



Membres en exercice	27
Membres présents	19
Suffrages exprimés	26
Pour	26
Contre	
Abstention	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2023/41

Objet : ZAC « Pech Auriol – Le Cros » et ZAC « Claudery » – Contrat d'Obligations Réelles Environnementales (ORE)

L'an deux mille vingt-trois, le dix juillet, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace des Libertés Gérard Saumade, sous la Présidence de Monsieur Fabrice SOLANS, Maire.

Date de la convocation : 3 juillet 2023

Présents : Fabrice SOLANS, Jérôme FABRE, Céline DUBOIS, Stéphane ORTI, Alain D'AMATO, Séverine LOPEZ, Frédéric GRANIER, Stéphanie BOUILLY, Pierre SUCH, Adeline BATALLER GARCIA, Kévin LABORDE, Christophe ERMOLENKO, Elian GOMEZ, Jérôme LABORIE, Elisabeth MOULY MANETAS, Thierry ODDON, Lucyle MORGAN, Jean-Louis CAMPUS, Noura HABIB CHORFA

Absents ayant donné procuration : Bernadette LOURIAC-HERRERA a donné pouvoir à Frédéric GRANIER, Delphine FERRERES-VALAT a donné pouvoir à Fabrice SOLANS, Marie LOYEZ a donné pouvoir à Céline DUBOIS, Nathalie SIMARD a donné pouvoir à Stéphanie BOUILLY, Carole HERNANDEZ MAGNIEZ a donné pouvoir à Stéphane ORTI, Morgan MARION a donné pouvoir à Jérôme FABRE, Aurélie PACE a donné pouvoir à Elisabeth MOULY MANETAS

Absents Excusés : Sandrine MATEU GUTIERRES

Secrétaire de séance : Adeline BATALLER GARCIA

Il est rappelé que par délibération du 31 août 2020, la Commune a respectivement approuvé le principe de l'aménagement du secteur « Pech Auriol – Le Cros », dans le cadre de procédure de Zone d'Aménagement Concerté et que par délibération du 22 février 2021 la Commune a respectivement approuvé le principe de l'aménagement du secteur « La Claudery » dans le cadre de procédure de Zone d'Aménagement Concerté, que dans ce contexte de réalisation de l'étude d'impact préalable à la création de ces ZAC, et au regard des enjeux de biodiversité sur le site opérationnel et des atteintes susceptibles d'être portées à l'environnement naturel, il a été décidé que le projet sur le secteur « Pech Auriol – Le Cros » et le projet sur le secteur « Claudery » étaient conditionnés à l'obtention d'une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés conformément à l'article L.411-2 du Code de l'environnement.

En conséquence, un dossier de demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées doit être présenté au Conseil National de Protection de la Nature (CNP).
Accuse de réception en préfecture
034-213403363-20230710-202341-DE
Date de réception en préfecture : 18/07/2023
Date de réception préfecture : 18/07/2023

A ce titre, la Commune a recherché toute opportunité foncière pour justifier de la mise en œuvre des mesures compensatoires de restauration de biotopes, dont environ 14,4 hectares font l'objet de la présente convention.

Cette Obligation Réelle Environnementale (ORE) a pour finalité la mise en œuvre des mesures de compensation environnementale requises dans le cadre de ces projets de Zone d'Aménagement Concerté afin d'assurer le maintien, la conservation, la gestion et/ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

C'est dans ces conditions que la Commune après plusieurs investigations, a été mise en relation avec la société par actions simplifiée Montefrio, représentée par son président Monsieur David ALCARAZ, propriétaire du foncier, pour la mise en œuvre des mesures compensatoires.

Ce dernier entend utiliser la faculté qui lui est offerte par l'application des dispositions de l'article L. 132-3 du Code de l'environnement et ainsi constituer sur sa propriété une obligation réelle environnementale.

Vu le Code de l'environnement notamment les articles L. 132-3 et L. 411-2,

Vu le projet de contrat type d'Obligations Réelles Environnementales (ORE),

Considérant que la Commune et la SAS Montefrio se sont rapprochées et ont alors défini de formaliser un contrat d'Obligations Réelles Environnementales sur le fondement de l'article L. 132-3 du Code de l'environnement et ce, sous la condition suspensive expresse de l'obtention de la décision de dérogation du CNPN,

Considérant que cette Obligation Réelle Environnementale (ORE) est consentie par la SAS Montefrio à la Commune qui l'accepte, sous la condition suspensive ci-après énoncée, afin de lui permettre de réaliser les mesures compensatoires telles que figurant dans le dossier de demande de dérogation « espèces protégées » qui va être soumis au CNPN,

Considérant qu'en application de l'article L.411-2 du Code de l'environnement, la Commune déclare pouvoir solliciter une dérogation aux interdictions dans la mesure où, d'une part, il n'existe pas d'autres solutions satisfaisantes pour réaliser son projet d'extension territoriale, d'autre part, cette dérogation vise au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces ci-après précisées ; que la Commune présentera sa demande de dérogation à la DREAL, qui la transmettra ensuite au CNPN ; que celle-ci porte sur la destruction, l'altération, la dégradation d'individus et de sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales et végétales protégées,

Considérant que le projet de convention d'Obligation Réelle Environnementale porte sur les biens suivants, situés sur la commune de Montblanc (34290) : Combe Espinouse section E n° 765, 766 et 780, d'une surface respective de 38 130 m², 50 640 m² et 55 125 m²,

Considérant que ces parcelles sont constituées de zones anciennement cultivées en vignes, en cours d'enfrichement à l'heure actuelle,

Considérant que la présente convention est consentie pour une durée de trente ans et commencera à courir à compter de la signature de l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive,

Considérant que la présente convention est consentie et acceptée moyennant une somme de 10 000 € l'hectare soit, pour la durée d'occupation de trente (30) ans, d'un montant de 143 895 € et que ce

Accusé de réception en préfecture
034-218403263-20230710-2023-1-D1F
Date de télétransmission : 18/07/2023
Date de réception préfecture : 18/07/2023

montant sera versé à la signature de l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive,

Considérant que l'ensemble des parcelles faisant l'objet de la convention accueillera des actions d'implantation et d'entretien de vignes cultivées selon le label « Agriculture biologique » avec enherbements inter-rangs et sur les fourrières, elles seront accompagnées de contraintes de mécanisation spécifiques ; qu'une coopération sera mise en œuvre pour le suivis de gestion et écologiques,

Considérant que la Commune s'engage à supporter intégralement les travaux écologiques par la mise en œuvre d'un plan de gestion des espaces agri-naturels sur l'ensemble des terrains concernés, par elle-même ou par l'intermédiaire d'un tiers,

Considérant qu'au terme de la clause de révision, la renégociation du contrat pourra intervenir sous certaines conditions énumérées dans la convention,

Considérant que la convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention de la dérogation à la réglementation des espèces protégées en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement délivrée par le préfet de département après avis simple du CNPN, suite à la demande soumise par la Commune à l'instruction de la DREAL Occitanie,

Le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le projet de contrat d'obligation réelle environnementale (ORE),
- D'autoriser Monsieur le Maire à transmettre un exemplaire de ce projet de contrat à la SAS Montefrio,
- De donner tout pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération dont des contrats, avenants ou conventions de prestations de service,
- De préciser que les dépenses en résultant seront couvertes par les crédits inscrits au budget de l'exercice au chapitre prévu à cet effet,
- De dire que la présente délibération sera soumise au contrôle de légalité et fera l'objet d'un affichage en mairie.

Le Maire,
Fabrice SOLANS



Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER (par voie postale 6 rue Pitot 34000 MONTPELLIER ou par voie

dématérialisée de réception en préfecture
034-213403363-20230710-202341-DE
Date de rétrotransmission : 18/07/2023
Date de réception préfecture : 18/07/2023

citoyens sur le site www.montpellier.fr/telerecours dans un délai de deux à compter de la publication.



Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20230710-202341-DE
Date de télétransmission : 18/07/2023
Date de réception préfecture : 18/07/2023

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

LE

A

Me ,

A RECU le présent acte contenant OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

Vu l'article L. 132-3 du code de l'environnement,

Vu les articles L. 113-8 et suivants du code de l'urbanisme,

- **La société par actions simplifiée MONTEFRIO**, au capital de 50 000 euros dont le siège social est fixé au Domaine Saint Jean de la Cavalerie 34290 MONTBLANC, immatriculée au registre du commerce sous le numéro 899 965 883 R. C. S. Béziers représentée son président par Monsieur David ALCARAZ

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination « **LE PROPRIETAIRE** ».

D'UNE PART

Et

- **La commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS**, représentée par M. Fabrice SOLANS , dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 10/07/2023.

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « **LA COLLECTIVITE** »

D'AUTRE PART

EXPOSE PREALABLE

- Il est rappelé que par délibération du 31 aout 2020, le Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS a approuvé le principe d'une Zone d'Aménagement Concerté d'environ 28 hectares, sur le territoire de la commune, comme mode opératoire de la réalisation de l'aménagement des secteurs PECH AURIOL et LE CROS. Le Conseil Municipal a également approuvé, par délibération du 22 février 2021, le principe d'une Zone d'Aménagement Concerté d'environ 6,7 hectares comme mode opératoire de la réalisation de l'aménagement LA CLAUDERY.
- Dans le cadre de la réalisation des études d'impacts préalables à la création de ces deux ZAC, il a été établi, au regard des enjeux de biodiversité sur les sites opérationnels et des atteintes susceptibles d'être portées à l'environnement naturel, que la ZAC « Pech Auriol – Le Cros » et la ZAC « La Claudery » étaient conditionnées à l'obtention d'une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés conformément à l'article L 411-2 du Code de l'Environnement.
- En conséquence, un dossier de demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées pour chaque ZAC doit être présenté au Conseil National de Protection de la Nature (CNPV)
- À ce titre la collectivité a recherché toute opportunité foncière pour justifier de la mise en œuvre des mesures compensatoires de restauration de biotopes, dont 14,39 ha font l'objet de la présente convention.

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

- Cette obligation réelle environnementale a pour finalité la mise en œuvre des mesures de compensation environnementale requises dans le cadre de ce projet de Zone d'Aménagement Concerté afin d'assurer le maintien, la conservation, la gestion et/ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.
- C'est dans ces conditions que LA COLLECTIVITÉ après plusieurs investigations a été mise en relation avec LE PROPRIÉTAIRE pour la mise en œuvre des mesures compensatoires telles que définies ci-après.
- LE PROPRIÉTAIRE entend utiliser la faculté qui lui est offerte par l'application des dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'Environnement et ainsi constituer sur sa propriété une obligation réelle environnementale.

Sur ce, les parties se sont rapprochées et ont alors défini de formaliser un contrat d'Obligations Réelles Environnementales (ORE) sur le fondement de l'article L 132-3 du Code de l'Environnement et ce, sous la condition suspensive expresse de l'obtention de la décision de dérogation du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN)

CECI EXPOSE, IL EST EXPRESSEMENT CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

1. PRESENCE - REPRESENTATION

- LE PROPRIÉTAIRE : La société par actions simplifiée MONTEFRIO
- LA COLLECTIVITE : La commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS

2. OBJET DE LA CONVENTION

Cette Obligation Réelle Environnementale (ORE), dont la consistance est définie par les stipulations du présent acte, est consentie par LE PROPRIÉTAIRE à LA COLLECTIVITE qui accepte, sous la condition suspensive ci-après énoncée, afin de permettre à la collectivité de réaliser les mesures compensatoires telles que figurant dans le dossier de demande de dérogation des espèces protégées qui va être soumise au Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) comme il est dit à l'article 3 ci-après.

3. DEMANDE DE DEROGATION ESPECES PROTEGEES

En application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, la collectivité déclare pouvoir solliciter une dérogation aux interdictions dans la mesure où d'une part, il n'existe pas d'autres solutions satisfaisantes pour réaliser son projet d'extension territoriale et d'autre part, cette dérogation vise au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces ci-après précisées. LA COLLECTIVITE présentera sa demande de dérogation à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Occitanie (DREAL), qui le transmettra ensuite au Conseil National de Protection de la Nature. Celle-ci porte sur la destruction, l'altération, la dégradation d'individus et de sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales et végétales protégées.

Cette demande sera présentée dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature des présentes.

4. DÉSIGNATION DES BIENS

La présente convention d'Obligation Réelle Environnementale porte sur les biens situés sur la commune de MONTBLANC (34290) , COMBE ESPINOUSSE , La PORTALIERE ,dans les parcelles figurent ainsi au cadastre :

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20230710-202341-DE
Date de télétransmission : 18/07/2023
Date de réception préfecture : 18/07/2023

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

Section	N°	Lieudit	Surface
E	765	COMBE ESPINOUSE	38 130m ²
E	766	COMBE ESPINOUSE	50 640m ²
E	780	COMBE ESPINOUSE	55 125m ²

Tel que le BIEN existe, avec tous les droits y attachés, sans aucune exception ni réserve. Un extrait de plan cadastral est annexé.

5. DESCRIPTION GENERALE DES BIENS

5.1. Descriptif général des parcelles

Ces parcelles sont constituées de zones anciennement cultivées en vignes, en cours d'enfrichement à l'heure actuelle (2021).

5.2. Zonages environnementaux des parcelles

A la signature des présentes, il existe des zonages environnementaux sur ou à proximité des parcelles concernées :

- la ZPS « Est et Sud de Béziers », en bordure directe de la parcelle, au sud-est ;
- La ZNIEFF de type II « Plaine de Béziers-Vias », en bordure sud-est de la parcelle.

6. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera réalisé contradictoirement entre les parties avant la signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives dont il constituera une annexe. Les parties conviennent qu'un état des lieux sera réalisé à chaque changement de propriétaire et en fin de contrat. Ces états des lieux seront systématiquement annexés aux présentes.

7. ORIGINE DE PROPRIETE DES TERRAINS

Les terrains concernés par la présente convention sont la propriété de la société MONTEFRIO, domiciliée à Montblanc (34290) suivant acte en date du 24 septembre 2022 reçu par Me Marie LEFORT Notaire associée de la SELAS « RAYNAUD FALANDRY CODOGNES BOTTIN ».

8. JOUISSANCE DES BIENS

Il est précisé que le bien concerné, actuellement loué au profit de la société dénommée AGRIMEL devra être libre de toute location ou occupation au jour de la réalisation de la vente.

9. RÉGLEMENTATION DE L'ORE

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement.

« Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques. »

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 1103 du code civil repris ci-après.
« Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ».

10. DURÉE

La présente convention est consentie pour une durée de **TRENTE (30) ANS** années et commencera à courir de la signature de l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive.

11. REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance capitalisée pour la durée d'occupation de 30 ans, d'un montant de 10 000 euros l'hectare soit pour l'ensemble des parcelles 143 895€ euros.

Ce montant sera versé à la signature de l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive ci-après énoncée.

12. OBLIGATIONS RECIPROQUES DES PARTIES**12.1. Droits et obligations du PROPRIETAIRE attachés au bien****12.1.1. Implantation et entretien de vignes cultivées selon le label « Agriculture biologique » avec enherbements inter-rangs et sur les fourrières, et contraintes de mécanisation spécifiques**

L'ensemble du secteur faisant l'objet de la présente convention sera cultivé en vigne. Les vignes à planter seront exploitées en « Agriculture biologique ». Celles-ci devront être labellisées « Agriculture biologique » ou devront être cultivées strictement selon les critères de ce label, durant le temps de latence nécessaire à l'obtention dudit label.

La largeur entre deux rangs ne devra pas être inférieure à 2,5m.

Des enherbements seront laissés sur un rang sur trois ainsi que sur toutes les fourrières, mais en aucun cas sur tous les rangs. Si les enherbements sont implantés plutôt que laissés à l'apparition naturelle et spontanée, la composition du mélange végétal sera déterminée lors du diagnostic réalisé par la structure en charge du pilotage et du suivi des mesures compensatoires, et devra être respectée par l'exploitant.

Afin de permettre la reproduction de l'œdénème criard et l'envol des jeunes, deux contraintes sur les périodes d'intervention mécanisée et les moyens associés sont fixées :

- Le binage, passage de herse ou de tout autre outil retournant la terre, sur les rangs non enherbés est proscrit du 10 avril au 20 mai. Le binage devra être effectué sans outil qui retourne la terre au pied des ceps ou qui recouvre le pied des ceps de la terre labourée.
- La fauche ou tonte des rangs enherbés est proscrite du 1 mai au 20 juin.

Cette période est susceptible d'être décalée ponctuellement d'une dizaine de jours (début plus tôt ou fin plus tardive) selon les années en fonction des périodes de ponte. Les suivis

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

écologiques réalisés sur site permettront de solliciter auprès du propriétaire cet ajustement. Ce décalage ponctuel de période ne pourra être effectué qu'avec l'accord du propriétaire.

Sur la période du 10 avril au 20 mai, la végétation sur les rangs non enherbés, de part et d'autre des pieds de vigne sur 50cm de chaque côté ne devra donc plus être fauchée ou retournée. Une bande de 50 cm de part et d'autre du rang des pieds devra donc être laissée intacte durant cette période. Aucune fauche, tonte, retournement, labour, ou passage d'intercep ou de herse ne pourra y être réalisée. L'œdicnème criard, espèce protégée objet de la mesure, pond en effet au pied des ceps de vigne. Une intervention mécanisée à cette période est donc susceptible de détruire des pontes ou des individus de cette espèce protégée au titre des articles L. 411-1 à L. 412-1 et R. 411-1 à R. 412-7 du Code de l'Environnement.

Pour les interventions mécanisées sur la période du 1er avril au 30 juin, une barre ou autre dispositif d'effarouchement artisanal sera placée à l'avant des véhicules.

Un calendrier d'enregistrement des interventions sera à tenir par l'exploitant et une vérification des travaux et un suivi de l'évolution des milieux seront réalisés par un expert écologue. Les désherbages chimiques sont prohibés, à l'exception de traitements localisés et spécifiques, et devront être validés par la structure assurant la gestion et le suivi des mesures compensatoires. Il est précisé que toute demande de modification des modalités d'exploitation définies dans cet article, ponctuelle et éphémère ou permanente et générale, devra être soumise à la ou les structures assurant le pilotage et le suivi des mesures compensatoires, qui sera ou seront libres de valider ou non cette demande. Le cocontractant s'engage à respecter les décisions de ces structures.

12.1.2. Coopération au suivi de gestion et aux suivis écologiques

- L'ensemble des mesures de gestion fera l'objet d'un suivi par une ou plusieurs structures gestionnaires, qui s'assureront que les mesures de compensation sont bien mises en œuvre.
- Une structure assurera également des inventaires écologiques à échelles réguliers, prévus sur 30 ans, sur le site. Le cocontractant propriétaire et exploitant du site s'engage donc à laisser à l'organisme gestionnaire et mandaté pour le suivi l'accès aux terrains faisant l'objet du présent accord pour l'ensemble des missions citées.
- Le propriétaire s'engage également à contribuer aux actions de suivi de gestion menées, en collaborant avec l'organisme gestionnaire qui vérifiera l'effective réalisation des actions de gestion. Ledit cocontractant s'engage donc ainsi à accepter les sollicitations et entretiens avec l'organisme gestionnaire pour témoigner des pratiques réalisées, et à tenir et mettre à disposition un calendrier d'enregistrement des interventions.
- Il s'engage également à respecter les exclos pouvant être mis en place par la structure assurant les suivis écologiques. Ces exclos matérialisant les nids pourraient être matérialisés en cas de ponte très précoce ou tardive, hors période de contrainte d'intervention, pour des nids subissant donc un risque de destruction. En contrepartie, la structure assurant le suivi s'engage à communiquer auprès du propriétaire sur la mise en

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

place d'un exclos, à le matérialiser de façon visible et à ne pas étendre cet exclos sur plus de 20m de rang.

- Le PROPRIETAIRE rappelle à LA COLLECTIVITE que l'exécution de ses obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers et dans le seul but d'exécuter les obligations ci-avant définies.
- Le PROPRIETAIRE autorise LA COLLECTIVITE, ses salariés ou les tiers qu'il a dûment autorisé, pour la bonne exécution des obligations ci-avant définies, à pénétrer sur les lieux dans les conditions définies présentes. Pour cela, LA COLLECTIVITE devra obligatoirement prévenir le PROPRIETAIRE de leur venue sur le site une semaine à l'avance.

12.2. Droits et obligations de la collectivité attachés au bien

LA COLLECTIVITE s'engage :

- à supporter intégralement les travaux écologiques par la mise en œuvre un plan de gestion des espaces agri-naturels sur l'ensemble des terrains concernés par elle-même ou par l'intermédiaire d'un tiers pour :
 - réaliser les inventaires écologiques et le suivi écologique des parcelles,
 - rédiger et mettre en œuvre le plan de gestion espace naturel des parcelles avec l'accord du PROPRIETAIRE,
 - évaluer, suivre et actualiser le plan de gestion mis en œuvre,
 - communiquer au PROPRIETAIRE les résultats des inventaires, des suivis écologiques et des actions de gestion mises en œuvre,
- à communiquer sur ce contrat ORE auprès du Grand Public, d'autres propriétaires privés et de collectivités, etc...,
- En application de l'article 1394 des du code général des impôts, LE PROPRIETAIRE ayant conclu l'obligation réelle environnementale ci-dessus énoncée sera exonéré de la taxe foncière sur les propriétés non bâties concernées

13. DECLARATIONS**13.1. Cession de contrat**

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil, les parties s'accordent pour qu'en cas de disparition de LA COLLECTIVITE aux présentes, ses obligations soient transmises seulement à une autre collectivité et remplissant les conditions définies à l'article L.132-3 du code de l'environnement.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que la cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité. Elle ne produira ses effets à l'égard du PROPRIETAIRE que lorsqu'il prendra acte de cette cession ou qu'il en recevra une notification.

13.2. Mesures d'informations réciproques**13.2.1. Informations régulières sur la mise en œuvre des mesures de gestion**

Des contacts réguliers, si possible annuels, seront effectués à l'initiative de LA COLLECTIVITE avec le PROPRIETAIRE. En fonction de l'état du milieu, ils permettront d'ajuster au mieux les modalités de gestion dans le cadre des engagements pris dans le contrat. Si les obligations

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

récioproques des parties devaient fortement évoluer pour respecter les finalités de l'obligation réelle environnementale, les clauses relatives aux modalités de révision seraient mises en œuvre.

13.2.2. Informations en cas de changement d'identité d'une des parties au contrat

Le PROPRIETAIRE s'engage à informer LA COLLECTIVITE, dans le mois qui suit la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété, de l'identité et des coordonnées postales du nouveau PROPRIETAIRE de tout ou partie des biens désignés à l'article 4.

13.2.3. Informations en cas de modification dans la jouissance du bien

En cas de changement de situation dans les conditions de jouissance du bien, le PROPRIETAIRE s'engage à en informer LA COLLECTIVITE dans les meilleurs délais.
Dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail rural postérieur aux présentes, le PROPRIETAIRE s'engage à informer le preneur à bail de l'existence de/des obligation(s) réelle(s) souscrite(s). LA COLLECTIVITE est alors informée de l'identité du preneur et du projet de bail rural.
La conclusion du bail s'effectue en sa présence. Cette information sera due en cas de changement d'identité de l'exploitant à quelque titre que ce soit.

13.2.4. Informations en cas d'occupations illégales sur les parcelles

Si, à l'occasion des visites sur le site, LA COLLECTIVITE, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptible de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le « PROPRIETAIRE » dans les plus brefs délais.

13.2.5. Informations en cas de signature d'une nouvelle ORE

Si le PROPRIETAIRE souhaite contracter de nouvelles obligations réelles environnementales il s'engage à informer LA COLLECTIVITE de son souhait. Ces informations seront délivrées par écrit à LA COLLECTIVITE.

14. CLAUSE DE REVISION

- Dans le cas où LE PROPRIETAIRE serait confronté suite à des circonstances imprévisibles indépendantes de sa volonté (évolution des conditions climatiques ou maladie de la vigne insusceptible de traitement rendant l'exploitation durablement économiquement non rentable...) à l'impossibilité de poursuivre la culture de la vigne en Agriculture biologique sur les terrains concernés par la présente convention, la présente convention ferait l'objet d'une renégociation entre les parties.

Cette révision porterait notamment sur l'évolution des pratiques culturales, la gestion et le suivi des mesures compensatoires, le tout devant être suivi et validé par la ou les structures assurant le pilotage pour le compte de LA COLLECTIVITE.

A défaut de mise en place d'une solution alternative, cette Obligation Réelle Environnementale (ORE), serait considérée comme caduque et la convention ferait l'objet d'une résiliation comme dit à l'article 15 ci-après.

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

- La renégociation du contrat interviendra notamment s'il advient qu'au cours de l'exécution du contrat, l'une des parties constate l'inefficacité des prescriptions et/ou la présence d'un nouvel élément de biodiversité ou fonctionnalité écologique devant faire l'objet d'une action visant à la maintenir, conserver, gérer ou restaurer cette dernière.

Dans tous les cas, chacune des parties pourra saisir l'autre, par écrit, d'une demande de révision.

Dans les 30 jours ouvrés suivants la réception de cette demande, les parties devront se réunir pour discuter d'une éventuelle révision du contrat.

15. MEDIATION – RÉSILIATION DU CONTRAT

- Une résiliation serait envisagée si aucune modification du plan de gestion ou des obligations du PROPRIETAIRE ne pouvait permettre de s'adapter à la nouvelle situation.
En tant que besoin les parties désigneront, d'un commun accord, un médiateur.
Il est précisé que :
 - la mission du médiateur ne peut être exercée que par une personne physique jouissant du plein exercice de ses droits.
 - l'une des parties peut toujours saisir une juridiction aux fins d'obtenir une mesure d'instruction ou une mesure provisoire ou conservatoire.A défaut d'accord amiable entre les parties, chacune pourra demander la résiliation auprès du Tribunal Administratif de Montpellier
- Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité / ou les fonctions écologiques du site.
Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la Partie non défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations. En effet, les sanctions prévues aux présentes au titre de l'exécution du présent contrat ne viennent en aucune manière remettre en question des sanctions existant du chef d'autres législations.

16. CONDITION SUSPENSIVE

- La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention de la dérogation à la réglementation des espèces protégées en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement délivrée par le préfet de département après avis simple du Conseil de Protection de la Nature suite à la demande soumise par LA COLLECTIVITE à l'instruction de la DREAL Occitanie, comme énoncée à l'article 3 ci-dessus, dans un délai de douze (12) mois à compter de la signature des présentes.
- Cette dérogation devra avoir été prononcée au plus tard le...,
- La signature de l'acte constatant la condition suspensive devra intervenir dans les 15 jours qui suivront.

À défaut les présentes seront nulles et non avenues.

17. PUBLICITE FONCIERE

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20230710-202341-DE
Date de télétransmission : 18/07/2023
Date de réception préfecture : 18/07/2023

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de

18. DECLARATIONS FISCALES

Il résulte des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

19. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise aux parties.

20. FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge de LA COLLECTIVITE.

21. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

22. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- Les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Centrale Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc).
- Les Offices notariaux participant à l'acte,
- Les établissements financiers concernés,
- Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- Le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilière, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- Les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications dont l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnus comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de cet acte.

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office Notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis le cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

23. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommés dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

24. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

25. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute. Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqué en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

CONTRAT D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

Annexe 1 – Délibération CP

Projet

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20230710-202341-DE
Date de télétransmission : 18/07/2023
Date de réception préfecture : 18/07/2023