et frais de gestion inhérents aux biens en cause ;
- des dépenses de construction, de reconstruction, d'entretien ;
- des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir.

Cette différence est actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Ces dispositions seront reportées dans tout acte de cession de biens.

## **ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF**

L'EPCI et la commune s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur les périmètres du projet, objet de la présente convention.

De fait, ils apposeront le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux. Ils citeront également l'établissement dans les documents à destination de la presse et insérera un encart de présentation de l'EPF dans le dossier de presse du projet.

L'EPCI et la commune s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié de l'intervention de l'établissement.

Par ailleurs, l'EPF pourra, pendant la durée de la convention et après son échéance, en lien avec la politique de communication de la collectivité, diffuser des informations sur les biens dont il a assuré le portage et faire état de l'avancement sur tous supports.

## ARTICLE 11 - CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

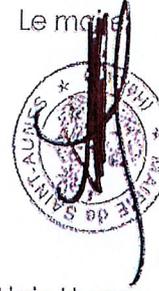
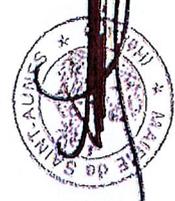
## ARTICLE 12 - MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION

Toute modification à caractère substantiel de la présente convention (engagement financier, évolution de périmètre et de l'objet de la convention...) fera nécessairement l'objet d'un avenant approuvé dans les mêmes conditions que la présente.

En cas d'évolution du cadre normatif, notamment de répartition des compétences entre collectivités et établissements publics ou en cas de nécessité, pour des raisons tenant à la réalisation du projet, il pourra également être intégré par voie avenant un nouveau signataire à la présente convention.



Fait à *Montpellier*  
Le ... *20 JUL. 2022*  
En trois exemplaires originaux.

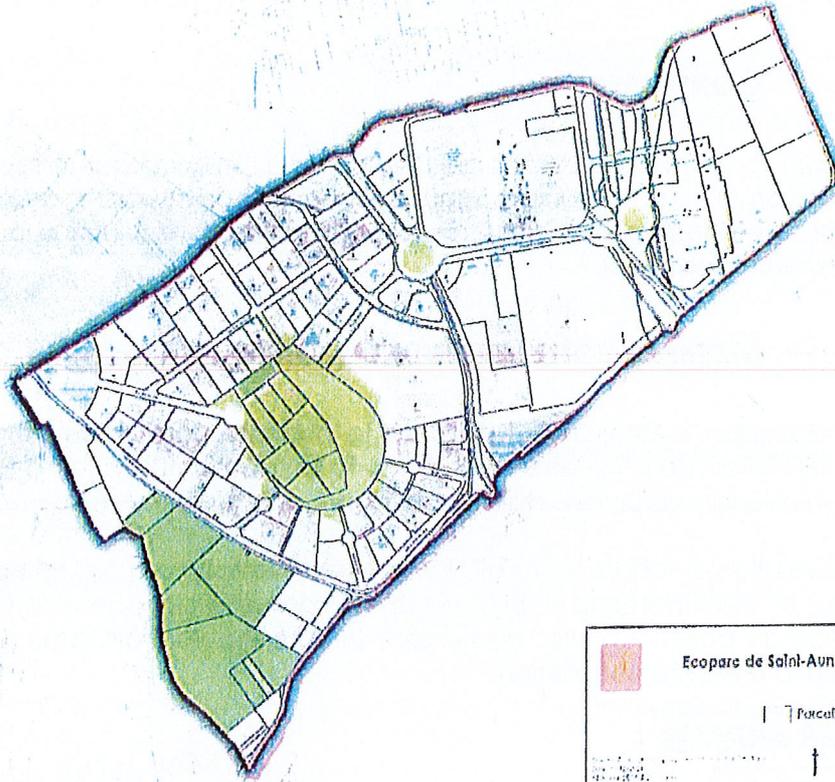
<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale,</p>  	<p>La communauté d'agglomération du Pays de l'Or</p> <p>Le président, Signé électroniquement par : Stephan ROSSIGNOL 10/06/2022</p>   <p>Stéphan ROSSIGNOL</p>	<p>La commune de Saint-Aunès</p> <p>Le maire</p>   <p>Alain Hugues</p>
--	--	--

20 JUIL. 2022

S.G.A.R.

# ANNEXE 1

## PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION





## ANNEXE 2

### JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

#### ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de l'EPCI qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes en vertu de l'article 1242 alinéa 1 du Code civil.

#### ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de l'EPCI et de l'établissement public foncier.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'établissement public foncier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à l'EPCI.

L'EPCI prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF à cette occasion, d'interventions, remises en état ou réparations.

Si l'état du bien acquis l'exige, l'EPF procédera avant tout transfert de garde :

- aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;
- aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...).

#### ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPCI

L'EPCI assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage... Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

L'EPCI ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui sont transférées.

Il est par ailleurs tenu :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'il a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-

verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- d'informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

L'EPCI se substitue à l'EPF et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à la dite occupation (bail, convention d'occupation précaire...). Il est à ce titre précisé que ne peuvent donner lieu à occupation ou maintien dans les lieux que :

- les locaux respectant les normes de sécurité.
- Les logements répondant aux caractéristiques de décence telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

L'EPCI souscrit les polices d'assurance la garantissant contre les risques dits locatifs.

L'EPCI encaissera directement à leur profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

L'EPCI rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Il est habilité à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF.

L'EPCI est garant des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, l'EPCI informe l'EPF de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF pour information.

L'EPCI ne pourra consentir sur les biens dont il a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

**ARTICLE 4 : DEPENSES**

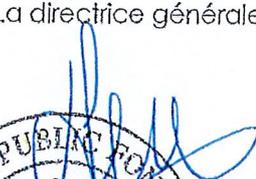
- A la charge de l'établissement public foncier

L'établissement public foncier acquitte uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant (ces impôts seront pris en compte dans le calcul du prix de revient du bien lors de la cession comme stipulé dans la présente convention) ; la taxe d'habitation est prise en charge par la collectivité, le cas échéant.

- A la charge de l'EPCI

L'EPCI supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens dont la gestion et la garde sont transférées, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à *Montpellier*  
Le .. **20 JUIL. 2022**  
En trois exemplaires originaux.

<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale,</p>  	<p>La communauté d'agglomération du Pays de l'Or</p> <p>Le président, Signé électroniquement par : Stephan ROSSIGNOL 10/06/2022</p>  <p>Stéphan Rossignol</p>
--	--



provenance de :

~~Préfecture de l'Hérault AP Atlantik  
M. P. OUAHAB Direction relations collect.  
Bureau environnement  
4 Place des Martyrs de la Résistance  
3062 MONTPELLIER Cedex 2~~

SGR2 VZ-HU2 SL G03520 PR3 - 05/22



**RECOMMANDÉ :  
AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'AR :

**AR 1A 202 802 8702 1**



*Extension Ecoparc Enquête*

Renvoyer à



**FRAB**



présenté / Avisé le : / /  
distribué le : / /

Le soussigné(e) déclare être	Signature
Le destinataire	(précisez Prénom et NOM si mandataire)
Le mandataire	
CNI / permis de conduire	Signature facteur
Autre : .....	

**PAYS DE L'OR AGGLOMÉRATION**  
Aéroport Montpellier Méditerranée  
300 Avenue Jacqueline Auriol

**DESTINATAIRE**

~~Préfecture de l'Hérault AP Atlantik  
M. P. OUAHAB Direction relations collect.  
Bureau environnement  
4 Place des Martyrs de la Résistance  
3062 MONTPELLIER Cedex 2~~

LA POSTE - SA au capital de 5 364 851 364 euros - 356 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75019 PARIS



Numéro de l'envoi : **1A 202 802 8702 1**



**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

*Extension Ecoparc Enquête Publique* **EXPÉDITEUR**

**PAYS DE L'OR AGGLOMÉRATION**  
Aéroport Montpellier Méditerranée  
300 Avenue Jacqueline Auriol  
CS 70040 - 34137 MAUGUIO CEDEX



**Les avantages du service suivi :**  
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

**Modes d'accès direct à l'information de distribution :**

**Par SMS :** Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 0,35 € TTC + prix d'un SMS).

**Sur internet :** [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite hors coût de connexion).

**Par téléphone :**

- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie : 16 €  153 €  458 €

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.  
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.  
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).



**PREUVE DE DÉPÔT  
À CONSERVER PAR LE CLIENT**