

PROCÈS-VERBAL
DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 7 DÉCEMBRE 2022 A 18 h 30

Date de la convocation	1 ^{er} décembre 2022
Nombre de conseillers en exercice	29
Nombre de membres présents	26
Nombre de membres absents excusés représentés	3
Nombre de membres absents non représentés	0

Membres présents : M. Rémi NICOLAS, Mme Patricia POUBLANC, M. Frédéric COURRENT, Mme Frédérique CONDET, M. Jean-Pierre CATHEBRAS, Mme Diane ARRIAGADA, M. Bernard CHANTRIER, Mme Audrey RANC, M. Denis CANTIER, Mme Martine REARD, Mme Joëlle HUYNH, Mme Liliane GUIRAUD, Mme Florence LIMONES, M. Eric PEREDES, M. Eric MARC, Mme Sophie GOMES, M. Renaud LEROI, M. Yohan MESSABIER, Georges VIERNE, Mme Corinne CONSTANTY, M. Denis BRUYERE, M. Stéphane GUILLEMIN, Mme Julie DELVAL, Mme Myriam BOISSIERE DE CILLIA, M. Alain SAUD et Mme Margit LORBLANCHET.

Membres absents, excusés, représentés : Mme Laïla ACHKAR (pouvoir à M. NICOLAS), Mme Laure DELAMON (pouvoir à Mme CONDET) et Mme Karine PACHAIRE (pouvoir à Mme POUBLANC).

M. Christian BLANCARD, Conseiller municipal de la liste "Nous c'est Marguerittes", ayant choisi de renoncer à son mandat, le candidat venant immédiatement après le dernier élu de ladite liste, est appelé à le remplacer. Mme Corinne CONSTANTY est donc désormais membre du Conseil municipal.

ORDRE DU JOUR :

0. Approbation des procès-verbaux des séances du Conseil municipal des 19 et 26 octobre 2022 ;
1. Gestion du personnel communal – promotion interne – modification du tableau des emplois ;
2. Organisation du temps de travail ;
3. Signature de la convention cadre de fonctionnement du pôle médecine du travail commun à Nîmes Métropole et la commune de Marguerittes intégrant l'avenant n° 2 ;
4. Avenant à la convention d'adhésion au service paie à façon du CDG ;
5. Délibération autorisant Monsieur le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement ;
6. Reversement d'une fraction de la taxe d'aménagement à la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole ;
7. ZAC Mézeirac – avenant n° 2 à la concession d'aménagement avec la SPL AGATE ;
8. Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage du Département du Gard à la commune de Marguerittes pour la réalisation d'un centre médico-social au sein du futur "Village des Solidarités" ;

9. Rapport annuel sur le prix de l'eau et la qualité du service public d'eau potable et de l'assainissement collectif et non collectif de Nîmes Métropole – exercice 2021 ;
10. Déclaration préalable de toute division volontaire en propriété par ventes ou locations simultanées ou successives en zones A et N du territoire ;
11. Bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU ;
12. Appel à manifestation d'intérêt pour la location de toitures de bâtiments communaux destinées à recevoir des équipements d'énergie photovoltaïque ;
13. Travaux de rénovation et d'amélioration énergétique du groupe scolaire Peyrouse ;
14. Convention de mise à disposition de locaux au profit de l'ESCAL ;
15. Subvention exceptionnelle à l'OMF ;
16. Valorisation de la plaine sportive de Praden : installation de terrains de tennis ;
17. Modification du règlement du marché de plein air du samedi ;
18. Autorisation accordée à tous les commerces de vente au détail alimentaires, non alimentaires et de services à déroger au repos dominical des salariés les 24 et 31 décembre 2023.

APPROBATION DES PROCÈS-VERBAUX DES SÉANCES DES 19 ET 26 OCTOBRE 2022 :

Aucune remarque n'est formulée sur les précédents procès-verbaux des réunions du Conseil municipal des 19 et 26 octobre 2022. Les procès-verbaux sont approuvés à l'unanimité.

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

M. Yohan MESSABIER est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

N° 2022 / 12 / 01 – GESTION DU PERSONNEL COMMUNAL – PROMOTION INTERNE – MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLOIS (rapporteur : M. COURRENT)

1. Aspects juridiques

VU le Code des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

VU la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

VU les décrets portant statut particulier des cadres d'emplois concernés ;

VU les orientations et les critères généraux à prendre en compte pour la promotion interne (lignes directrices de gestion) établis le 14 avril 2021 ;

2. Éléments de contexte

Considérant les évaluations des agents réalisées en fin d'année 2021, certains dossiers ont été présentés à la promotion interne 2022, dans un souci d'améliorer en permanence l'organisation des services municipaux.

En conséquence, le tableau des emplois communaux est modifié dans le cadre de la promotion interne au 1^{er} janvier 2023.

Poste fermé	Poste ouvert
1 adjoint technique principal 1 ^{re} classe	1 agent de maîtrise

3. Incidence financière

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget.

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : **approuve** les modifications apportées au tableau des emplois.

Article 2 : **autorise** Monsieur le Maire à exécuter cette délibération qui sera applicable à compter de son caractère exécutoire.

5. Annexes

Néant.

N° 2022 / 12 / 02 – **ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL** (rapporteur : M. COURRENT)

1. Aspects juridiques

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code général de la fonction publique ;

VU la loi n° 2004-626 du 30 juin 2004 modifiée relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées ;

VU la loi n° 2008-351 du 16 avril 2008 relative à la journée de solidarité ;

VU la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique, notamment son article 47 ;

VU le décret n° 85-1250 du 26 novembre 1985 modifié relatif aux congés annuels ;

VU le décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001 modifié pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale ;

VU la délibération 2020/12/03 du 16 décembre 2020 relative à l'organisation du temps de travail au sein des services techniques ;

VU l'avis du comité technique en date du 16/11/2022 ;

2. Éléments de contexte

La définition, la durée et l'aménagement du temps de travail des agents territoriaux sont fixés par l'organe délibérant, après avis du comité technique. Par ailleurs, le travail est organisé selon des périodes de référence appelées cycles de travail.

Les horaires de travail sont définis à l'intérieur du cycle, qui peut varier entre le cycle hebdomadaire et le cycle annuel.

Le décompte du temps de travail effectif s'effectue sur l'année, la durée annuelle de travail ne pouvant excéder 1607 heures, sans préjudice des heures supplémentaires susceptibles d'être accomplies.

Ce principe d'annualisation garantit une égalité de traitement en ce qui concerne le temps de travail global sur 12 mois, tout en permettant des modes d'organisation de ce temps différents selon la spécificité des missions exercées. Ainsi, les cycles peuvent varier en fonction de chaque service ou encore en prenant en considération la nature des fonctions exercées.

Le temps de travail peut également être annualisé, notamment pour les services alternant des périodes de haute activité et de faible activité. Dans ce cadre, l'annualisation du temps de travail répond à un double objectif :

- de répartir le temps de travail des agents pendant les périodes de forte activité et le libérer pendant les périodes d'inactivité ou de faible activité ;
- de maintenir une rémunération identique tout au long de l'année, c'est-à-dire y compris pendant les périodes d'inactivité ou de faible activité.

Ainsi, les heures effectuées au-delà de la durée hebdomadaire de travail de l'agent dont le temps de travail est annualisé pendant les périodes de forte activité seront récupérées par ce dernier pendant les périodes d'inactivité ou de faible activité.

Les collectivités peuvent définir librement les modalités concrètes d'accomplissement du temps de travail dès lors que la durée annuelle de travail et les prescriptions minimales suivantes prévues par la réglementation sont respectées :

- La durée annuelle légale de travail pour un agent travaillant à temps complet est fixée à 1.607 heures (soit 35 heures hebdomadaires) calculée de la façon suivante :

Nombre total de jours sur l'année	365
Repos hebdomadaires : 2 jours x 52 semaines	- 104
Congés annuels : 5 fois les obligations hebdomadaires de travail	- 25
Jours fériés	- 8
Nombre de jours travaillés	= 228
Nombre de jours travaillés = nb de jours x 7 heures	1596 h arrondi à 1.600 h
+ Journée de solidarité	+ 7 h
Total en heures :	1.607 heures

- La durée quotidienne de travail d'un agent ne peut excéder 10 heures ;
- Aucun temps de travail ne peut atteindre 6 heures consécutives de travail sans que les agents ne bénéficient d'une pause dont la durée doit être au minimum de 20 minutes ;
- L'amplitude de la journée de travail ne peut dépasser 12 heures ;
- Les agents doivent bénéficier d'un repos journalier de 11 heures au minimum ;
- Le temps de travail hebdomadaire, heures supplémentaires comprises, ne peut dépasser 48 heures par semaine, ni 44 heures en moyenne sur une période de 12 semaines consécutives ;
- Les agents doivent disposer d'un repos hebdomadaire d'une durée au moins égale à 35 heures et comprenant en principe le dimanche.

Pour des raisons d'organisation et de fonctionnement au sein des services administratifs, il convient en conséquence d'instaurer un nouveau cycle de travail.

Seront concernés :

- Le Directeur Général des Services, le Directeur de Cabinet
- Les directions des pôles : Administration Générale, Juridique et Développement Territorial
- La responsable du service des finances
- Les chargés de missions : culture et communication, sports et festivités
- Les agents de la police municipale

➤ Fixation de la durée hebdomadaire de travail des agents concernés

Après réflexion et présentation au comité technique le 16 novembre 2022, le temps de travail hebdomadaire en vigueur pour ces agents est fixé à 37 h ou 39 h (en fonction des services) par semaine.

Compte tenu de la durée hebdomadaire de travail choisie, les agents bénéficieront de jours de réduction de temps de travail (ARTT) afin que la durée annuelle du travail effectif soit conforme à la durée annuelle légale de 1.607 h.

Pour les agents exerçant leurs fonctions à temps partiel, le nombre de jours ARTT est proratisé à hauteur de leur quotité de travail (dont le nombre peut être arrondi à la demi-journée supérieure).

Pour les agents administratifs susmentionnés

Durée hebdomadaire de travail	39 h
Nb de jours ARTT pour un agent à temps complet	23
Temps partiel 80 %	18.4
Temps partiel 50 %	11.5

Pour les agents de la police municipale:

Durée hebdomadaire de travail	37 h
Nb de jours ARTT pour un agent à temps complet	12
Temps partiel 80 %	9.6
Temps partiel 50 %	6

Les absences au titre des congés pour raison de santé réduisent à due proportion le nombre de jours RTT que l'agent peut acquérir, conformément aux préconisations de la circulaire du 18 janvier 2012 relative aux modalités de mise en œuvre de l'article 115 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011.

Ne sont, toutefois, pas concernés les congés de maternité, adoption ou paternité et les autres congés particuliers comme le congé pour exercer un mandat électif local, les décharges d'activité pour mandat syndical, ou encore le congé de formation professionnelle

Les jours ARTT non pris au titre d'une année civile ne peuvent être reportés sur l'année suivante.

Les agents disposant d'un Compte Epargne Temps peuvent reporter des jours d'ARRT sur leur CET, en respectant toutefois le plafond de 60 jours maximum.

Les ARTT sont obligatoirement pris en journée ou ½ journée dans la limite de 5 jours consécutifs.

Comme pour les congés annuels, les demandes sont soumises à la validation du chef de service et/ou du Directeur Général des Services.

Rappel sur les heures supplémentaires (cf délibération 2022/04/14 du 27/07/2022)

L'octroi d'indemnités horaires pour travaux supplémentaires (IHTS) est subordonné à la réalisation effective d'heures supplémentaires.

Le versement des IHTS est subordonné à décompte déclaratif contrôlé et validé par le supérieur hiérarchique puis par l'autorité territoriale. Les agents qui exercent leurs fonctions à temps partiel peuvent bénéficier du versement d'IHTS. Leur taux sera calculé selon des modalités spécifiques : le montant de l'heure supplémentaire est déterminé en divisant par 1 820 la somme du montant annuel du traitement et de l'indemnité de résidence d'un agent au même indice exerçant à temps plein.

Le nombre d'heures supplémentaires réalisées par chaque agent ne pourra excéder 25 heures par mois.

Le nombre d'heures supplémentaires réalisées par chaque agent à temps partiel ne pourra excéder un nombre égal au produit de la quotité de travail à temps partiel par 25 heures (exemple pour un agent à 80 % : 25 h x 80 % = 20 h maximum).

La compensation des heures supplémentaires doit préférentiellement être réalisée sous la forme d'un repos compensateur

3. Incidence financière

Néant

4 Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : autorise le Maire à adopter les modalités de mise en œuvre telles que proposées qui s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2023.

5. Annexes

Néant

N° 2022 / 12 / 03 – SIGNATURE DE LA CONVENTION CADRE DE FONCTIONNEMENT DU PÔLE DE MÉDECINE DU TRAVAIL COMMUN A NÎMES MÉTROPOLE ET LA COMMUNE DE MARGUERITES INTÉGRANT L'AVENANT N° 2
(rapporteur : M. COURRENT)

1. Aspects juridiques

VU le code général des collectivités territoriales,

VU spécifiquement les articles L.5211-4-2 et L.5211-4-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,

2. Eléments de contexte

Depuis la création de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, plusieurs Maires ont fait connaître le besoin d'un appui en compétences pour mettre en œuvre les activités fonctionnelles de leurs communes.

Ce besoin s'exprime aujourd'hui en matière de médecine du travail. En effet, les communes ont l'obligation de disposer d'un tel service mais n'adhèrent pas toutes à la médecine du travail du CDG 30.

Ce pôle mutualisé est porté par la Direction des Ressources Humaines de Nîmes Métropole.

La commune a fait connaître son souhait d'adhérer à ce dispositif mutualisé.

3. Incidence financière

Pour une répartition transparente et équilibrée des charges de fonctionnement du Pôle Médecine du Travail, une clé unique répartit les charges définies au 2.1.

Elle articule un critère : *part des comptes administratifs (ou comptes financiers uniques – CFU) de fonctionnement et d'investissement de l'exercice budgétaire précédent (principaux et annexes comprenant exclusivement les mouvements réels dont les rattachements à l'exclusion des reports) de la CANM dans les comptes administratifs ou CFU cumulés (principaux et annexes ainsi que le CCAS et comprenant exclusivement les mouvements réels dont les rattachements à l'exclusion des reports) de l'ensemble des parties prenantes à la mise en commun de chaque service mutualisé.*

Ce critère compte pour 100 % dans la clé de répartition.

Le taux obtenu représente la clé applicable à la CANM. Par incidence, les autres parties prenantes supportent la différence.

4.2.2 Cas spécifique

Le coût sera calculé selon les règles définies ci-dessus auquel sera ajouté, dans le cas où les formations en matière de prévention, santé et sécurité au travail (DT DICT, AIPR, habilitations électriques, SST et extincteurs, ...) seraient externalisées et assurées par un prestataire extérieur, le coût individualisé par commune et par agent bénéficiaire de ces dites formations.

Au mois d'octobre de chaque année, un chiffrage actualisé issu des données de l'année en cours sera transmis à la commune pour lui permettre d'intégrer ces charges dans sa préparation budgétaire.

4- Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : autorise Monsieur le Maire à signer la convention cadre du pôle de médecine préventive.

5. Annexes

Néant

N° 2022 / 12 / 04 – **AVENANT À LA CONVENTION D'ADHÉSION AU SERVICE PAIE A FAÇON DU CDG 30**
(rapporteur : M. COURRENT)

1. Aspects juridiques

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération 2021/10/14 du 6 octobre 2021,

VU la délibération du Conseil d'administration du CDG 30 en date du 10 novembre 2022,

2. Éléments de contexte

Depuis janvier 2021, la mairie de Marguerittes a conventionné avec le Centre de Gestion du Gard dans le cadre de l'adhésion au service de la paie à façon.

En novembre 2022, le CDG 30 a augmenté les tarifs des bulletins de paie du fait d'un déficit de plus de 30 000 € sur cette mission ayant entraîné des frais liés à l'achat de logiciel, au recrutement d'agents supplémentaires et aux formations spécialisées.

A titre d'information, le coût initial par bulletin était de 6 €.

3. Incidence financière

Coût financier 2023 : 8 € le bulletin, soit environ 17 280 €/an.
Prévision et inscription des crédits correspondants au budget 2023.

4 Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant à la convention d'adhésion.

Article 2 : inscrit les crédits correspondants au budget de la collectivité.

5. Date de mise en œuvre : 1^{er} janvier 2023.

6. Annexe

Néant.

N° 2022 / 12 / 05 – **DÉLIBÉRATION AUTORISANT LE MAIRE A ENGAGER, LIQUIDER ET MANDATER LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT**
(rapporteur : M. LEROI)

1. Aspects juridiques

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L1612-1 et suivants ;

VU la délibération n° 2022/01/04 du Conseil Municipal du 26 janvier 2022 approuvant le Budget Primitif ;

VU la délibération n° 2022/04/08 du Conseil Municipal du 27 avril 2022 approuvant la Décision Modificative n° 1 ;

Vu la délibération n° 2022/10/05 du Conseil Municipal du 19 octobre 2022 approuvant la Décision Modificative n° 2 ;

2. Éléments de contexte

Selon l'article L.1612-1 du Code général des collectivités territoriales, dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1^{er} janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Pour les dépenses à caractère pluriannuel incluses dans une autorisation de programme ou d'engagement votée sur des exercices antérieurs, l'exécutif peut les liquider et les mandater dans la limite des crédits de paiement prévu au titre de l'exercice par la délibération d'ouverture de l'autorisation de programme ou d'engagement.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits. Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

3. Incidence financière

Afin d'assurer une continuité de fonctionnement des services, il est donc proposé au Conseil municipal de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement comme suit :

Chapitre - Libellé nature	Crédit ouvert en 2022 BP	DM	Montant autorisé avant le vote du BP 2023
20 - Immobilisations incorporelles	460 000.00 €	- 131 000.00 €	82 250.00 €
21 - immobilisations corporelles	1 155 690.00 €		288 922.50 €
23 - Immobilisations en cours	1 405 000.00 €	124 000.00 €	382 250.00 €
TOTAL			753 422.50 €

4- Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (2 abstentions : M. BRUYERE et M. GUILLEMIN) :

Article 1 : autorise Monsieur le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement à concurrence des sommes inscrites dans le tableau ci-dessus.

5. Annexes

Néant

N° 2022 / 12 / 06 – REVERSEMENT D'UNE FRACTION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT À LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE NÎMES MÉTROPOLE
(rapporteur : M. LEROI)

1. Aspects juridiques

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les articles L.331-1 à L.331-4 du Code de l'urbanisme (jusqu'au 31 décembre 2022) ;

VU les articles 1635 quater A, 1656 bis et 1379-0 bis du Code général des impôts à compter du 1^{er} janvier 2023) ;

VU l'article 109 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 ;

VU l'ordonnance n° 2022-883 du juin 2022 ;

2. Éléments de contexte

La taxe d'aménagement est perçue par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale en vue de financer les actions des collectivités publiques en matière d'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Elle est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme. L'assiette de calcul de cette taxe intègre pour partie les équipements publics qui relèvent, selon les compétences, des communes ou des intercommunalités.

De ce fait, et afin de renforcer la solidarité entre communes et structures intercommunales, cette taxe de fiscalité indirecte a été révisée.

Considérant l'article L331-2 du Code de l'urbanisme, modifié par l'article 109 de la loi de finances pour 2022 (puis à compter du 1^{er} janvier 2023, l'article 1379-0 bis du Code général des impôts), qui dispose que tout ou partie de la taxe d'aménagement perçue par une commune est obligatoirement reversée à l'EPCI ou aux groupements de collectivités dont elle est membre,

Considérant que les conditions de ce reversement doivent être fixées par délibérations concordantes des conseils municipaux et de l'organe délibérant de l'EPCI ou du groupement de collectivités,

Considérant l'application immédiate de ce nouveau dispositif de solidarité et l'obligation de partage des montants perçus par les communes pour les recettes de taxe d'aménagement enregistrées à compter du 1^{er} janvier 2022, quelle que soit la date d'autorisation d'urbanisme,

Il convient de définir par la présente délibération les modalités de reversement.

3. Incidence financière

Les clés de partage et de reversement sont fixées en fonction des charges des équipements publics, les équipements concernés étant tous ceux qui concourent aux opérations et actions financées par la taxe d'aménagement en vertu de l'article L331-2 du Code de l'urbanisme et contribuent à la réalisation des objectifs de la collectivité en matière d'urbanisme.

Afin de répondre à cette obligation instituée par la loi de finances pour 2022, le principe d'un reversement uniforme de 5 % a été retenu par l'agglomération et ses communes membres, lors de la Conférence des maires en date du 21 octobre dernier, qui sera progressivement mis en œuvre comme suit :

Pourcentage de reversement 2022.....	1 %
Pourcentage de reversement 2023.....	1 %
Pourcentage de reversement 2024.....	2.5 %
Pourcentage de reversement 2025.....	3.5 %
Pourcentage de reversement 2026 et au-delà.....	5 %

Les modalités de reversement figurent dans une convention signée entre la Commune et la Communauté d'Agglomération conformément au modèle figurant en annexe.

Les produits de la taxe d'aménagement sont affectés en section d'investissement du budget ou des EPCI en application de l'article L 331-2 du Code de l'urbanisme.

Le montant du reversement pour notre commune est estimé à 1 000 € pour 2022.

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : **adopte** le principe de reversement d'une partie de la part communale de taxe d'aménagement à la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.

Article 2 : **fixe** la date d'entrée en vigueur du dispositif au 1^{er} janvier 2022.

Article 3 : **fixe** le pourcentage de reversement de la part communale de taxe d'aménagement à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole à 1 % pour les années 2022 et 2023.

Article 4 : **approuve** les termes de la convention de reversement de la taxe d'aménagement annexée à la présente délibération.

Article 5 : **autorise** Monsieur le Maire à signer la convention de reversement de la taxe d'aménagement établie entre la Commune d'Agglomération Nîmes Métropole, ainsi que toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

5. Annexes

Convention.

N° 2022 / 12 / 07 – **ZAC MÉZEIRAC – AVENANT N° 2 À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SPL AGATE**
(rapporteur : M. LEROI)

1. Aspects juridiques

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la concession d'aménagement ZAC MEZEIRAC entre la SPL AGATE et la commune de Marguerittes en date du 13 décembre 2016 ;

VU l'avenant n° 1 de prorogation à la concession d'aménagement en date du 4 janvier 2021 ;

CONSIDERANT le souhait de la commune, en qualité d'autorité concédante, de percevoir par anticipation une partie du futur boni de l'opération ;

CONSIDERANT qu'il convient de proposer un avenant à la concession pour permettre d'autoriser ce reversement anticipé et définir les modalités ;

2. Éléments de contexte

RAPPEL DU PROGRAMME ET DES OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de MARGUERITTES a été approuvé le 6 mars 2014.

Le secteur de MEIZEIRAC, d'une superficie d'environ 4.6 hectares, a été classé zone d'urbanisation future (1AU) à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AU et à l'approfondissement des modalités de son programme d'aménagement et de construction.

Ainsi, la commune de MARGUERITTES envisage la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat mixte sur le secteur dit de MEZEIRAC.

Suivant délibération du 27 mars 2013, le Conseil municipal de la commune a décidé de lancer les études préalables à la réalisation de ce nouveau quartier, et d'engager la concentration préalable au projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Suivant délibération du 10 février 2016, le Conseil municipal de la commune a décidé d'approuver le bilan de la concentration conduite au titre de ce projet et d'approuver le dossier de création de la ZAC dite de « MEZEIRAC » conformément aux dispositions de l'article R311-2 du code de l'urbanisme.

Ce projet a pour objectif :

° de concevoir un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle ;

° d'assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces et en préservant au mieux l'environnement et la végétation sur le site notamment en bordure de RD (barrière acoustique) ;

° de développer en complément de l'habitat une nouvelle offre commerciale destinée aux habitants et aux salariés des quartiers économiques existants et à venir, face à MEZEIRAC.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement, la commune de MARGUERITTES a décidé par délibération en date du 5 octobre 2016, de désigner la SPL AGATE dont elle est actionnaire suivant délibération en date du 7 décembre 2011, en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La concession précitée a été finalisée par les parties le 13 décembre 2016.

En date du 23 mars 2019 et par délibérations du Conseil Municipal, le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC ont été approuvés.

Un premier avenant permettant la prorogation de la durée de la concession a été signé le 4 janvier 2021.

CONTENU DE L'AVENANT N° 2

Les dispositions de l'article 24 de la concession du 13 décembre 2016 sont ainsi complétées :

« 24.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

24.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

Par ailleurs :

- Considérant les projections constatées à ce jour en matière de résultats de l'opération sur la base du CRAC 2021 ;

- Considérant l'état actuel d'avancement de la commercialisation de l'opération ;

Les parties conviennent d'opérer d'ici au 31/12/2022 au plus tard, le versement anticipé, par le concessionnaire à la collectivité concédante, et sans attendre la clôture formelle de l'opération, d'une avance sur le futur boni de l'opération, d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €).

La collectivité sera chargée d'émettre le titre de recette nécessaire sur la base de la délibération autorisant la finalisation des présentes.

Le solde d'exploitation résiduel de l'opération, déterminé par le concessionnaire à la clôture de l'opération, sera reversé à la collectivité concédante dans les conditions déterminées aux présentes ».

3. Incidence financière

Néant

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : approuve l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement avec la SPL AGATE pour la ZAC de MEZEIRAC.

Article 2 : autorise Monsieur le Maire à signer tout document ou pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

5. Annexes

- ZAC MEZEIRAC- avenant n° 2 concession d'aménagement

N° 2022 / 12 / 08 – CONVENTION DE TRANSFERT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE DU DÉPARTEMENT DU GARD À LA COMMUNE DE MARGUERITTES POUR LA RÉALISATION D'UN CENTRE MÉDICO-SOCIAL AU SEIN DU FUTUR VILLAGE DES SOLIDARITÉS
(rapporteur : Mme POUBLANC)

1. Aspects juridiques

VU le code de la commande publique et notamment ses articles L. 2411-1 et 2422-5 ;

VU la délibération du Conseil municipal du 26 avril 2022 actant le lancement du projet de création du Village des Solidarités ;

VU la délibération n° 302 du Conseil Départemental en date du 18 novembre 2002 ;

CONSIDERANT que la commune a proposé au Département que ses services sociaux implantés sur le territoire communal puissent intégrer le futur Villages des Solidarités ;

CONSIDERANT que le Département souhaite devenir propriétaire de la partie du bâtiment qui sera réservée à l'usage propre de ses services ;

CONSIDERANT qu'en raison de la difficulté à faire réaliser sur un même édifice, conçu par un maître d'œuvre unique, un ensemble immobilier dont la propriété sera portée par deux entités différentes et destiné à plusieurs bénéficiaires ;

CONSIDERANT qu'une maîtrise d'ouvrage unique permettra de garantir la cohérence d'ensemble du projet ;

2. Eléments de contexte

La commune de Marguerittes a acté le projet d'édification d'un bâtiment dénommé « Village des Solidarités » qui aura pour vocation de regrouper le CCAS, le centre social associatif « Escal », une maison France Services et éventuellement d'autres structures à vocation sociale ou d'animation territoriale présentes sur le territoire de la commune ou souhaitant s'y implanter.

Dans le cadre de ce projet, la Commune a proposé au Département, qui l'a accepté, que ses services sociaux implantés sur le territoire de Marguerittes puissent intégrer le futur équipement pluriel du « Village des Solidarités ». Ce regroupement permettra de générer des synergies entre les différentes entités partageant des objectifs analogues ou complémentaires en matière d'inclusion sociale et d'aide aux personnes vulnérables, conformément au schéma départemental des Solidarités approuvé en novembre 2022.

Le Département, qui entend profiter de cette opportunité pour résilier les locations actuelles dans des locaux inadaptés, occupés d'une part par le centre médico-social et d'autre part par le service territorialisé pour l'autonomie, souhaite devenir propriétaire de la partie du bâtiment qui sera réservée à l'usage propre de ses services.

La présente convention a pour objet de définir le contenu, les coûts et les délais de l'opération de construction « Village des Solidarités ». Elle précise également les engagements de chacune des parties, en ce qui concerne les modalités de financement et de résiliation de l'opération.

Plus précisément, la convention prévoit :

- de préciser le contenu des études ;
- de préciser le périmètre de l'opération, les éléments la composant et l'organisation de la maîtrise d'ouvrage ;
- de préciser les conditions de suivi des études et des travaux ;
- de définir les conditions de modalités de participation des parties aux financements de l'opération ;
- de définir les documents (administratifs, techniques et financiers) à produire par les parties de la présente convention ;
- de proposer un calendrier prévisionnel.

A noter que l'assiette foncière nécessaire à la construction du bâtiment destiné au Département sera transférée au Département à titre gracieux. La surface sera définie à la lecture des conclusions du concours d'architecte.

3. Incidence financière :

La dépense correspondante à la mise en œuvre de cette convention est inscrite au budget départemental et financée via une autorisation de programme. Le montant total des prestations « Etudes et Travaux » est estimé à 2 500 000 € TTC. Il est précisé que cette convention est sans incidence financière pour la commune.

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (5 absentions : M. BRUYERE, M. GUILLEMIN, Mme BOISSIERE DE CILLIA, M. SAUD et Mme LORBLANCHET) :

Article 1 : **approuve** les termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage avec le Département pour la réalisation d'un centre médicosocial au sein du futur « Village des Solidarités » dont la commune sera maître d'ouvrage.

Article 2 : **autorise** Monsieur le Maire à signer ladite convention

5. Annexes :

Projet de convention
Programme du projet
Bilan prévisionnel

N° 2022 / 12 / 09 – RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX DE L'EAU ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC DE L'EAU POTABLE ET DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF DE NÎMES MÉTROPOLE – EXERCICE 2021
(rapporteur : M. CATHEBRAS)

1. Aspects juridiques

VU l'article L 2224-5 du code général des collectivités territoriales et son décret d'application n° 2007-675 du 2 mai 2007 ;

VU l'avis favorable du 26 septembre 2022 émis par le conseil communautaire de Nîmes Métropole suite à la présentation du rapport annuel ;

CONSIDERANT que les communes adhérentes à la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole doivent présenter en conseil municipal le rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics d'eau et d'assainissement après son approbation en Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL) ;

CONSIDERANT que la CCSPL dans sa séance du 8 septembre 2022 a approuvé le rapport ;

CONSIDERANT la réception du rapport annuel à la mairie de Marguerittes le 18 octobre 2022 ;

2. Éléments de contexte

Depuis le 1^{er} janvier 2002, Nîmes Métropole exerce la compétence « eau potable » et la compétence « assainissement » depuis le 1^{er} janvier 2005.

Chaque année, un rapport sur le prix et la qualité des services publics d'eau potable et d'assainissement est élaboré puis présenté devant la CCSPL dans les 9 mois après la clôture de l'exercice.

Il est à noter que les principaux points à relever pour la commune de Marguerittes sont :

- Service de l'eau
 - 3853 abonnés, + 43 abonnés par rapport à 2020
 - 60,10 km de réseau
 - 105 m³/abonnés (+ 6 m³ par rapport à 2020) et 156 m³ en moyenne sur Nîmes métropole
 - Un prix moyen de l'eau en baisse pour l'année 2021, soit 1,70 € ttc/m³ pour Marguerittes
 - Augmentation de 5 % du rendement à savoir 66,27 % en 2021 contre 61,16 % en 2020

- Service assainissement collectif
 - 3727 abonnés, + 40 abonnés par rapport à 2020
 - 54,1 km de réseau
 - Station épuration de 15 000 équivalent/habitant
 - + 1200 m de réseau par rapport à 2020
 - Un prix moyen pour l'année 2021 soit 1,66 € ttc/m³

3. Incidence financière

Néant

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

Article 1 : **prend** acte de la présentation de ce rapport annuel sur le prix et la qualité de l'eau potable et de l'assainissement collectif et non collectif exercice 2021.

Article 2 : **autorise** Monsieur le Maire à mettre à la disposition du public le rapport annuel conformément à la réglementation

5. Annexes

Néant

N° 2022 / 12 / 10 – DÉCLARATION PRÉALABLE DE TOUTE DIVISION VOLONTAIRE EN PROPRIÉTÉ PAR VENTES OU LOCATIONS SIMULTANÉES OU SUCCESSIVES EN ZONES A ET N DU TERRITOIRE

(rapporteur : M. CATHEBRAS)

1. Aspects juridiques

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 115-1, L.115-3 ; L.421-4 et suivants ;

CONSIDERANT que le morcellement des terres situées en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) nécessitant une protection particulière au titre de la protection des sites, de la nature et des biotopes, peut porter atteinte à la vocation agricole des zones mais également à la qualité des paysages ;

CONSIDERANT que ces morcellements peuvent tendre au développement de constructions illicites ou à la présence de caravanes ou de mobil-homes dans les zones A et N particulièrement exposées ;

CONSIDERANT la présence de zones NATURA 2000 et de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (Annexe 1a- 1b – 1c) à l'intérieur ou à proximité des zones A et N à protéger ou à sauvegarder ;

CONSIDERANT l'aire d'alimentation de captage (AAC) de Peyrouse (Annexe 2) ;

CONSIDERANT les nappes souterraines alimentées par l'infiltration des eaux de pluie sur l'ensemble de la plaine et des Costières, sachant qu'elles sont proches de la surface, donc faciles d'accès et vulnérables ;

CONSIDERANT que la vie et les biens des occupants de ces constructions illicites sont menacés lorsque les terrains concernés sont en zone inondable (PPRI en Annexe 3) ;

CONSIDERANT que pour être suivi d'effet, l'article R115-1 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'une décision du Conseil municipal visant à délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable, doit respecter un certain nombre de conditions :

- La délibération du Conseil municipal doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et être tenue à la disposition du public. Mention doit en être publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.
- Éléments nouveaux : une copie de la délibération doit être adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

2. Éléments de contexte

Les pratiques constatées sur certaines parcelles afin de diviser volontairement une même propriété, par ventes ou locations simultanées ou successives, notamment en zones A (Agricole) ou N (Naturelle) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ne sont pas toujours conformes au règlement d'urbanisme de la commune :

- Approbation du PLU : DCM du 06.03.2014
- Approbation de la modification n° 1 : DCM du 15.04.2015
- Approbation des modifications n° 2 et n° 3 : DCM du 28.02.2020
- Approbation de la modification simplifiée : DCM du 27.10.2021

En effet, ces divisions parcellaires s'accompagnent généralement de l'installation d'abris de jardin, de caravanes ou autres mobil-homes sur les lots issus de ce morcellement, ce qui accroît le phénomène de cabanisation dans les zones A (Agricole) ou N (Naturelle) à protéger tout particulièrement.

Conséquences :

- ➔ Des terres agricoles en danger : augmentation du prix et perte des terres à fort potentiel agricole

Le règlement du P.L.U. approuvé en date du 6 mars 2014 précise le caractère de la zone A : « zone réservée à l'exploitation agricole qu'il faut préserver en raison de la valeur économique et agronomique des sols. », cette zone étant destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole et ce conformément au Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.I.) de Marguerittes approuvé par arrêté préfectoral le 4 avril 2014.

→ Un espace naturel déséquilibré

Les zones N et A recouvrent des espaces naturels qui font l'objet de protections particulières en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qu'elles constituent ainsi que des risques naturels d'inondation.

Une partie du territoire bénéficie d'un statut de protection pour le maintien et la survie d'espèces protégées réservoirs de biodiversité

- Site Natura 2000 (Annexe 1a)
- Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (Annexe 1b)
- Espace Naturel Sensible « les costières » PNA ou Plans Nationaux d'Action (Annexe 1c)

→ Une ressource en eau potable compromise

Les nappes souterraines sont alimentées par l'infiltration des eaux pluviales, elles sont proches de la surface, donc faciles d'accès et vulnérables. Le phénomène d'urbanisation illégal provoque le rejet d'eaux usées sans aucun traitement préalable, et donc accroît les risques de contamination de la nappe souterraine, sachant que l'aire d'alimentation de captage (AAC) de Peyrouse s'étend sur la partie Sud de la garrigue et la partie Nord de la plaine agricole (Annexe 2) et que quelques habitations isolées utilisent directement l'eau de leur forage pour leur consommation quotidienne.

→ Une zone inondable non adaptée aux habitations

Une grande partie de la plaine agricole est située en zone inondable (PPRI, Annexe 3). Lorsque les terrains morcelés sont situés sur cette zone, les pratiques de cabanisation mettent en péril la vie et les biens des occupants installés en ces lieux.

L'Article L115-3 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule que « dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager »

La déclaration préalable précédemment prévue est adressée à la mairie et le Maire, en tant qu'autorité compétente dispose d'un mois, à compter de la réception de cette déclaration en mairie, pour s'opposer à la division « si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. »

« De plus, lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division. »

En conséquence, il est proposé l'application de ces dispositions législatives aux zones A (Agricole) et N (Naturelle) du territoire de manière à limiter le morcellement des parcelles et les effets négatifs de la division parcellaire dans ces zones.

3. Incidence financière

Néant

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : soumet à déclaration préalable, dans les zones A et N du territoire de Marguerittes, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes, donation ou locations simultanées ou successives.

Article 2 : autorise Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'article R.115-1 du Code de l'urbanisme.

5. 3 Annexes

Annexe 1. périmètre de protection environnementale : Natura 2000 (annexe 1a), ZNIEFF (annexe 1b), ENS (annexe 1c)

Annexe 2. diagnostic AAC Peyrouse

Annexe 3. zonage réglementaire PPRI sur le secteur de la plaine agricole

N° 2022 / 12 / 11 – **BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLU**
(rapporteur : M. CANTIER)

1. Aspects juridiques

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 ;

VU l'arrêté du Maire n° 2022-27 du 20 juin 2022 prescrivant la modification simplifiée n° 2 du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2022 définissant les modalités de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n° 2 du PLU ;

VU la notification par courrier du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de Marguerittes aux personnes publiques associées et consultées mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-13 du Code de l'Urbanisme ;

VU la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 23 septembre 2022 décidant que la modification simplifiée n° 2 du PLU de Marguerittes n'est pas soumise à évaluation environnementale ;

CONSIDERANT que les avis reçus par Madame la Préfète du Gard, Madame la Présidente du Conseil Départemental du Gard, Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard, Madame la Présidente de l'Institut Nationale de l'Origine et de la Qualité, Monsieur le Président du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard et la Mairie de Bezouce sont favorables ou font état d'aucune observation particulière ;

CONSIDERANT que le bilan de la mise à disposition du public du dossier (joint à la présente délibération), qui s'est déroulée du 3 octobre 2022 au 4 novembre 2022 et qui a respectée toutes les modalités définies, est favorable ;

CONSIDERANT que la modification simplifiée n° 2 du PLU de Marguerittes est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

2. Eléments de contexte

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal les étapes de la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU fixée au code de l'urbanisme :

Modification visant à rectifier une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé reporté de manière erroné sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du "Millénaire" afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La procédure de modification simplifiée prévoit une mise à disposition du public comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA). Une fois celle-ci effectuée, un bilan doit être approuvé en conseil municipal.

La mise à disposition du public du dossier s'est déroulée du 3 octobre 2022 au 4 novembre 2022. Aucune observation sur le registre papier mis à disposition en mairie. Les avis émis par les PPA sont tous favorables et/ou sans observations.

Monsieur le Maire indique que la mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n° 2 étant achevée, il convient maintenant d'approuver le bilan de la mise à disposition du public ainsi que la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marguerittes pour sa mise en vigueur.

3. Incidence financière

Frais bureau d'étude : 3180 € HT.

Frais publicité : parutions journal pour 3 annonces au total soit 3 x 169 € HT = 507 € HT.

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : approuve, tel qu'annexé à la présente délibération, le bilan de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Marguerittes.

Article 2 : approuve, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Marguerittes portant sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé reporté de manière erroné sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du "Millénaire" afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Article 3 : demande à Monsieur Le Maire de réaliser les procédures de publicité, notamment l'affichage en Mairie durant un mois et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Article 4 : demande à Monsieur Le Maire de mettre à disposition du public en mairie le dossier de la modification simplifiée n° 2 du PLU de Marguerittes aux jours et heures habituels d'ouverture. Ce dossier est également consultable à la Préfecture du Gard.

5. 2 annexes

1. Dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU de Marguerittes,
2. Bilan de la mise à disposition au public de la modification simplifiée n° 2 du PLU de Marguerittes.

N° 2022 / 12 / 12 – APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LA LOCATION DE TOITURES DE BÂTIMENTS COMMUNAUX DESTINÉES À RECEVOIR DES ÉQUIPEMENTS D'ÉNERGIE PHOTOVOLTAÏQUE

(rapporteur : M. CANTIER)

1. Aspects juridiques

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les dispositions de son article L2122-1-4 ;

VU la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015 et l'arrêté du 24 avril 2016 relatif aux objectifs de développement des énergies renouvelables ;

Conformément à l'article L2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publique ;

2. Éléments de contexte

Conformément à l'objectif de faire de Marguerittes une commune à énergie positive, il a été engagé une démarche d'installation d'équipements photovoltaïques de production d'électricité.

Le projet consiste à équiper 9 bâtiments communaux (écoles De Marcieu, Peyrouse et Genestet, foyer logement, gendarmerie, hangar de stockage, médiathèque, salle polyvalente, vestiaire terrain de rugby) représentant une surface de couverture d'environ 7 800 m².

Le nombre de bâtiment et la surface à équiper seront arrêtés en fonction du potentiel de production solaire photovoltaïque de chaque site.

Concernant le foyer logement et la gendarmerie, le projet est en accord avec le CCAS et le Syndicat Mixte de la gendarmerie.

La production d'énergie photovoltaïque sera destinée en priorité à l'autoconsommation des bâtiments sur lesquels les panneaux seront implantés. Le surplus de l'énergie produite est appelé à être mis à disposition des habitants de la commune via un processus de vente à un tarif préférentiel.

Dans ce contexte, un Appel à Manifestation d'Intérêt (également appelé appel à projets) a été lancé. Pour rappel, l'AMI permet à un opérateur de proposer un projet profitant à la personne publique, répondant à un objectif ou à une thématique de cette dernière, mais sans que celle-ci n'en définisse en amont les caractéristiques et, par la suite, sans qu'elle exerce la maîtrise d'ouvrage en aval, à l'occasion de sa réalisation.

La proposition est une location rémunérée des toitures des bâtiments communaux par un producteur d'électricité photovoltaïque. Un bail, d'une durée de 20 ans avec une possibilité de 10 ans supplémentaires, sera conclu avec le prestataire. Le bailleur s'engage à verser à la commune une soulte en guise de loyer. Cette soulte couvrira la durée d'exploitation des installations sur les différents bâtiments.

Le bailleur s'engage à réaliser les travaux d'investissement nécessaires pour atteindre les objectifs de production d'énergie par bâtiment.

Le bailleur s'engage à maintenir pendant 5 ans un coût d'achat de l'énergie fixé à :

- 0,15 cts pour les bâtiments les plus énergivores bénéficiant d'une autoconsommation directe (médiathèque, école Peyrouse et gendarmerie) ;
- 0,19 cts pour les autres bâtiments équipés de panneaux photovoltaïques ainsi que pour les habitants de Marguerittes souhaitant disposer de cette production d'énergie .
- 0,11 cts pour la revente à Enedis du surplus de l'énergie produite.

Les taxes afférentes à la production de l'énergie peuvent quant à elles faire l'objet d'une évolution tarifaire.

Dès les premières installations des équipements, ces tarifs permettront dès 2024 de compenser partiellement la hausse tarifaire subie en 2023.

3. Incidence financière

Lors de la promesse de bail, le candidat devra acquitter, en une fois, la somme de 10 000 € et lors de la signature des baux, une soulte d'un montant garanti de 262 000 €. Le montant définitif de la soulte pourra être augmenté en fonction des incidences techniques des installations.

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 27 voix "pour" et 2 voix "contre" (M. BRUYERE et M. GUILLEMIN) :

Article 1 : autorise Monsieur le Maire à procéder à poursuivre les démarches engagées afin d'atteindre les objectifs fixés.

Article 2 : autorise Monsieur le Maire à signer tout contrat de bail relatif au projet photovoltaïque avec le prestataire retenu.

Article 3 : Monsieur le Maire s'engage à présenter, lors du Conseil municipal suivant, une évaluation des résultats obtenus, notamment les gains issus de l'autoconsommation et du nombre d'habitants bénéficiant de cette offre.

5. Annexes

- présentation de l'offre,
- projet de baux emphytéotiques

N° 2022 / 12 / 13 – **TRAVAUX DE RÉNOVATION ET D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DU GROUPE SCOLAIRE PEYROUSE**
(rapporteur : M. CHANTRIER)

1. Aspects juridiques

Néant

2. Eléments de contexte

Dans un contexte marqué par l'accélération du changement climatique et l'explosion des coûts énergétiques à prévoir avec le conflit ukrainien, la transition énergétique des collectivités est plus que jamais une priorité. Face à l'urgence, celles-ci doivent se mobiliser dès maintenant et de manière durable dans des démarches de sobriété pour réduire les consommations d'énergie et Marguerittes ne fait pas exception.

C'est le sens du plan sobriété énergétique du gouvernement présenté en octobre dernier et qui a pour but de réduire la consommation d'énergie en France de 10 % en deux ans. A court terme, l'objectif est de minimiser les risques de coupure d'électricité cet hiver et de réduire notre dépendance énergétique dans un contexte de réduction des importations de gaz russe. A long terme, il s'agit d'enclencher cette logique de sobriété qui est le principal levier pour atteindre la neutralité carbone en 2050.

Les bâtiments tertiaires représentent plus d'un milliard de m² et environ 15 % des consommations d'énergie finale en France. La rénovation énergétique de ce parc constitue ainsi un enjeu majeur, notamment celui des bâtiments publics.

Dans cette mouvance et en amont des problèmes tarifaires que nous connaissons désormais, la commune de Marguerittes a entrepris de réaliser progressivement les travaux nécessaires à cet objectif de sobriété énergétique sur l'ensemble de ses équipements.

Ainsi dès 2020, la rénovation complète du parc d'éclairage publique a débuté et permet aujourd'hui une économie d'énergie de près de 80 %. De même, les travaux d'amélioration énergétique de l'Hôtel de ville ont permis d'améliorer son étiquette énergétique, de réaliser des économies de fonctionnement de l'ordre de 70 % mais également d'améliorer le confort de ses utilisateurs.

Objectifs du projet

Aujourd'hui, la municipalité de Marguerittes envisage des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique sur l'ensemble du groupe scolaire Peyrouse. Ce complexe bâtementaire a été identifié comme prioritaire par le biais d'un audit énergétique spécifique, car consommateur important de fluides, gaz et électricité, et impactant directement le confort de ses usagers : les jeunes marguerittois. L'objectif attendu est un gain énergétique d'au moins 50 % sur le groupe scolaire.

Ainsi, les postes principaux de travaux sont :

- Remplacement des menuiseries/ Reprise et isolation de la couverture en polycarbonate de la montée d'escalier / Changement des polycarbonates sur les châssis de désenfumage ;
- Remplacement d'une chaudière existante / Calorifuge de l'ensemble du réseau en chaufferie ;
- Remplacement de l'échangeur thermique ECS ;
- Rénovation de l'éclairage existant par de l'éclairage à technologie LED ;
- Réfection et isolation thermique des toitures terrasses ;
- Installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Il conviendra de s'attacher pour cela l'expertise d'une maîtrise d'œuvre pour la conduite du projet ainsi que de réaliser les études préalables nécessaires.

3. Incidence financière

Le plan de financement ci-dessous est issu d'un chiffrage estimatif des travaux par le Conseil en Energie Partagée de Nîmes Métropole. Ceux-ci devront faire l'objet d'une consultation conformément aux règles de la commande publique, les montants sont donc susceptibles d'évoluer.

L'assiette éligible des travaux subventionnables est variable selon les financeurs.

Dépenses HT		Recettes		€	%
Travaux	622 250 €	DSIL		205 620 €	30 %
MOe	62 250 €	Région (plafonnée à 40k€ sous condition de 30 % d'économie et étiquette C)		40 000 €	6 %
Etudes	900 €	Fonds de concours CANM (50 % du reste à charge)		219 890 €	32 %
		CEE (Certificats d'Economie d'Energie récupérables à l'achèvement des travaux)		13 308 €	2 %

		Total des subventions publiques	465 510 €	68 %
		Reste à charge commune	206 582 €	30 %
Dépenses HT	685 400 €	Recettes	685 400 €	100 %

Ces travaux sont éligibles au soutien financier de plusieurs partenaires : Etat, Région Occitanie, Nîmes Métropole.

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : **approuve** le principe d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique et thermique sur l'ensemble du groupe scolaire Peyrouse en 2023.

Article 2 : **autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier et notamment les dossiers de demandes de subventions aux différents financeurs publics.

Article 3 : **rappelle** que les conséquences financières de cette délibération sont prévues dans le budget général.

5. Annexes

Néant.

N° 2022 / 12 / 14 – **CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX AU PROFIT DE L'ESCAL**
(rapporteur : M. CHANTRIER)

Il est à noter que M. NICOLAS, Mme POUBLANC, M. COURRENT, Mme CONDET, M. CANTIER, Mme GOMES, M. BRUYERE et Mme BOISSIERE DE CILLIA ne prennent part ni au débat, ni au vote.

1. Aspects juridiques

CONSIDERANT la nécessité de disposer d'un cadre juridique formel actant la mise à disposition des locaux municipaux permettant à l'ESCAL d'exercer ses activités ;

CONSIDERANT que le projet de convention de mise à disposition de locaux n'a pas été renouvelé à ce jour ;

CONSIDERANT que cette mise à disposition de locaux est calée sur la même temporalité que le projet social ;

CONSIDERANT que le projet social actuel en cours de validité arrivera à terme au 31 décembre 2025 ;

2. Eléments de contexte

L'intervention de l'association ESCAL sur le territoire de Marguerittes relève d'un projet concerté et partagé avec les élus de la commune et se réalisant dans le cadre d'un réel partenariat depuis 1992.

L'accompagnement de la commune en direction de l'association est prévu par le Code général des collectivités territoriales, et notamment dans l'article L.2144-3 qui porte sur la mise à disposition de locaux communaux et précise que le maire détermine les conditions dans lesquelles ces locaux peuvent être utilisés, compte tenu des nécessités de l'administration des propriétés communales, du fonctionnement des services et du maintien de l'ordre public.

Dans cet objectif, une convention entre la commune et l'association ESCAL est contractualisée sur une durée équivalente à la mise en œuvre du projet de social de l'association. Cette convention rappelle notamment le principe de la mise à sa disposition les locaux du Mas Praden (château et serre) et du 7 ter rue des Cévennes et ce gratuitement. La présente convention vaut autorisation d'occupation du domaine privé de la commune. Elle est faite à titre précaire et révocable à tout moment pour des motifs d'intérêt général. La convention rappelle également :

- ✓ les clauses de mise à disposition : descriptif des locaux, obligations en termes d'utilisation, de respect des consignes et règles de sécurité ;
- ✓ les modalités d'entretien, de nettoyage et de rangement des locaux après utilisation ;
- ✓ les circonstances de renouvellement ou de résiliation de la convention.

3. Incidence financière

Les conséquences financières de cette délibération seront traduites dans les documents budgétaires de référence. Il s'agit notamment du calcul de la valorisation de cette mise à disposition de locaux calculée à la fin de l'année civile.

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : approuve les termes de la convention de mise à disposition des locaux municipaux jusqu'au 31 décembre 2025.

Article 2 : autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention.

5. Annexes

Néant.

N° 2022 / 12 / 15 – **SUBVENTION EXCEPTIONNELLE À L'OMF**
(rapporteur : Mme RANC)

1. Aspects juridiques

VU l'article L 2121-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n° 11 du Conseil municipal du 14 avril 2021 définissant le règlement d'attribution des subventions en faveur des associations locales ;

2. Éléments de contexte

Au vu du contexte financier actuel, la Mairie de Marguerittes a décidé de rembourser à titre exceptionnel les factures liées à l'ouverture de la fête votive à hauteur de 500 € à l'office municipal des fêtes.

3. Incidence financière

Le montant total de 500 € est inscrit sur la ligne 6574 du budget primitif.

4. Décisions

Après avis de la commission,
Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : **approuve** l'allocation d'une subvention exceptionnelle à l'office municipal des fêtes de Marguerittes.

Article 2 : **autorise** Monsieur le Maire à signer tout document permettant l'exécution de cette délibération.

5. Annexes

Néant

N° 2022 / 12 / 16 – **VALORISATION DE LA PLAINE SPORTIVE DE PRADEN : INSTALLATION DE TERRAINS DE TENNIS**
(rapporteur : Mme RANC)

1. Aspects juridiques

Néant

2. Éléments de contexte

Marguerittes développe progressivement sur son territoire des équipements sportifs de qualité, répondant aux attentes des citoyens et accessibles à tous.

Le complexe socio-éducatif et sportif du Mas Praden propose d'ores et déjà une offre diversifiée en la matière, largement utilisée par les habitants de la commune mais également bien au-delà des limites de celle-ci.

Marguerittes souhaite en effet mettre davantage le sport dans le quotidien des habitants de l'est nîmois. A ce titre, la commune est labellisée Terre de Jeux 2024. Ce label valorise les territoires qui souhaitent mettre plus de sport dans le quotidien de leurs habitants et s'engager dans l'aventure des Jeux, quels que soient leur taille ou leurs moyens.

Afin d'offrir aux usagers un riche complexe d'offres sportives sur le site, dans un cadre agréable et en optimisant les équipements, la commune souhaite construire dès 2023 plusieurs cours de tennis.

Objectifs du projet

Dans ce contexte et afin de renforcer le rôle de centralité du parc du Mas Praden, l'équipe municipale propose d'installer plusieurs terrains de tennis dès 2023.

A ce jour, cette proposition d'équipements ne saurait être exhaustive. En effet, la commune bénéficiera d'un plan guide d'aménagement pour la plaine sportive avant la fin de l'année afin de proposer aux usagers

un espace cohérent, correspondant à leurs attentes et optimisant les surfaces, notamment en terme de stationnement. Toutefois, les délais relatifs aux demandes de subventions supposent cette délibération priorisant d'ores et déjà l'installation de terrains de tennis.

3. Incidence financière

Le montant est issu d'une première estimation des travaux. Ceux-ci devront faire l'objet d'une consultation conformément aux règles de la commande publique, les montants sont donc susceptibles d'évoluer.

Montant estimé :

- construction de 2 terrains de tennis couverts semi fermés.....749 426 € HT
- construction de 6 terrains de tennis en béton poreux.....415 300 € HT
- construction de 2 terrains de padel207152 € HT
- **Total** :..... 1 371 878 € HT

Ces travaux sont éligibles au soutien financier de plusieurs partenaires : Etat, Agence Nationale du Sport, Région Occitanie, Département du Gard (Contrat territorial), Nîmes Métropole.

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 27 voix "pour" et 2 voix "contre" (M. BRUYERE et M. GUILLEMIN) :

Article 1 : **approuve** le principe de poursuite du développement de la plaine sportive de Praden ainsi que l'installation de terrains de tennis en 2023.

Article 2 : **autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier et notamment les dossiers de demandes de subventions aux différents financeurs publics.

Article 3 : **rappelle** que les conséquences financières de cette délibération sont prévues dans le budget général.

5. Annexes

Néant

N° 2022 / 12 / 17 – MODIFICATION DU RÈGLEMENT DU MARCHÉ DE PLEIN AIR DU SAMEDI
(rapporteur : M. MARC)

1. Aspects juridiques

VU les articles L2211-1, L2224-18 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n° 8 du Conseil municipal du 16 décembre 2020

2. Eléments de contexte

La bonne gestion du marché hebdomadaire, et notamment sa continuité sur l'avenue Ferdinand Pertus et l'avenue de Provence, rend parfois nécessaire le déplacement de certains étals bénéficiant d'un

emplacement de titulaire. Cette possibilité de déplacement en cas de nécessité n'est pas encadrée par le règlement du marché. Il convient donc de compléter celui-ci en ajoutant à l'alinéa 2 de l'article 5C dudit règlement, portant sur la nature juridique de l'attribution d'un emplacement, le paragraphe suivant : « *Pour des raisons de travaux, de sécurité ou pour des motifs liés au développement ou à la restructuration du marché, les emplacements peuvent faire l'objet d'une mesure de déplacement temporaire* ».

3. Incidence financière

Néant

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : **approuve** la modification du règlement du marché en plein air du samedi

Article 2 : **autorise** Monsieur le Maire à signer tout document permettant l'exécution de cette délibération.

5. Annexes

Néant

N° 2022 / 12 / 18 – AUTORISATION ACCORDÉE À TOUS LES COMMERCES DE VENTE AU DÉTAIL ALIMENTAIRES, NON ALIMENTAIRES ET DE SERVICES À DÉROGER AU REPOS DOMINICAL DES SALARIÉS LES 24 ET 31 DÉCEMBRE 2023
(rapporteur : M. MARC)

1. Aspects juridiques

VU le code du travail, et notamment ses articles L3132-21, L3132-25-3, L3132-25-4 et L3132-27 ;

VU la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

VU la demande reçue à la mairie le 8 novembre 2022 du supermarché SUPER U sollicitant l'autorisation d'ouverture exceptionnelle portant dérogation au repos dominical des salariés pour les 24 et 31 décembre 2023 ;

CONSIDERANT le caractère exceptionnel de cette demande et que cette dérogation est donnée à condition du respect des contreparties prévues par les articles L3132-25-3, L3132-25-4 et L3132-7 du code du travail et par les conventions collectives en termes de repos compensateur, de rémunération du salarié et du respect du principe du volontariat du salarié ;

CONSIDERANT que ne pourront pas bénéficier de cette dérogation les établissements frappés d'une fermeture administrative ou judiciaire en vigueur ;

2. Eléments de contexte

La loi n° 2015-990 du 6 août 1995 modifie la législation sur les dérogations à l'interdiction de l'ouverture des commerces le dimanche et porte à 12 au maximum le nombre des dimanches travaillés.

3. Incidence financière

Néant

4. Décisions

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : accorde l'ouverture exceptionnelle les dimanches 24 et 31 décembre 2023 et portant dérogation au repos dominical des salariés pour l'ensemble des commerces de vente au détail alimentaires et non alimentaires et de services situés sur le territoire de la commune de Marguerittes, à l'exclusion de ceux faisant l'objet d'une fermeture administrative ou judiciaire.

Article 2 : autorise les commerces précités bénéficiant de cette dérogation à donner le repos hebdomadaire par roulement à tout ou partie de leurs salariés. Ils seront tenus de respecter les garanties et contreparties accordées aux salariés telles qu'elles résultent des articles L3132-25-3, L3132-25-4 et L3132-27 du code du travail.

Article 3 : autorise Monsieur le Maire à prendre l'arrêté municipal fixant à 2 le nombre d'ouvertures dominicales pour l'année 2023 pour l'ensemble des commerces de vente au détail alimentaires et non alimentaires et de services suivant le calendrier ci-dessus.

5. Annexes

Néant

Yohan MESSABIER
Secrétaire de séance



Rémi NICOLAS
Maire de MARGUERITTES



CONVENTION DE REVERSEMENT DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

ENTRE

La Commune de Marguerittes représentée par Rémi NICOLAS maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal N° xxx en date du 07/12/2022, certifiée conforme et exécutoire en date du xx/xx/2022,
Ci-après dénommée « la Commune »,

ET

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, représentée par Franck Proust, président, agissant en vertu d'une délibération N° xxx en date du xxx/xxx/2022, certifiée conforme et exécutoire en date du xx/xx/2022,
Ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole »,

PREAMBULE

La commune, membre de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole perçoit le produit de la taxe d'aménagement applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme. Jusqu'alors facultatif, le partage de la taxe d'aménagement au sein du bloc communal devient obligatoire tel que prévu à l'article 109 de la loi de finances pour 2022. Cet article 109 indique en effet que « si la taxe d'aménagement est perçue par les communes membres, un reversement de tout ou partie de la taxe d'aménagement à l'EPCI est obligatoire (compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences) ». Par délibération en date du xxx, le conseil communautaire a décidé d'instaurer le reversement de xxx % des taxes d'aménagement perçues par les communes. Par délibération concordante du conseil municipal N° xxx en date du 07/12/2022, la commune a instauré le reversement à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole de 1% du produit de la taxe d'aménagement.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de reversement en vertu des délibérations concordantes prises par les 2 parties.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Le champ d'application de la présente convention porte sur toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 3 : TAUX DE TAXE D'AMENAGEMENT REVERSEE

La Commune s'engage à reverser à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole 1% du produit de la taxe d'aménagement perçue.

ARTICLE 4 : MODALITES DE REVERSEMENT DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Le reversement à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole du produit de la taxe d'aménagement perçu et entrant dans le champ d'application est annuel. L'année N+1, la Commune reversera à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole la part communale de la taxe d'aménagement perçue l'année N. Ainsi, au plus tard le 1er juin de chaque année, la

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le 13 DEC. 2022 SLO

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_06-DE

Commune transmettra à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole
du compte de gestion de l'année N-1 sur laquelle figure le montant
perçue. Les reversements seront imputés en section d'investissement.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le 13 DEC 2022

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_06-DE

ARTICLE 5 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être modifiée par avenant accepté par les parties.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entre en vigueur au 1er janvier 2022 pour une durée de 1 an. Arrivée à échéance, elle sera renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle durée d'un an.

ARTICLE 7 : LITIGES

En cas de litige portant sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, et après épuisement des voies amiables en vigueur, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du tribunal administratif, dans le respect des délais de recours.

La présente convention sera transmise à Madame la Préfète du Gard.

Fait à xxxx, le xx/xx/2022, en 2 exemplaires originaux.

Pour la Communauté d'Agglomération
Nîmes Métropole xxx,
Le président,
Franck PROUST

Pour la Commune de Marguerittes,
Le maire
Rémi NICOLAS



OPERATION D'AMENAGEMENT

-

ZAC « MEZEIRAC »

-

- CONCESSION D'AMENAGEMENT -

AVENANT N°2

- COMMUNE DE MARGUERITTES -

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

ENTRE

La **Commune de MARGUERITTES**, Collectivité locale identifiée sous le numéro SIREN n° 213.001.563 dont le siège est situé en son hôtel de ville, 14 Rue Gustave de Chanaleilles, MARGUERITTES (Gard), représentée par le Maire **Monsieur Rémi NICOLAS**, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée par les mots « *la Collectivité* » ou « *le Concédant* » ou « *la Collectivité concédante* ».

D'UNE PART,

ET

La **société AMENAGEMENT ET GESTION POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE (AGATE)**, Société publique locale constituée sous forme de société anonyme au capital de 225 000 € inscrite au RCS de Nîmes sous le n° B 752 100 461, et dont le siège social est sis 19 rue Trajan – 30000 NIMES, représentée par son Directeur Général en exercice, **Monsieur Antoine COTILLON**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le conseil d'administration en date du **28 Aout 2020**, domicilié ès-qualités audit siège,

Le présent avenant à la concession d'aménagement a par ailleurs été approuvée suivant délibération du Conseil d'administration de la SPL AGATE en date du

Ci-après dénommée par les mots « *le Concessionnaire* » « *la Société* » ou « *l'Aménageur* ».

D'AUTRE PART,

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le secteur de MEZEIRAC, d'une superficie d'environ 4.6 hectares, a été classé en zone d'urbanisation future (1AU) à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AU et à l'approfondissement des modalités de son programme d'aménagement et de construction.

Ainsi, la commune de MARGUERITTES envisage la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat mixte sur le secteur dit de MEZEIRAC,

Suivant délibérations du 27 Mars 2013 le conseil municipal de la commune a décidé de lancer les études préalables à la réalisation de ce nouveau quartier, et d'engager la concertation préalable au projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Suivant délibérations du 10 Février 2016, le conseil municipal de la commune a décidé d'approuver le bilan de la concertation conduite au titre de ce projet et d'approuver le dossier de création de la ZAC dite de « MEZEIRAC » conformément aux dispositions de l'article R311-2 du code de l'urbanisme.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, la ville de MARGUERITTES a décidé par délibération n°2016/10/01 en date du 05 octobre 2016 de désigner la SPL AGATE dont elle est actionnaire suivant délibération en date du 07 décembre 2011 en qualité de concessionnaire et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et des articles L.1531-1 et suivants du code général des collectivités territoriales les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement

Cette délibération a donné lieu à la finalisation d'une concession en date du 13 décembre 2016.

En date du 23 mars 2019 et par délibérations du Conseil Municipal, le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de ZAC ont été approuvés.

Considérant la nécessité pour l'aménageur d'avoir à mettre en œuvre des procédures d'expropriation en raison de l'opposition de certains propriétaires des terrains concernés par l'opération, les parties ont envisagé la finalisation d'un premier avenant permettant la prorogation de la durée de la concession initialement limitée au 13 décembre 2022, jusqu'au 13 Décembre 2028 au plus tard.

Cet avenant 1 a été finalisé par les parties le 04 janvier 2021.

Par ailleurs considérant le résultat financier programmé de l'opération à sa clôture au regard de l'actuelle avancée de la commercialisation des terrains, la commune de Marguerittes souhaite, en qualité d'autorité concédante, percevoir, par anticipation, une partie du futur boni de l'opération.

Aussi les parties ont envisagé la finalisation présent avenant n°2 permettant d'autoriser ce reversement anticipé et d'en définir les modalités.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 24

Les dispositions de l'article 24 de la concession du 13 décembre 2016 sont ainsi complétées :

« 24.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

24.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul

Par ailleurs :

- Considérant les projections constatées à ce jour en matière de résultats de l'opération sur la base du CRAC 2021.
- Considérant l'état actuel d'avancement de la commercialisation de l'opération.

Les parties conviennent d'opérer d'ici au 31/12/2022 au plus tard, le versement anticipé, par le concessionnaire à la collectivité concédante, et sans attendre la clôture formelle de l'opération, d'une avance sur le futur boni de l'opération, d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €)

La collectivité sera chargée d'émettre le titre de recette nécessaire sur la base de la délibération autorisant la finalisation des présentes.

Le solde d'exploitation résiduel de l'opération, déterminé par le concessionnaire à la clôture de l'opération sera reversé à la collectivité concédante dans les conditions déterminées aux présentes »

ARTICLE 2 -

Les autres dispositions de la concession d'aménagement non modifiées par le présent avenant n°2 demeurent applicables.

ARTICLE 3 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de NIMES.

Fait à Nîmes Le

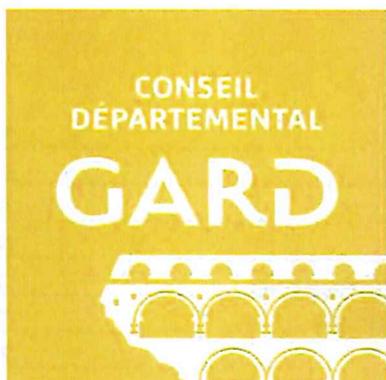
En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur
La SPL AGATE
Le Directeur Général

Pour la Collectivité concédante
Commune de MARGUERITTES
Le Maire

Monsieur Antoine COTILLON

Monsieur Rémi NICOLAS



**CONVENTION DE TRANSFERT
DE MAÎTRISE D'OUVRAGE
A LA COMMUNE DE MARGUERITTES
POUR LA CONSTRUCTION
D'UN CENTRE MEDICO-SOCIAL
AU SEIN DU VILLAGE DES SOLIDARITES**



Sommaire

Entre soussignés.....	3
Visas.....	4
Préambule.....	5
Article 1. Objet de la convention.....	6
Article 1.1. Travaux sous maîtrise d'ouvrage départementale.....	7
Article 1.2. Travaux sous maîtrise d'ouvrage communale.....	7
Article 2. Périmètre de la convention.....	7
Article 2.1. Etudes préliminaires.....	7
Article 2.2. Réalisation des travaux.....	8
Article 3. Missions du maître d'ouvrage unique de l'opération.....	8
Article 4. Modalités de pilotage.....	9
Article 4.1. Le comité technique et de coordination.....	9
Article 4.2. Le comité de pilotage.....	10
Article 5. Dispositions et modalités financières.....	11
Article 5.1. Montant estimatif.....	11
Article 5.2. Clef de répartition des financements.....	11
Article 5.3. Modalités de versement.....	11
Article 5.4. Gestion des écarts.....	12
Article 5.4.1. Economie.....	12
Article 5.4.2. Dépassement du coût de l'opération.....	12
Article 5.5. Contrôle financier, bilan et plan de trésorerie prévisionnel.....	13
Article 6. Remise des ouvrages.....	14
Article 7. Modification de la convention.....	14
Article 8. Résiliation de la convention.....	14
Article 9. Date d'effet et durée de la convention.....	14
Article 10. Propriété, diffusion de l'étude, communication.....	15
Article 11. Règlement des litiges.....	15

Annexes :

- Annexe 1 : Programme du « Village des Solidarités »
- Annexe 2 : Planification des dépenses prévisionnelles (calendrier et coûts)



Entre les soussignés :

Le DEPARTEMENT DU GARD,
collectivité territoriale enregistrée sous le n° SIRET 223 000 019 00073,
ayant son siège à NIMES (30044) – 3, rue Guillemette,

représenté par Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, Présidente du Conseil
Départemental en exercice, agissant en vertu de la délibération n° , prise par le
Conseil Départemental du Gard dans sa séance du décembre 2022,

ci-après dénommé « le Département»

d'une part,

Et

La COMMUNE DE MARGUERITTES,
enregistrée sous le n° SIRET 21300156300013,
ayant son siège à Marguerittes (30320), 14 Rue Gustave de Chanaleilles

représentée par Monsieur Rémi NICOLAS, Maire de la commune de Marguerittes,
agissant en vertu de la délibération n°, prise par le Conseil municipal de la
commune de Marguerittes dans sa séance du

ci-après dénommé « La Commune»

d'autre part,



VISAS

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29, L. 3211-1 et L. 3215-1

VU le code de la commande publique, et notamment ses articles L. 2411-1 et L. 2422-12

VU la délibération n° prise par le Conseil départemental du Gard à l'occasion de sa séance du 18 novembre 2022 autorisant Madame la Présidente du Conseil départemental à signer la présente convention

VU la délibération n° prise par le Conseil municipal de la Commune de Marguerittes à l'occasion de sa séance du autorisant Monsieur le Maire de Marguerittes à signer la présente convention



PREAMBULE

La commune de Marguerittes est propriétaire d'une parcelle d'une contenance de 39 210 m² cadastrée section BP n° 0039 au lieu-dit « Peyrouse ouest », sur une partie de laquelle une emprise d'environ 6 000 m² est réservée à un projet d'édification d'un bâtiment dénommé « Village des Solidarités » qui aura pour vocation de regrouper le CCAS, le Centre social associatif « Escal », une maison France Services et éventuellement d'autres structures à vocation sociale ou d'animation territoriale présentes sur le territoire de la commune ou souhaitant s'y implanter.

Dans le cadre de ce projet, la Commune a proposé au Département, qui l'a accepté, que ses services sociaux implantés sur le territoire de Marguerittes puissent intégrer le futur équipement pluriel du « Village des Solidarités ». Ce regroupement permettra de générer des synergies entre les différentes entités partageant des objectifs analogues ou complémentaires en matière d'inclusion sociale et d'aide aux personnes vulnérables, conformément au schéma départemental des Solidarités approuvé en novembre 2022.

Le projet d'ensemble vise un haut niveau de qualité environnementale, de performance énergétique et d'ambition en matière d'insertion et d'inclusion sociale. Pour ce faire, il s'inscrit dans la démarche BDO (Bâtiment durable Occitanie), adaptant la démarche globale de développement durable aux réalités sociales, environnementales et climatiques de notre territoire, et se donne pour objectif l'atteinte de la cible Or.

Il est par ailleurs prévu, sous réserve de la vérification de la faisabilité technique et financière de cette option, d'installer, pour la production de chaleur et le rafraîchissement des locaux un système de géothermie par sondes profondes, dont le coût d'investissement initial pourrait être compensé par une optimisation des consommations énergétiques particulièrement intéressante sur la durée de vie du bâtiment.

Le Département, qui entend profiter de cette opportunité pour résilier les locations actuelles dans des locaux inadaptés, occupés d'une part par le centre médico-social et d'autre part par le service territorialisé pour l'autonomie, souhaite devenir propriétaire de la partie du bâtiment qui sera réservée à l'usage propre de ses services.

Le Département agit donc dans le cadre de la présente convention en tant que maître d'ouvrage du futur CMS, regroupant l'ensemble des services sociaux départementaux du territoire, bien au-delà de la seule commune de Marguerittes.

Il est en outre précisé que, compte tenu de la part prépondérante de la Commune dans l'ensemble du bâtiment, celle-ci deviendra propriétaire des parties communes ou des locaux ayant vocation à être mutualisés entre les différentes structures présentes sur le site, c'est-à-dire les espaces extérieurs, les locaux vélos et poussettes notamment, l'espace d'information et d'orientation, les espaces de réunion et événementiels, les espaces de détente et de restauration des salariés du site, les locaux techniques et logistiques.



Les modalités de participation du Département aux charges d'entretien et de maintenance desdits locaux mutualisés et communs feront l'objet de conventions ultérieures et cette participation devra être proportionnée à la superficie et aux usages.

Pour autant, compte tenu de la difficulté à faire réaliser un même édifice, conçu par un maître d'œuvre unique, par plusieurs maîtres d'ouvrage, le Département envisage de transférer la maîtrise d'ouvrage de la partie du bâtiment qui abritera le futur CMS à la Commune, maître d'ouvrage du « Village des Solidarités », en application des dispositions de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique susvisé. Cette maîtrise d'ouvrage unique permettra de garantir la cohérence d'ensemble du projet, notamment du point de vue architectural, la prise en compte des interfaces et des mutualisations et la complémentarité des ouvrages.

Il est par ailleurs précisé que la Commune a fait le choix de confier la réalisation de cette opération à la SPL AGATE dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage passé en application des articles L. 2422-5 à L. 2422-11 du code de la commande publique. Le Département, qui n'aura aucun lien juridique avec ce mandataire, *participera pour autant* à la rémunération du mandataire pour la partie de l'opération correspondant au futur CMS, objet de la présente convention.

Il est enfin rappelé que le programme a été mis au point dans le cadre d'un processus de concertation très étroite avec les utilisateurs et ont vocation à être représentés, durant toute la durée des études et des travaux, dans l'une des 2 instances du projet, le comité technique et de coordination.

Article 1^{er} : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir le contenu, les coûts et les délais de l'opération de construction « Village des Solidarités ». Elle précise également les engagements de chacune des parties, en ce qui concerne les modalités de financement et de résiliation de l'opération.

Plus précisément, la convention prévoit :

- De préciser le contenu des études
- De préciser le périmètre de l'opération, les éléments la composant et organisation de la maîtrise d'ouvrage,
- De préciser les conditions de suivi des études et des travaux
- De définir les conditions de modalités de participation des parties aux financements de l'opération,
- De définir les documents (administratifs, techniques et financiers) à produire par les parties de la présente convention
- De proposer un calendrier prévisionnel

Cette convention décline les objectifs.

Les parties s'accordent pour désigner la Commune de Marguerittes comme maître d'ouvrage unique de l'opération.



1.1. Travaux sous maîtrise d'ouvrage départementale

Il est confié à la Commune la réalisation d'un centre médico-social, intégrant 1 accueil polyvalent distinct de l'accueil général du site et directement accessible depuis l'extérieur du bâtiment, 5 bureaux d'accueil des publics, 22 postes de travail fixes, extensible à 29, 1 petite salle de réunion (12 personnes), 1 salle de visite médiatisée, les locaux nécessaires à une consultation de PMI, 1 bureau dédié aux agents du Département assurant des permanences occasionnelles, ainsi que les locaux associés (tisanerie, local ménage, vestiaire, sanitaires notamment), conformément au programme annexé à la présente convention, soit environ 550 m² de surface utile et une surface de plancher estimée à 660 m².

Il est précisé que, comme indiqué en préambule des présentes, les agents du Département auront en outre accès à des locaux mutualisés ou aux communs de l'immeuble.

1.2. Travaux sous maîtrise d'ouvrage communale

La Commune réalise également au sein du même bâtiment, dont chaque entité occupera un bloc, les autres équipements constituant le « Village des Solidarités », destinés à abriter :

- Le CCAS,
- Le Centre social « Escal »,
- Une Maison « France Services ».

La surface totale estimée, locaux communs et mutualisés compris, dont la superficie est estimée à 1 192 m² de surface utile, s'élève à 2 361 m² pour les espaces bâtis et à 1 925 m² pour les espaces extérieurs.

Article 2 : Périmètre de la convention

2.1. Etudes préalables

La présente convention concerne l'intégralité des études de diagnostic portant sur le terrain d'assiette du programme qui n'auraient pas été réalisées préalablement au lancement du projet, la finalisation des études de programmation sur la base des éléments de programme remis par le Département et travaillés avec ses équipes, les études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération objet de la convention, soit la **construction du centre médico-social (CMS) au sein du « Village des Solidarités »**, ainsi que l'intégralité des prestations de services inhérentes à une opération de cette nature (mission de contrôle technique, mission de coordination SPS, toute mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui s'avérerait nécessaire à l'atteinte des objectifs de l'opération, à la condition toutefois qu'elles ne portent pas exclusivement sur d'autres parties du programme global que le CMS).

S'agissant d'une opération de construction neuve, le contenu des études de maîtrise d'œuvre devra répondre aux dispositions réglementaires découlant des articles R.2431-8 à R.2431-18 du code de la commande publique.



Il est à noter que la Commune ayant commandé, préalablement à la conclusion de la présente convention, par le biais du mandataire qu'elle a désigné pour ce faire, certaines études préliminaires strictement nécessaires à la réalisation du programme, le Département accepte de défrayer celle-ci en reprenant sa quote-part des dépenses engagées par elle, y compris la rémunération du mandataire, sur la base de la clef de répartition fixée à l'article 6 ci-après, sur présentation des justificatifs correspondants.

2.2. Réalisation des travaux

La présente convention porte également sur la réalisation de l'intégralité des travaux de construction, y compris les opérations de réception et de levée des réserves, la mise en œuvre et le suivi de la garantie de parfait achèvement ou, le cas échéant, de celle de la garantie dommage d'ouvrages, puisque la Commune a fait le choix de souscrire une telle garantie. La Commune assurera également le raccordement aux réseaux des différents concessionnaires dans le cadre de sa mission mais devra prévoir l'installation d'équipements permettant au Département, à partir de la mise en service de la structure, soit de souscrire un abonnement individuel, soit de connaître avec précision le détail de ses propres consommations.

Article 3 : Mission du maître d'ouvrage unique de l'opération

La Commune assurera seule, directement ou par l'intermédiaire de son mandataire, dès la conclusion de la présente convention, la maîtrise d'ouvrage unique de l'opération. A ce titre, le Département lui confie l'intégralité des procédures de passation, d'exécution et de contrôle de la totalité des marchés nécessaires à la réalisation du programme, selon les procédures qui s'imposent à elle au regard de la réglementation ou de ses règles internes, sans que le Département ne puisse intervenir en quelque manière, sous réserve des dispositions de l'article 4 ci-après.

La mission de la Commune, ou son mandataire le cas échéant, porte sur les éléments suivants :

1. Elaboration du programme ;
2. Pilotage et validation des études ;
3. Établissement, pilotage et validation des dossiers avant-projet et projet ;
4. Associer les services du Département aux commissions techniques ainsi qu'aux réunions techniques au fur et à mesure de l'avancement du projet ;
5. Procéder aux consultations d'opérateurs économiques pour l'opération en vue de désigner :
 - L'équipe de maîtrise d'œuvre ;
 - Les entreprises de travaux et l'ensemble des prestataires nécessaires à l'accomplissement des études et des travaux ;
6. Signature et gestion des marchés de travaux et services, versement de la rémunération des entreprises et prestataires ;
7. Signature et gestion des marchés de travaux et fournitures, versement de la rémunération des entreprises et fournisseurs ;



8. Notification au Département du coût prévisionnel des travaux objet de la convention tel qu'il ressort du marché attribué ;
9. Direction, contrôle et réception des travaux ;
10. Procéder à la remise des ouvrages au Département tels que visés dans la présente convention,
11. Réceptionner les DOE (Dossiers des ouvrages exécutés) et les DIUO (Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage) et les remettre ensuite au Département pour les ouvrages dont il est gestionnaire ;
12. Gestion financière et comptable de l'opération (inscrire le budget de l'ensemble de l'opération en dépenses et recettes, en particulier frais de maîtrise d'ouvrage, frais de maîtrise d'œuvre, de travaux, frais pour compte de tiers...);
13. Gestion administrative ;
14. Actions en justice : engager toute action en justice et défendre dans le cadre de tout litige avec les entrepreneurs, maîtres d'œuvre et prestataires intervenant dans l'opération ;

Et, plus généralement, prendre toute mesure nécessaire à l'exercice de sa mission.

Le maître d'ouvrage unique s'engage sur le respect du coût d'objectif prévisionnel de l'opération défini à l'article 5.1 de la présente convention sous réserve des dispositions des articles 5.4 et 7 ci-après.

La Commune s'engage à prévenir le Département des risques de décalage du planning ou d'augmentation des coûts dans un délai de deux mois. Dans le cas où ces évolutions entraîneraient une modification substantielle du programme, du coût ou du calendrier de l'opération, la conclusion d'un avenant pourrait être nécessaire.

Le comité technique et de coordination instruira ces différents points qui seront validés par le comité de pilotage.

Article 4 : Modalité de pilotage

4.1 Le comité technique et de coordination

Le comité technique est constitué de techniciens représentant des instances signataires. Il comprendra notamment le Directeur Général adjoint des Solidarités du Département, représentant les utilisateurs, ou son représentant, et le Directeur Général adjoint Mobilités, représentant de la maîtrise d'ouvrage départementale, ou son représentant. Il se réunit en tant que de besoin pour mener un point d'avancement de l'opération, au minimum, il se réunit pour la validation de la mise au point de l'esquisse, la validation des études d'avant-projet (APS puis APD) et la validation du dossier PRO.

Le comité technique a pour fonction de :

- Préparer les comités de pilotage,



- Suivre le déroulement des études et la réalisation des différentes phases sur les aspects techniques, financiers et de calendrier,
- Anticiper les éventuels problèmes de tous ordres (technique, administratif, juridique, financier....)

Durant la phase chantier, les membres du comité technique seront conviés *a minima* à une réunion de chantier à l'issue de la période de préparation de chantier, au moment de la réception par le maître d'œuvre du bâtiment clos et couvert et lors de la (des) réunion(s) de choix des échantillons (sols, peinture...), ainsi qu'à une réunion de préparation des OPR et à la visite de réception, sans toutefois que les représentants du Département ne puissent intervenir sur un quelconque autre sujet que le signalement d'un dysfonctionnement ou d'une malfaçon concernant le CMS.

Le comité technique constitue une instance de suivi de l'opération entre les différents maîtres d'ouvrage concernés.

Les documents préparatoires au comité technique seront transmis au minimum 8 jours avant chaque réunion. Les comptes rendus devront être adressés au Département dans les 15 jours suivant la réunion.

4.2 Le comité de pilotage

Le comité de pilotage est présidé par Monsieur le Maire de Marguerittes.

Il comprend les membres suivants :

- Madame la Présidente du Conseil départemental ou un représentant élu dudit Conseil à qui elle aura délégué son pouvoir pour le suivi de ce projet,
- L'ensemble des adjoints au Maire de Marguerittes,

Le comité de pilotage constitue l'instance de décision entre les différents partenaires intégrés à l'opération et notamment entre la Commune et le Département.

Il a pour mission de :

- Valider chaque phase
- Définir les grandes orientations permettant la bonne avancée de l'opération en coordination et cohérence entre les partenaires ou d'autres acteurs rentrant en interaction,
- Valider la préparation d'avenants éventuels à la convention, en cas de dépassement du besoin financier total ou/et d'abandon de programme.

Il se réunira en tant que de besoin, à la demande des partenaires ou à l'initiative du comité technique, *a minima* la fin de chaque phase d'étude significative pour coordonner et prendre connaissance des avancements.

Les documents présentés en Comité de pilotage seront transmis au minimum 8 jours avant la réunion de celui-ci. Les comptes rendus seront transmis dans le mois suivant. L'ensemble de ces documents seront diffusés par courriel et seront adressés en copie aux membres du Comité technique et de coordination.



Article 5 : Dispositions et modalités financières

Le Département financera l'ouvrage objet de la présente convention sur ses fonds propres et a prévu les inscriptions financières correspondantes à son budget.

5.1 Montant estimatif du projet

Le coût estimatif de réalisation du centre médico-social (CMS) est fixé, sur la base du programme et des données d'entrée que le Département et la Commune ont à leur disposition, à 2 500 000 € toutes dépenses confondues, soit un coût travaux HT évalué à 1 562 500 €.

Le coût global de l'opération « Village des Solidarités » étant estimé à 8 800 000 € TTC, il est fixé pour la répartition de l'ensemble des postes de dépenses communs à la totalité de l'opération la clef suivante :

5.2 Clef de répartition des financements

Commune : 71,59 %
Département : 28,41 %

Si l'enveloppe évolue, à la suite de l'approbation de l'APD ou ultérieurement, un avenant devra être passé dans un délai maximum de 4 mois afin de permettre la poursuite du projet.

Concernant les travaux, la (les) DPGF du (des) marché(s) de travaux, que le(s) marché(s) soit dévolu en corps d'état séparé ou en entreprise générale, devra (devront) être conçue(s) comme suit :

- Pour les lots techniques dont les prestations ne pourraient pas être individualisées, une clef de répartition strictement conforme à la répartition des surfaces réelles de plancher, telles que fixées au niveau du dossier de permis de construire, sera appliquée,
- Pour tous les autres lots, le document devra distinguer les prestations correspondant au futur CMS de celles concernant le reste du bâtiment ou du site.

Il conviendra également de s'assurer d'une répartition équitable (au prorata de la clef de répartition fixée au présent article) de toute subvention perçue par la Commune dès lors que la subvention concernerait l'opération dans son ensemble.

5.3 Modalités de versement

La Commune ne devant pas assurer le financement de l'opération qui lui est confiée au titre du présent mandat, une avance de trésorerie d'un montant de quatre cent mille euros (400 000 €), soit 16 % du coût estimatif global de l'opération objet de la présente convention, tel que fixé au présent article, sera versée à la notification de la convention.



Néanmoins, le montant de cette avance pourra être majoré en cas de besoins conséquents de trésorerie et sous réserve de l'accord des signataires de la convention.

Dès lors que la Commune sera en capacité de justifier la consommation de cette avance à hauteur d'au moins 30 %, elle pourra en demander au Département la reconstitution et cela pendant toute la durée de l'opération.

Il sera produit à l'appui des appels de fonds un état récapitulatif des dépenses réalisées dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée précisant tout particulièrement les dépenses afférentes au centre médico-social.

Cette avance permanente de trésorerie devra être soldée à 90 % à compter du paiement de la demande de remboursement des décomptes généraux définitifs (DGD) des marchés de travaux. Le solde de 10 % sera reversé à la clôture du mandat, sauf dans l'éventualité où la consommation effective serait supérieure à ce niveau.

Il est en outre rappelé, conformément aux dispositions de l'article 2.1 de la présente convention, que la Commune ayant commandé, préalablement à la conclusion de la présente convention, par le biais du mandataire qu'elle a désigné pour ce faire, certaines études préliminaires strictement nécessaires à la réalisation du programme, le Département accepte de défrayer celle-ci en reprenant sa quote-part des dépenses engagées par elle, y compris la rémunération du mandataire, sur la base de la clef de répartition fixée ci-devant, sur présentation des justificatifs correspondants,.

Chaque demande de versement devra être adressée à :

Département du Gard
Direction de la Logistique
3 rue Guillemette
30044 Nîmes cedex 9

5.4 Gestion des écarts de coûts et de délais

Les écarts de coûts et de délais sont présentés aux instances de gouvernance pour validation (article 4).

5.4.1 Economie

Dans le cas où les dépenses réelles engagées par le maître d'ouvrage s'avèrent inférieures au montant total initialement prévu, les financements attribués sont révisés en proportion du niveau d'exécution constaté, par application des taux de participation indiqués à l'article 6. Ils font l'objet d'un versement au prorata des dépenses réalisées effectivement justifiées, voire d'un reversement au Département en cas de trop perçu.

5.4.2 Dépassements du coût de l'opération

En cas de perspective de dépassement du montant visé à l'article 6, la Commune, mandataire, informe sans délai le Département, mandat, du niveau de l'augmentation,



de ses causes et des recherches d'économies qu'il a faites pour tenter de maintenir l'équilibre financier de l'opération. Un avenant devra alors être conclu dans un délai maximum de 4 (quatre) mois, sauf en cas de désaccord du Département, qui pourrait en pareil cas demander à la Commune de faire reprendre les études ou de déclarer infructueuse, en partie ou en totalité, la consultation des entreprises en vue d'obtenir de meilleures offres.

De telles évolutions devraient être présentées et analysées lors d'une réunion du comité technique puis discutées par le comité de pilotage, avant, le cas échéant, que le Département ne soit saisi officiellement par courrier. Le maître d'ouvrage unique doit obtenir l'accord préalable du Département pour la mobilisation d'un financement complémentaire.

Toutefois, afin de ne pas bloquer l'avancement de l'opération, il est admis qu'en cas de dépassement du coût estimatif global du projet n'excédant pas 5 % (soit 125 000€) et sous réserve de l'accord exprès du Département, exprimé par un courrier signé par Madame la Présidente ou son représentant, l'opération pourra se poursuivre dans l'attente de la conclusion de l'avenant prévu ci-devant.

5.5 Contrôle financier, bilan et plan de trésorerie prévisionnel :

Pour permettre à la collectivité d'exercer son droit à contrôle, la Commune doit :

- Tenir les comptes de l'opération dans le cadre du présent mandat de façon distincte de sa propre comptabilité,
- La Commune établit chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
 - Le bilan prévisionnel actualisé, faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ainsi qu'éventuellement la charge résiduelle en résultant pour le Département,
 - Le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses,
 - Une note sur le déroulement de l'opération.

Après l'achèvement de l'ouvrage, et au plus tard dans un délai d'un an, la Commune adressera au Département la reddition des comptes, qui récapitulera l'ensemble des dépenses acquittées au titre de l'objet des présentes (réalisation du CMS), à l'appui de laquelle seront jointes copies de l'intégralité des pièces comptables permettant de justifier du détail des dépenses assumées par la Commune dans le cadre de son mandat et de sa substitution au Département ; cela implique qu'elle devra non seulement fournir les justificatifs des paiements directs qu'elle aura faits mais, s'agissant d'une opération confiée à un mandataire privé dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage, l'intégralité des pièces comptables qui lui auront été remises par le mandataire, dont la copie de l'intégralité des factures et notes d'honoraire portant mention de leur date de règlement et faisant apparaître explicitement l'objet des présentes (le CMS), à quoi s'ajouteront bien sûr les notes d'honoraires du mandataire comportant les mêmes mentions.



Article 6 : Remise des ouvrages

Après réception des travaux notifiée aux entreprises et à condition que la Commune, ou son mandataire le cas échéant, ait assuré toutes les obligations qui lui incombent pour permettre une mise en service immédiate de l'ouvrage (remise des plans après exécution, etc.), ce dernier sera remis, après délibération préalable du Conseil municipal de la Commune de Marguerittes, au Département qui les intégrera dans son patrimoine, ce qui nécessitera une délibération du Conseil départemental.

Cette remise transfère la garde et l'entretien des ouvrages au Département qui assure seul la responsabilité attachée à tout ouvrage public à l'égard des tiers et des usagers. Il sera établi un procès-verbal contradictoire de remise de l'ouvrage. Quitus est alors donné à la Commune de sa mission de maîtrise d'ouvrage unique.

Article 7 : Modification de la convention

Toute modification donne lieu à un avenant qui devra être préalablement validé par les parties à la présente convention.

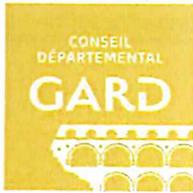
Article 8 : Résiliation de la convention

A la demande expresse et motivée de l'une des parties, la présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'inexécution par l'autre partie d'une ou plusieurs des obligations essentielles à la réalisation de l'opération et fixée par la présente convention.

La résiliation est effective à l'issue d'un préavis de trois mois commençant à courir à compter de la notification de la mise en demeure, expédiée en recommandé avec demande d'avis de réception, sauf :

- Si dans ce délai les obligations citées dans la mise en demeure en ont été exécutées ou ont fait l'objet d'un début d'exécution,
- Si l'inexécution des services requis est consécutive à un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative.

Dans tous les cas, les parties sont tenues d'exécuter les obligations résultant de la présente convention jusqu'à la prise d'effet de la résiliation. Les obligations visées ici renvoient aux engagements pris par les parties à l'article 3 de la présente convention.



Article 9 : Date d'effet et durée de la convention

La convention entre en vigueur dès signature des parties et prend fin à l'achèvement de l'opération, soit après remise de l'ouvrage et clôture des comptes de l'opération.

Article 10 : Propriété, diffusion de l'étude, communication

La Commune est propriétaire des études et résultats des études qu'elle réalise dans le cadre de la présente convention de financement.

Elle transmettra au Département les résultats d'études, après validation du comité de pilotage.

Les données des études pourront être utilisées librement par le Département, sous réserve des dispositions relatives à la propriété intellectuelle et artistique concernant les études de maîtrise d'œuvre, telles que fixées par le marché correspondant.

Chaque signataire prend avis de l'autre partie sur les actions de communication qu'il envisage en lien avec l'objet de la présente convention. Les partenaires s'engagent à faire apparaître leurs logos respectifs dans toute publication ou communication faite sur l'opération.

Article 11 : Règlement des litiges

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable les éventuels différends auxquels pourraient donner lieu l'interprétation et l'exécution de la présente convention.

A défaut d'accord à la suite d'une médiation préalable, les litiges résultant de l'application de la présente convention seraient soumis au Tribunal Administratif de Nîmes.

La présente convention est établie en deux exemplaires,

à _____, le

Pour le Département du Gard,
La Présidente,

Pour la Commune,
Le Maire,

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

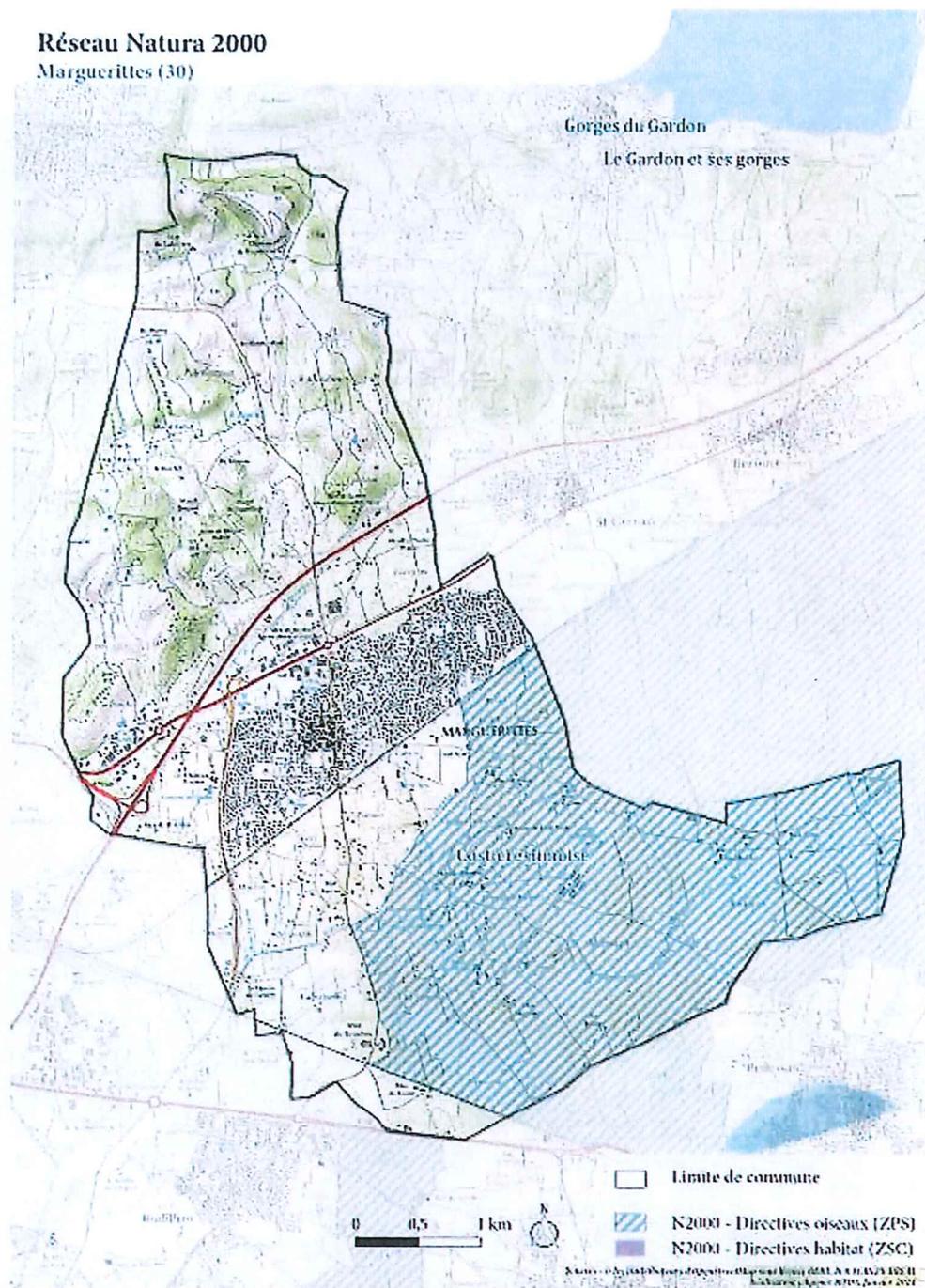
Publié le

S E O

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_08-DE

ANNEXE 1a

Périmètre de protection environnementale NATURA 2000



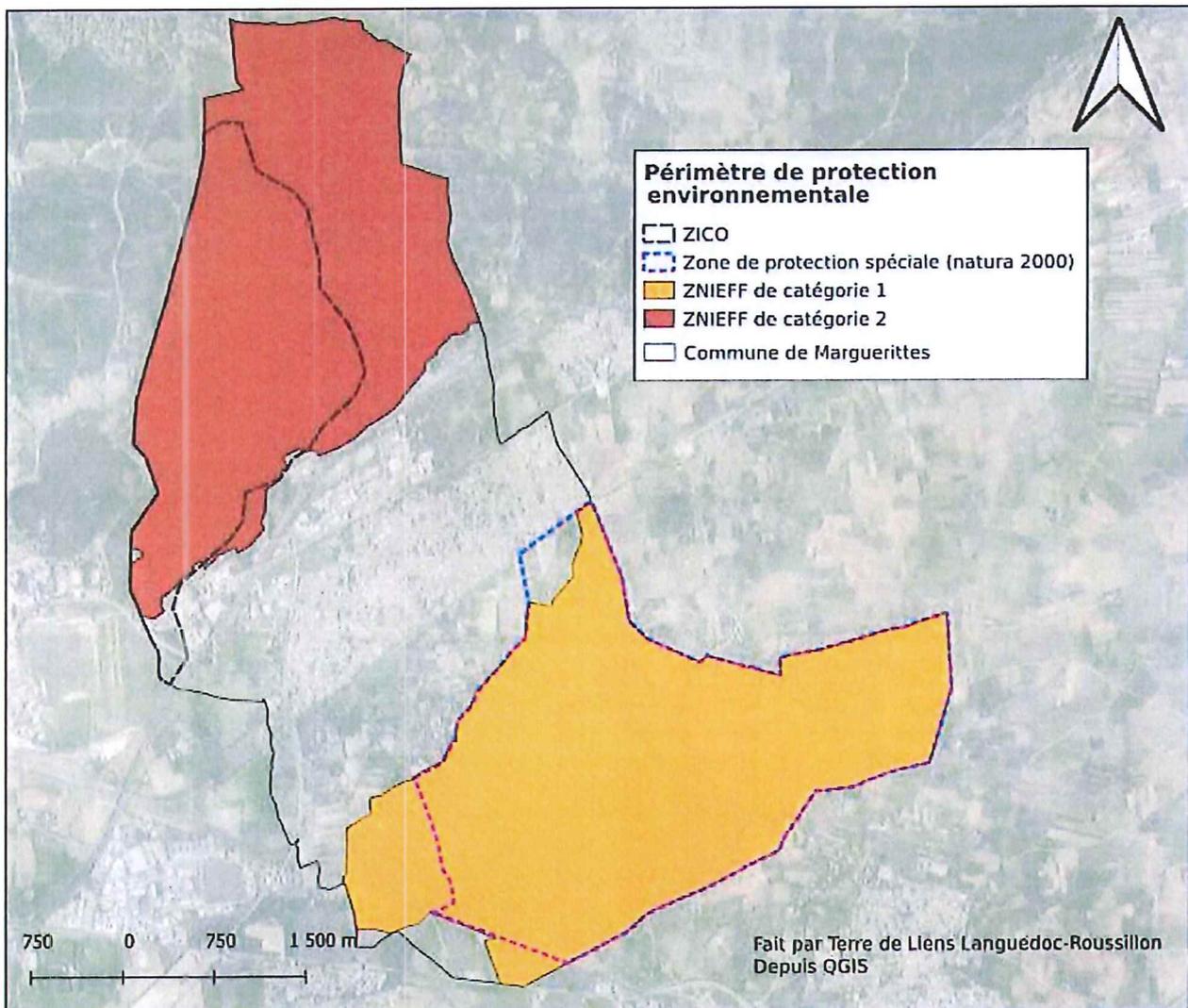
Source : Révision PLU

Zone de Protection Spéciale « Costière nîmoise » – le réseau Européen pour la préservation de la biodiversité, désigne des zones visant à assurer le bon état de conservation de certains habitats et espèces (animales et végétales), considérés comme menacés, vulnérables ou rares.

ANNEXE 1b

Périmètre de protection environnementale ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)

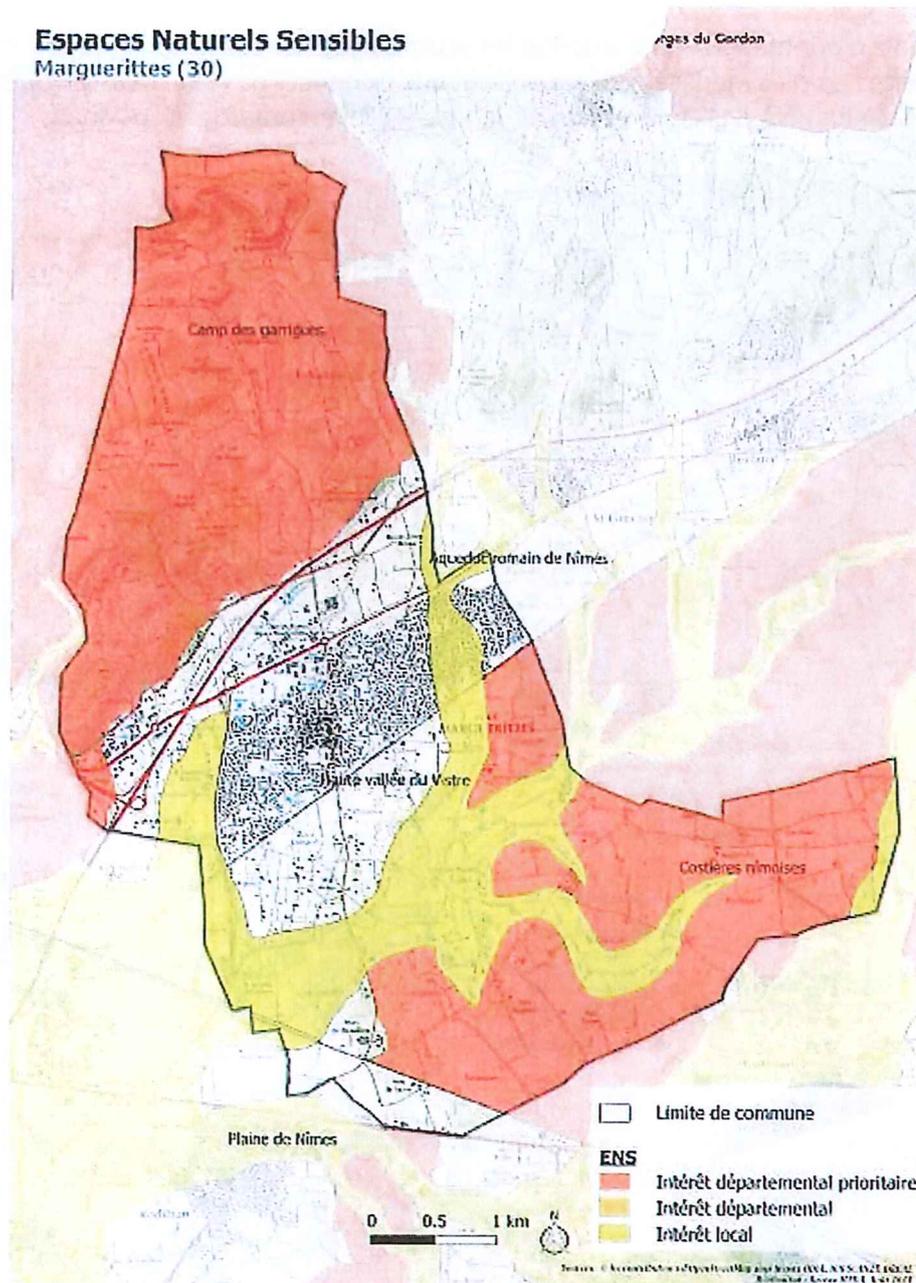
Figure 21 : Carte - Zonage des inventaires et protections environnementales - 2021 - source : data.gouv et TDL LR



Les ZNIEFF sont établies dans le cadre de l'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN), il s'agit de zones participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares

ANNEXE 1c

Périmètre de protection environnementale ENVIRONNEMENT NATUREL SENSIBLE

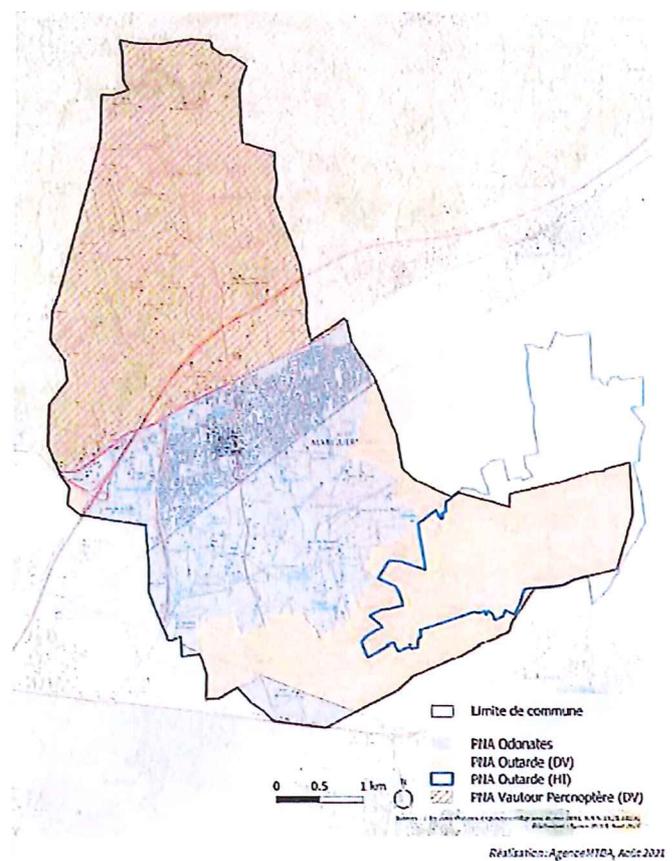
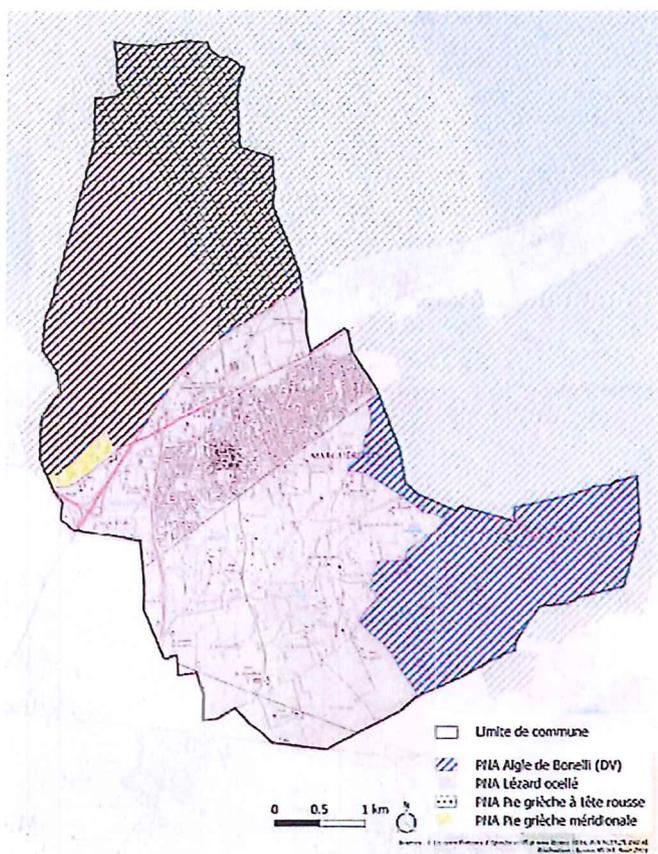


Mis en place par le Conseil Général, les ENS visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels

ANNEXE 1d

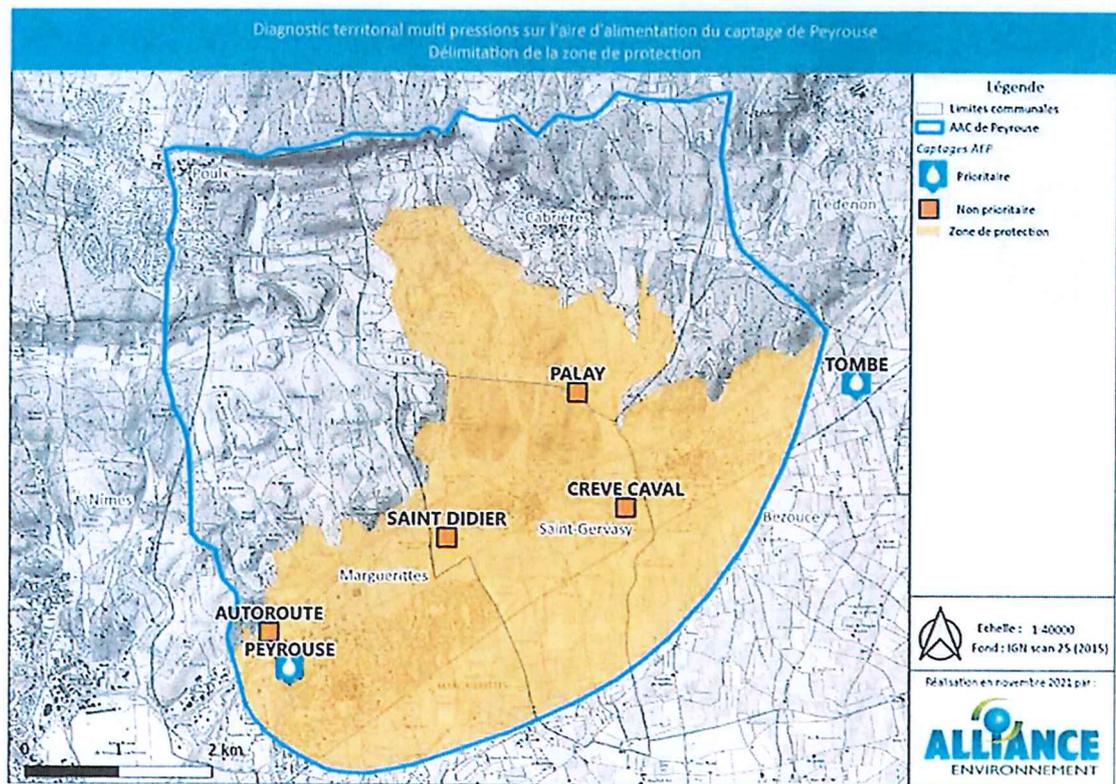
Périmètre de protection environnementale PNA

Ce sont des documents d'orientation visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées. Ils répondent aux exigences des directives Européennes. La plaine est concernée par les PNA de l'aigle de Bonelli, le lézard ocellé, l'outarde et l'odonate



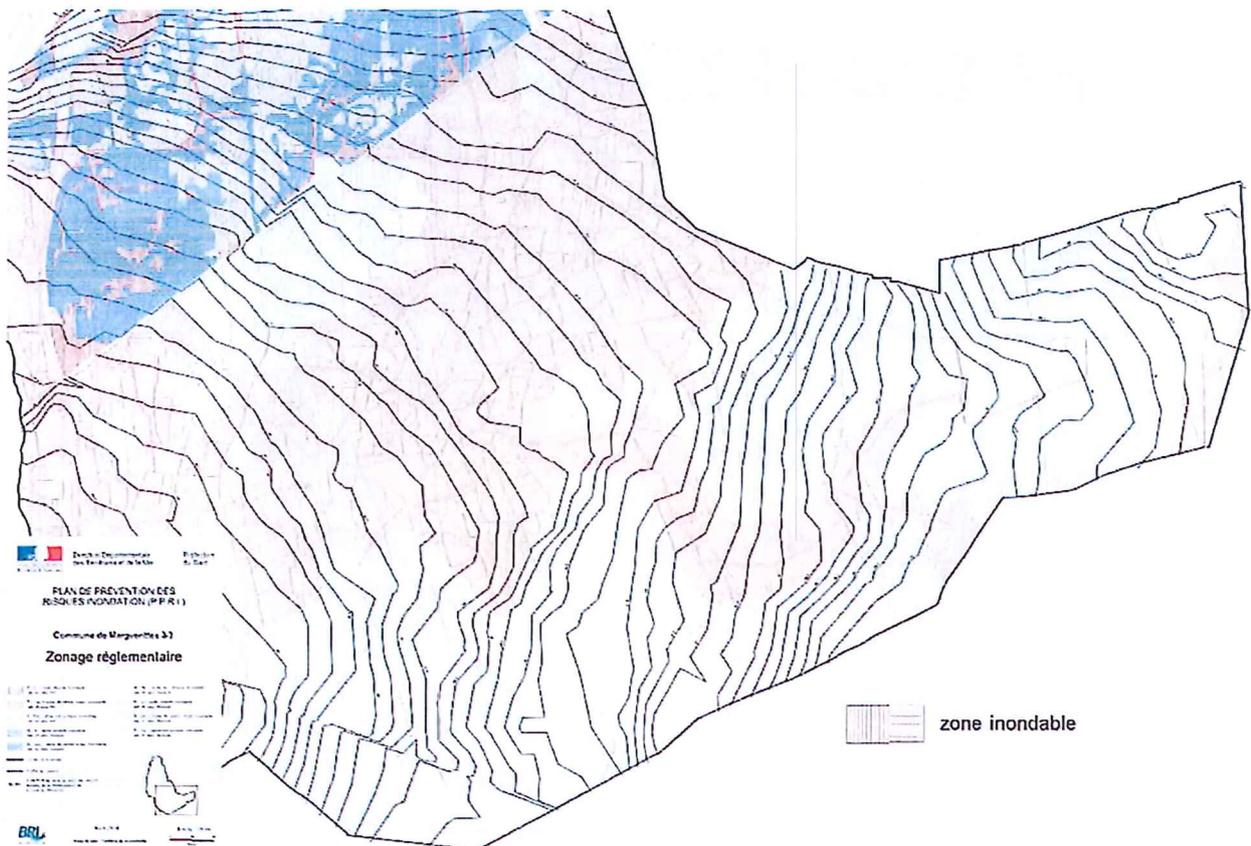
ANNEXE 2

Aire d'Alimentation de Captage (AAC) Peyrouse



ANNEXE 3

PPRI Zone réglementaire



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



DOSSIER DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Approbation du PLU. : DCM du 06.03.2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification n°3 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du 27.10.2021

Approbation de la modification simplifiée n°2 : DCM du 07.12.2022

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30900 NIMES
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

Commune de MARGUERITES
Département du Gard



LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

➔ RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

➔ PIÈCE DU DOSSIER DE PLU MODIFIÉE :

PIÈCE N°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : secteur du Millénaire

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



1

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation du PLU. : DCM du 06.03.2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification n°3 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du 27.10.2021

Approbation de la modification simplifiée n°2 : DCM du 07.12.2022

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

SLO

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE



SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	5
II. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU	6
III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU	7
IV. EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATIONS APPOTEE A L'OAP DU SECTEUR DU MILLENAIRE	8
V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	9

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

SLO

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE



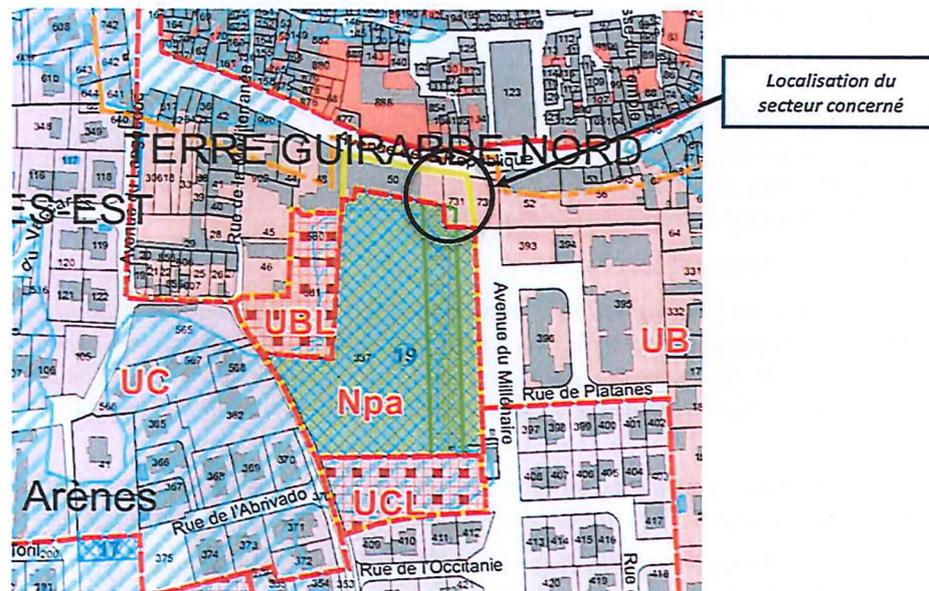
I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La commune de Marguerittes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 6 mars 2014 par délibération du Conseil Municipal. Elle a fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée le 15 avril 2015, puis de deux autres approuvées le 28 février 2020, et enfin d'une modification simplifiée n°1 le 27 octobre 2021.

Suite à ces précédentes procédures, la modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté du Maire en date du 20 juin 2022.

Elle porte uniquement sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé (EBC) reporté de manière erronée sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du « Millénaire » afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure de façon exacte sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Extrait du plan de zonage du PLU au niveau de l'OAP du secteur du Millénaire :



LEGENDE

1. - Dispositions édictées par le PLU

-  Zone
-  Secteur
-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logement spécifique
-  Marge de reculement par rapport aux voies
-  Marge de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives (4 mètres)
-  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aide par l'Etat
-  Quartier dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale
-  Ripisylvie du Vistre à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

2. Dispositions reportées sur le PLU

-  Zone d'Aménagement Concerté
-  Zone inondable (Source : PPRI "Vistre")

II. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-45 à L.153-48 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41¹,

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Extrait de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

¹ **Extrait de l'article L.154-41 du Code de l'Urbanisme :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU contient les pièces suivantes :

- **1 - Rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU**
- **Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

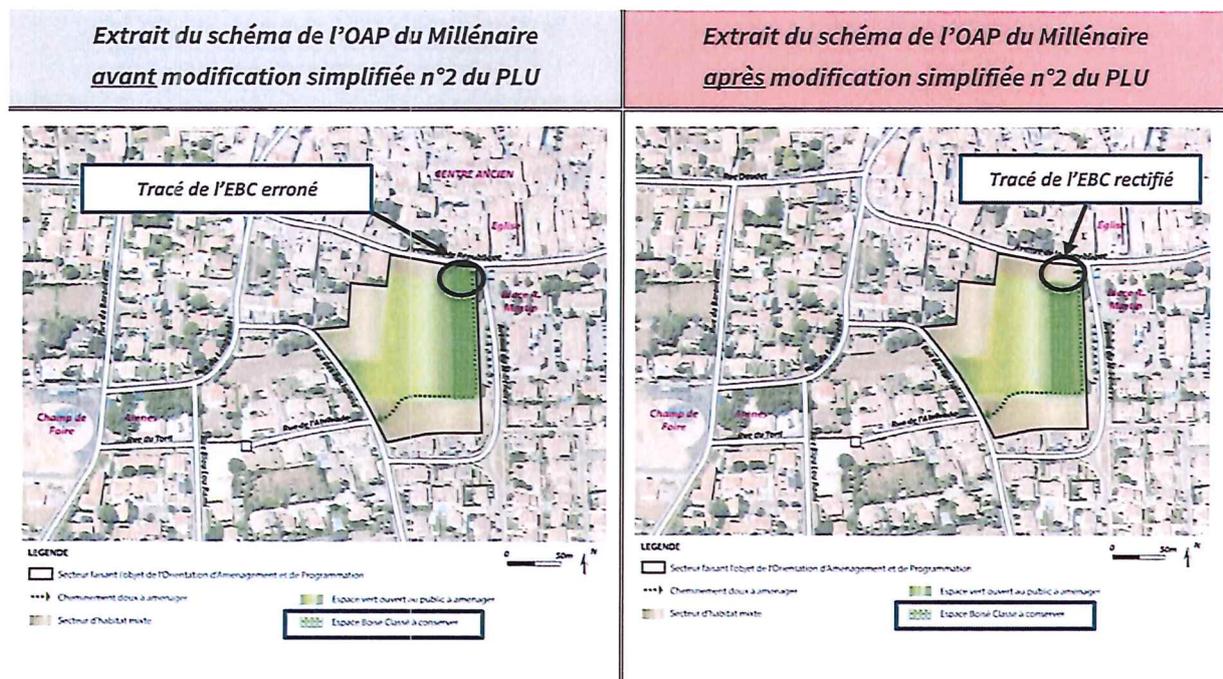
Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques (plans de zonage), et le règlement.

IV. EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATIONS APPOREE A L'OAP DU SECTEUR DU MILLENAIRE

La modification de la pièce n°3 du PLU relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) porte uniquement sur la modification de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du secteur du Millénaire afin de rectifier une erreur matérielle entre le plan de zonage et le schéma de l'OAP du Millénaire où figure le report erroné d'une partie de l'EBC (Espace Boisé Classé).

Pour rappel, une opération de logements sociaux située le long de l'avenue de la République est en effet prévue pour contribuer au rattrapage de la carence que connaît la commune. Or, le projet va concerner aussi une partie de la zone UB où cet EBC est reporté par erreur sur l'OAP qu'il convient donc de rectifier.

Il s'agit ainsi de modifier le schéma de l'OAP du Millénaire de la manière suivante :



Tous les autres points de l'OAP du Millénaire sont maintenus.

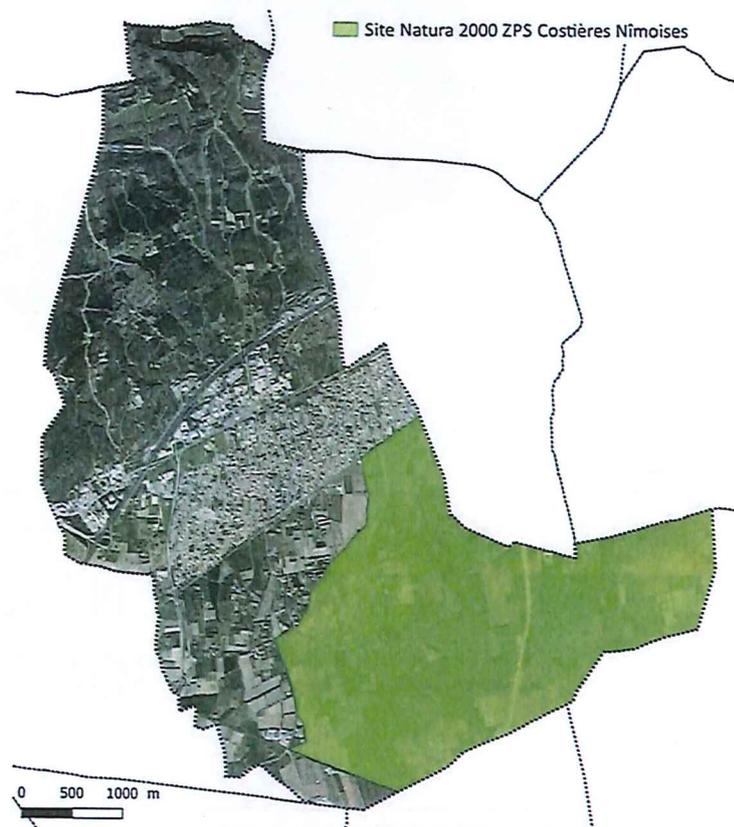
V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Marguerittes approuvé le 6 mars 2014 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément notamment aux articles L121-10 du code de l'urbanisme. En effet, le PLU était susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement de par la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire (Zone de Protection Spéciale Costières Nîmoises – FR 9112015). L'évaluation environnementale a conclu que « le projet communal de Marguerittes, avec l'ouverture à l'urbanisation de 3% de son territoire (hors site à forte valeur écologique connue), ne sera pas susceptible d'affecter de manière significative les populations d'oiseaux de la ZPS Costières Nîmoises ».

La modification mineure de l'OAP du Millénaire n'est pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000.

La présente modification simplifiée n°2 du PLU n'a donc notamment pas d'incidences notables prévisibles sur Natura 2000 ni sur les trames vertes et bleues identifiées au PLU.

Situation du site Natura 2000 Costières Nîmoises sur le territoire communal



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°2



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation du PLU. : DCM du 06.03.2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification n°3 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du 27.10.2021

Approbation de la modification simplifiée n°2 : DCM du 07.12.2022

SOMMAIRE

I. <u>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OBJET ET CONTENU</u>	3
I.1. OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
I.2. CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	5
II. <u>SECTEUR MEZEIRAC</u>	7
II.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	8
II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	8
III. <u>SECTEUR QUARTIER DE LA GARE</u>	11
III.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	12
III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	12
IV. <u>SECTEUR ACTIPARC TEC II</u>	15
IV.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	16
IV.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	16
V. <u>SECTEUR MILLENAIRE</u>	19
V.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	20
V.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	20



I. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OBJET ET CONTENU

I.1. OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Suite à la **Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme** stipule que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientations des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 ».

I.2. CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Dans ce cadre, la commune de Marguerittes a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser un urbanisme de qualité et d'assurer une mixité sociale avec notamment la réalisation d'une offre en logements diversifiée et répondant aux besoins de l'ensemble des générations.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les quatre secteurs suivants :

- ➔ « Mezeirac » (zone 1AU)
- ➔ « Quartier de la Gare » (zone 1AU)
- ➔ « Actiparc Tec II (zone 1AUE et secteur Nvb)
- ➔ « Millénaire » (secteurs Npa, UBL, UCL)

NB : Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques.

Les secteurs Mezeirac, Quartier de la Gare et Actiparc Tec II ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement détaillées mais juste de grands principes en termes de voirie et de formes urbaines qui devront être respectés lors de l'élaboration des projets d'aménagement. Ces orientations devront être plus précisément définies lors d'une modification ou d'une révision du présent PLU qui permettra leur ouverture à l'urbanisation.

En effet, compte tenu de l'importance de leurs enjeux, ces trois nouveaux secteurs seront ouverts à l'urbanisation sous conditions notamment d'approfondir les études environnementales déjà engagées (en particulier pour les secteurs du Quartier de la Gare et de l'Actiparc Tec II) et de mieux étudier les modalités de leurs programmes d'aménagement et de construction (accès, réseaux, typologie du bâti, greffe urbaine...).



PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

SLOW

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE

II. SECTEUR MEZEIRAC

II.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur de Mezeirac se répartie sur près de 4 hectares au Centre-Nord du tissu urbain. Il est bordé au Nord par la RD6086, au Sud par l'avenue de Mezeirac et à l'Est par l'avenue Genestet. Il fait face, en partie, à la ZAC du TEC et prochainement à l'Actiparc Tec II, zone d'activités économiques d'intérêt communautaire (Nîmes Métropole).

Le bon fonctionnement du site est en partie lié à la réalisation d'un nouveau carrefour sur la RD6086.

II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

-  Secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Bâti existant
-  Principe de carrefour à aménager
-  Accès au site
-  Principes de voies à créer
-  Bande tampon paysagère à aménager
-  Secteur de plus forte densité
-  Secteur de densité plus faible



Ce secteur sera aménagé dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat qui devra respecter les prescriptions ci-après :

1) Constructions

- Réalisation d'environ 100 logements dont au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ;
- Aménager un secteur de plus forte densité en front de la RD6086 ;
- Aménager un secteur de densité plus faible en périphérie des zones d'habitats pavillonnaires existantes.
- Prendre en compte les paramètres d'isolement acoustique dans la conception architecturale
- Orienter les constructions au Sud.

2) Déplacements

- Desserte du site par trois accès : un sur l'avenue de Genestet et deux sur l'avenue de Mezeirac ;
- Création d'une voie transversale principale Nord-Est / Sud-Ouest entre l'avenue de Genestet et l'avenue de Mezeirac ;
- Création d'une voie secondaire entre la voie transversale et l'avenue de Mezeirac.
- Aménager des cheminements doux en particulier le long de la voie transversale principale.

3) Paysages

- Aménager une bande tampon paysagère dans le recul de 20 mètres à partir de l'axe de la RD6086 ;
- Prévoir la réalisation de bassins de rétention à l'intérieur de la zone qui seront aménagés en espace de loisirs.



PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

SLO

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE

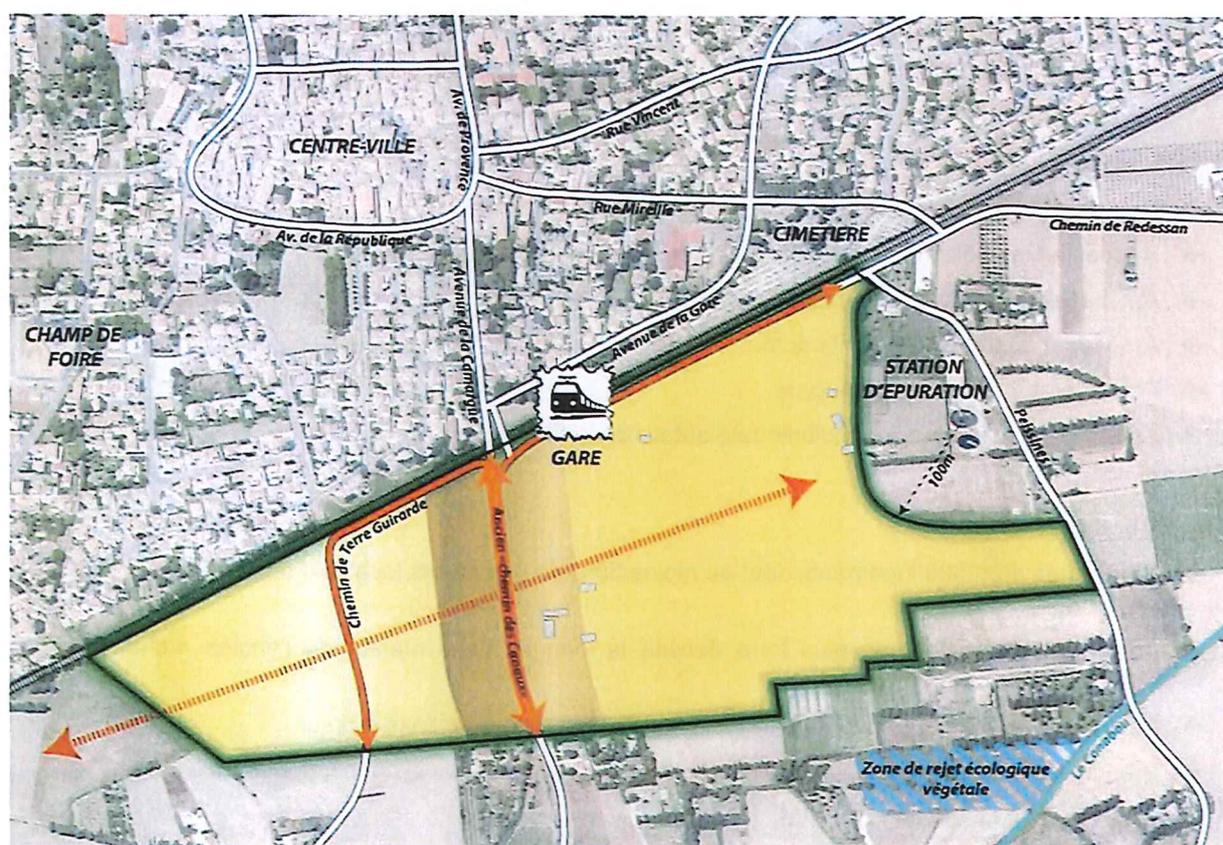
III. SECTEUR QUARTIER DE LA GARE

III.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur du Quartier de la Gare se répartie sur près de 30 hectares en continuité Sud de la voie ferrée (hors zone inondable au PPRI) à proximité immédiate de la gare et de la station d'épuration.

Il est actuellement desservi en son centre par l'ancien « chemin des Canaux » et par le chemin de Terre Guirarde. La station d'épuration est présente à l'Est du secteur. Le site est déjà en partie mité par des habitations et des serres.

III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

- Secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâti existant
- Axe majeur existant à renforcer
- Voies existantes à requalifier
- Principe de voie transversale à créer
- Interface paysagère / zone «tampon» contre les nuisances à aménager
- Secteur de plus forte densité
- Secteur de moyenne à faible densité
- Aménager une plateforme multimodale

Ce secteur sera aménagé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble phasées dans le temps à vocation principale d'habitat. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, via une procédure de modification ou de révision, le maître d'ouvrage prendra en considération les préconisations des services de l'Etat.

L'aménagement de la zone devra respecter les prescriptions ci-après :

1) Urbanisme : les grands principes

- Réaliser une greffe urbaine réussie avec le tissu urbain existant
- Développer de nouvelles formes urbaines plus denses
- Prévoir la réalisation éventuelle d'espaces publics et d'équipements
- Valoriser et sécuriser l'entrée de ville par l'ancien « chemin des Canaux ».
- Prendre en compte les nuisances liées à la proximité de la voie ferrée et de la station d'épuration

2) Déplacements

- Renforcer l'axe majeur de l'ancien « chemin des Canaux ».
- Requalifier les voies existantes (chemin de Terre de Guirarde notamment)
- Aménager une voie transversale Ouest/Est qui, à terme, pourra être connectée à la RD135
- Aménager des cheminements doux
- Favoriser les liaisons avec la gare
- Aménager une plateforme multimodale autour de la gare.

3) Constructions

- Réaliser environ 500 logements dont au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat
- Aménager un secteur de plus forte densité le long de l'axe majeur de l'ancien « chemin des Canaux ».
- Aménager des secteurs de moyenne à faible densité autour de l'axe majeur
- Prendre en compte les paramètres d'isolement acoustique dans la conception architecturale
- Orienter les constructions au Sud.

4) Paysages

- Aménager une interface paysagère entre les espaces nouvellement urbanisés et les espaces agricoles qui servira également de zone tampon contre les nuisances.
- Maintenir les haies existantes
- Prévoir la réalisation de bassins de rétention à l'intérieur de la zone qui seront aménagés en espace de loisirs.



M 030 213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE

IV. SECTEUR ACTIPARC TEC II

IV.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur d'Actiparc Tec II, d'environ 30 hectares, se situe en continuité de la ZAC du Tec entre la RD6086 et l'A9. Il jouxte la limite communale Est avec Saint-Gervasy.

Il est bordé à l'Est par le ruisseau du Canabou. La zone est touchée à l'Est par les zones inondables du PPRi. Le site est accessible par la RD6086 au Sud puis par le chemin de Cabrières et l'avenue Magelian à l'Ouest. Le bon fonctionnement du site est en partie lié à la réalisation d'un nouveau carrefour sur la RD6086.

IV.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation | | Enveloppe de la zone inondable |
| | Principe de carrefour à aménager | | Corridor écologique à préserver et coupure verte à maintenir |
| | Bande tampon paysagère à aménager | | |
| | Principe d'accès à aménager | | |
| | Secteur à vocation d'activités diverses | | |



Ce secteur sera aménagé dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble phasée dans le temps à vocation économique qui devra respecter les prescriptions ci-après :

1) Déplacements

- Aménager un accès par le futur carrefour sur la RD6086.

2) Paysages et environnement

- Préserver le corridor écologique du Canabou ;
- Maintenir une coupure verte avec Saint-Gervasy ;
- Préserver dans la mesure du possible les arbres existants ;
- Aménager une bande tampon paysagère en bordure de la RD6086 (marge de recul de 35m) ;
- Prévoir la réalisation de bassins de rétention à l'intérieur de la zone qui seront aménagés en espaces paysagers.

V. SECTEUR DE LA ZONE N

V. SECTEUR MILLENAIRE

V.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur du Millénaire, d'environ 1,5 hectares, se situe au Sud du Centre ancien et à proximité des arènes et du champ de foire.

Il est accessible par l'avenue de la République au Nord, l'avenue du Millénaire à l'Est et la rue des Rachalans à l'Ouest.

En terme d'occupation du sol, le site est occupé par une bâtisse, des friches et des boisements dont celui le long de l'avenue du Millénaire qui était classé en espace boisé classé dans le POS.

V.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

- Secteur faisant l'objet de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- *** Cheminement doux à aménager
- Espace vert ouvert au public à aménager
- Secteur d'habitat mixte
- Espace Boisé Classé à conserver



1) Déplacements

- Aménager un cheminement doux entre l'avenue de la République et la rue de l'Abrivado.

2) Habitat

- Aménager des secteurs d'habitat à l'Ouest et au Sud qui devront comprendre au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

3) Espace public

- Aménager un espace vert ouvert au public avec l'installation d'équipements légers de détente et de loisirs ;
- Conserver les alignements de platanes en Espace Boisé Classé.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Approbation du PLU. : DCM du 06.03.2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification n°3 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du 27.10.2021

Approbation de la modification simplifiée n°2 : DCM du 07.12.2022

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

SLO

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

2



SOMMAIRE

I. RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2.....	5
II. RAPPELS DE LA PROCEDURE CONCERNANT LES MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC.....	6
III. RAPPEL DU CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU.....	6
IV. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC.....	7
V. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7
VI. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES.....	7
VII. CONCLUSION / BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC.....	8
ANNEXES.....	9

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

SLO

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

4

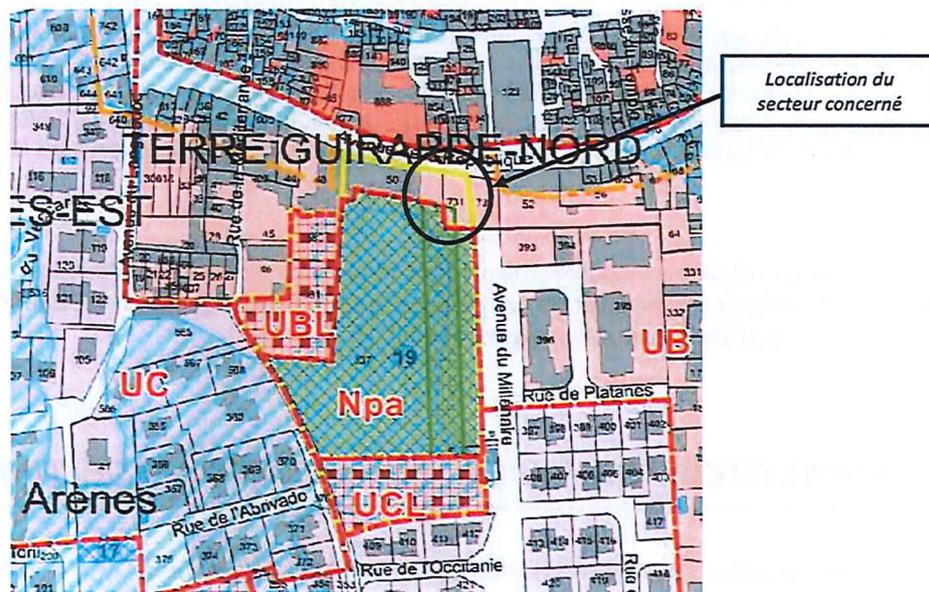
I. RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La commune de Marguerittes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 6 mars 2014 par délibération du Conseil Municipal. Elle a fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée le 15 avril 2015, puis de deux autres approuvées le 28 février 2020, et enfin d'une modification simplifiée n°1 le 27 octobre 2021.

Suite à ces précédentes procédures, la modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté du Maire en date du 20 juin 2022.

Elle porte uniquement sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé (EBC) reporté de manière erronée sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du « Millénaire » afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure de façon exacte sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

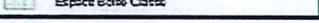
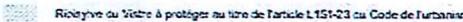
Extrait du plan de zonage du PLU au niveau de l'OAP du secteur du Millénaire :



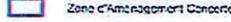
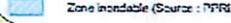
Localisation du secteur concerné

LEGENDE

1. - Dispositions édictées par le PLU

-  Zone
-  Séjour
-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logement spécifique
-  Marge de reculement par rapport aux voies
-  Marge de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives (4 mètres)
-  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des logements sociaux, situation qui n'est ni le cas de l'Etat
-  Coursier dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale
-  Régime de Vitesse à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-   Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

2. Dispositions reportées sur le PLU

-  Zone d'Aménagement Concerté
-  Zone inondable (Source : "PPI Vézère")

II. RAPPELS DE LA PROCEDURE CONCERNANT LES MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

La procédure de modification simplifiée prévoit donc une mise à disposition du public comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA). Une fois celle-ci effectuée, un bilan doit être approuvé en conseil municipal.

III. RAPPEL DU CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU contient les pièces suivantes :

- **1 - Rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU**
- **Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques (plans de zonage), et le règlement.



IV. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Marguerittes s'est déroulée **du 3 octobre au 4 novembre 2022** de la manière suivante :

- la mise à disposition, en mairie, du dossier de modification simplifiée n°2 ainsi que des avis émis sur le projet par les personnes publiques associées (PPA) ;
- la mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie ;
- la mise en ligne sur le site internet de la commune du dossier de projet de modification simplifiée n°2 du PLU et des avis émis sur le projet par les Personnes Publiques Associées et Consultées ;
- l'affichage en mairie.

V. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU n'a fait l'objet d'aucune observation déposée sur le registre papier mis à disposition en Mairie.

Par ailleurs, aucun courrier ni courriel du public n'a été réceptionné.

VI. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Parmi les Personnes Publiques Associées ou Consultées, Madame la Préfète du Gard (DDTM), du Président du Conseil Départemental du Gard, du Président du Syndicat Mixte du SCOT du Sud Gard, du Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Gard, de la Commune de Bezouze, de la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), du Directeur du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), ont tous donné un avis favorable ou ont fait état de leur absence d'observations particulières.

Pour rappel, par décision du 23 septembre 2022, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé que la modification simplifiée n°2 du PLU était dispensée d'évaluation environnementale, et n'a pas émis d'observations à prendre en compte.

VII. CONCLUSION / BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

La mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du PLU de Marguerittes n'a donné lieu à aucune observation via le registre papier et à aucun courrier ou courriel transmis : le bilan est donc considéré comme favorable.

Les avis émis par les PPA sont par ailleurs tous favorables et / ou sans observation particulière.

Ainsi, le dossier porté à la connaissance du public ne nécessite donc pas d'adaptation particulière et peut donc être approuvé par le Conseil Municipal.



ANNEXES

Liste des annexes au bilan de la mise à disposition du public :

- Arrêté du Maire n°2022-27 du 20 juin 2022 engageant la modification simplifiée n°2 du PLU ;
- Délibération du Conseil Municipal n°2022/07/12 du 6 juillet 2022 définissant les modalités de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du PLU ;
- Copie de l'avis de la délibération du 15 décembre 2021 publié dans les annonces légales du journal Midi Libre diffusé dans le département ;
- Copie du certificat d'affichage ;
- Copie de l'avis au public ;
- Copie de la parution sur le site internet de la mairie de Marguerittes ;
- Copie des avis et décision reçus : Madame la Préfète du Gard (DDTM), du Président du Conseil Départemental du Gard, du Président du Syndicat Mixte du SCOT du Sud Gard, du Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Gard, de la Commune de Bezouce, de la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), du Directeur du Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF), Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- Copie du registre des observations du public.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE

Affiché le

ID : 030-213001563-20220706-DEL_2022_07_12-DE

ID : 030-213001563-20220620-ART_2022_27-AR



ARRETE N°2022-27

PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

DU PLU DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-45 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 6 mars 2014, puis modifié le 15 avril 2015 (modification n°1), le 28 février 2020 (modifications n°2 et n°3) et le 27 octobre 2021 (modification simplifiée n°1) ;

Considérant que le PLU doit être modifié afin de rectifier une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé reporté de manière erronée sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du « Millénaire » afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que cette adaptation du PLU, qui concerne uniquement les OAP du secteur « Millénaire », entrent dans le champ d'une procédure de modification du PLU dans la mesure où elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de grave risque de nuisances ;

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée prévue par les dispositions des articles L153-45 et suivants dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Considérant dès lors qu'il est nécessaire d'engager la modification simplifiée n°2 du PLU afin de rectifier une erreur matérielle et de modifier pour cela les OAP du secteur du Millénaire.

Monsieur le Maire indique que le dossier du projet de modification simplifiée n°2 sera notifié aux personnes publiques associées et consultées mentionnées aux L.132-7 à L.132-13 du Code de l'Urbanisme, puis fera l'objet d'une mise à disposition du public en Mairie dont il appartiendra au Conseil Municipal d'en définir les modalités conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la mise à disposition du public, le bilan sera présenté au Conseil Municipal qui en délibèrera et se prononcera sur la modification simplifiée n°2 du PLU.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE

Envoyé en préfecture le 27/06/2022

ID : 030-213001563-20220706-DEL_2022_07_12-DE

ID : 030-213001563-20220620-ART_2022_27-AR

ARRETE

ARTICLE 1 : la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée conformément aux dispositions des articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme en vue de rectifier une erreur matérielle concernant le tracé d'un espace boisé classé entre les plans de zonage et le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du Millénaire et permettre les adaptations précédemment indiquées ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées et Consultées pour avis avant la mise à disposition au public du dossier ;

ARTICLE 3 : Une demande d'examen « au cas par cas » de ce projet de modification simplifiée n°2 du PLU sera transmise à l'autorité environnementale afin de solliciter son avis conforme avant le début de la mise à disposition du public afin de confirmer ou non l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

ARTICLE 4 : Il sera procédé à une mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU, auquel sera joint, le cas échéant, l'avis du Préfet, les avis des Personnes Publiques Associées et l'avis conforme de l'autorité environnementale, au fur et à mesure de leur réception en Mairie ;

ARTICLE 5 : Le bilan de la mise à disposition du public sera présenté au Conseil Municipal qui en délibérera et se prononcera sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis du Préfet, des Personnes Publiques Associées et Consultées, de la décision ou de l'avis conforme de l'autorité environnementale et des observations du public ;

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera transmis au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant le délai d'un mois. Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département. Il sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à MARGUERITES, le 20 juin 2022

Rémi NICOLAS



Maire de Marguerittes

Acte publié, Affiché Et Notifié le :	
ACTE EXECUTOIRE	



République Française
Département du Gard
Arrondissement de Nîmes

nombre de Conseillers
municipaux en exercice :

29

nombre de membres présents :

25

nombre de membres absents
excusés représentés :

4

nombre de membres absents non
représentés

0

date de la convocation :

29 juin 2022

OBJET :

N° 2022 / 07 / 12

**MODALITES DE LA MISE
A DISPOSITION DU
PUBLIC DU DOSSIER DE
MODIFICATION
SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le 12/07/2022

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE

Affiche le

ID : 030-213001563-20220706-DEL_2022_07_12-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES

SÉANCE DU 6 juillet 2022

L'an deux mille vingt-deux, le six juillet à 18 heures 30, le Conseil municipal de la Commune de MARGUERITTES, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, dans la salle Claude Erignac, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Rémi NICOLAS, Maire.

Membres présents : M. Rémi NICOLAS, Mme Patricia POUBLANC, M. Frédéric COURRENT, Mme Frédérique CONDET, M. Jean-Pierre CATHEBRAS, Mme Diane ARRIAGADA, M. Bernard CHANTRIER, Mme Audrey RANC, M. Denis CANTIER, Mme Martine REARD, Mme Joëlle HUYNH, Mme Liliane GUIRAUD, Mme Florence LIMONES, M. Eric MARC, Mme Sophie GOMES, Mme Laure DELAMON, M. Renaud LEROI, M. Yohan MESSABIER, Mme Karine PACHAIRE, M. Georges VIERNE, M. Denis BRUYERE, M. Stéphane GUILLEMIN, Mme Julie DELVAL, Mme Myriam BOISSIERE DE CILLIA et Mme Margit LORBLANCHET.

Membres absents, excusés, représentés : M. Christian BLANCARD (pouvoir à M. CHANTRIER), M. Eric PEREDES (pouvoir à Mme RANC), Mme Laïla ACHKAR (pouvoir à Mme POUBLANC) et M. Alain SAUD (pouvoir à Mme LORBLANCHET).

Secrétaire de séance : M. Yohan MESSABIER.

Le Conseil municipal régulièrement constitué,

Rapporteur : Mme Diane ARRIAGADA.

1. Aspects juridiques

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-45 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal du 6 mars 2014, puis modifié le 15 avril 2015 (modification n° 1), le 28 février 2020 (modifications n° 2 et n° 3) et le 27 octobre 2021 (modification simplifiée n° 1) ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 20 juin 2022 engageant la procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marguerittes ;

2. Éléments de contexte

Il convient de rectifier une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé reporté de manière erronée sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Millénaire » afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les OAP du secteur Millénaire doivent dès lors être modifiées et cette modification peut intervenir dans le cadre de la procédure de modification simplifiée régie notamment par les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, de sorte qu'il a été décidé d'engager cette procédure.

Le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU concernant la rectification de cette erreur matérielle sera mis à disposition du public en Mairie et il appartient au Conseil municipal de définir les modalités de cette mise à disposition conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme.

A cet égard, le dossier qui comprendra l'exposé de ses motifs, un registre, les plans de zonage modifiés sur lesquels figurera la liste des emplacements réservés modifiée, et les avis qui auront été éventuellement émis par les Personnes Publiques Associées et consultées mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-13 sera mis à disposition du public en mairie pendant un mois.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée du PLU, sa mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures ouvrables où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, et affiché en mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition au public du dossier, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil municipal qui en délibèrera et se prononcera sur le projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces conditions, il y a lieu pour le Conseil municipal de délibérer sur les modalités de la mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée ;

De telles modalités, adaptées à l'importance des modifications projetées, peuvent consister dans :

- la mise à disposition du dossier de modification simplifiée en mairie ;
- la mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie ;
- la mise en ligne sur le site internet de la commune de Marguerittes des informations relatives à cette mise à disposition du public ;
- une publication dans un journal d'annonces légales ;
- l'affichage en mairie.

3. Incidence financière

Frais Bureau d'Etude : 2 980 € HT.

Frais publicité : parutions journal pour 3 annonces au total soit 3 x 169 € HT = 507 € HT.

4. Décision

Après avis de la commission,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1 : approuve l'engagement d'une procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU relative à la rectification d'erreur matérielle concernant le tracé d'un espace boisé classé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Millénaire.

Article 2 : approuve les modalités de la mise à disposition du public.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le préfecture le 12/07/2022 

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE

Affiche le

ID : 030-213001563-20220706-DEL_2022_07_12-DE

Article 3 : autorise Monsieur le Maire à effectuer toute démarche permettant la mise en œuvre de cette décision.

5. Annexe

Arrêté du Maire n° 2022-27 prescrivant la modification simplifiée n° 2 du PLU.



Rémi NICOLAS

Maire de MARGUERITTES



CERTIFICAT D’AFFICHAGE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Je soussigné, Rémi NICOLAS, Maire de MARGUERITTES (Gard), atteste, avoir affiché aux lieux accoutumés et publié dans la forme ordinaire de délibération en date du 06 juillet 2022 concernant la modification simplifiée n°2 du PLU.

Attestation délivrée pour faire valoir ce que de droit,

Fait à Marguerittes, le 7 novembre 2022

Rémi NICOLAS



Maire de MARGUERITTES



AVIS AU PUBLIC

Commune de Marguerittes

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté du Maire de Marguerittes en date du 20 juin 2022, une modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite sur le territoire.

Par délibération du 06 juillet 2022, le conseil municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public de cette modification simplifiée n°2 du PLU.

Cette mise à disposition du dossier aura lieu du **03 octobre au 04 novembre 2022**, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera par ailleurs consultable sur le site internet de la commune durant ces dates.

Un registre permettant au public de formuler ses observations est également mis à disposition en mairie.

Les inscriptions seront prises en Mairie le 19, 20 et 21 septembre de 10h à 12h.
Réservation 2€, par chèque uniquement et sur présentation d'un justificatif de domicile marguerittois.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté du Maire de Marguerittes en date du 20 juin 2022, une modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite sur son territoire pour rectifier une erreur matérielle entre le plan de zonage du PLU et le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Par délibération du 6 juillet 2022, le conseil municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public de cette modification simplifiée n°2 du PLU.

Cette mise à disposition du dossier aura lieu du 3 octobre 2022 au 4 novembre 2022 en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

vous pouvez télécharger les documents ci-dessous.

- [OAP](#)
- [Rapport de présentation](#)

UN COUP DE JEUNES DANS L'ANCIENNE ÉGLISE SAINT-PIERRE



LES SANTONS FONT LEUR SAISON & 6 NOVEMBRE



Programme complet à venir

RENCONTRES GÉNÉALOGIQUES HISTORIQUES DU GARD - 15 €





**PRÉFÈTE
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

La préfète
à
Monsieur le maire de Marguerittes

Mairie de Marguerittes
1 rue Gustave de Chanaleilles
30320- MARGUERITTES

Nîmes, le 14 SEP. 2022

**Service aménagement territorial sud et
urbanisme**

Affaire suivie par : Jean-Marc Lacarrau
Tél. : 04 66 62 65 26
jean-marc.lacarrau@gard.gouv.fr

Objet : modification simplifiée du PLU de
Marguerittes
Réf :
P.J. :

Par courrier du 25 juillet 2022, vous m'avez adressé pour avis le projet de 2^{ème} modification simplifiée du plan local d'urbanisme de votre commune.

Elle a pour objet de mettre en cohérence l'orientation d'aménagement et de programmation dite du Millénaire avec le plan de zonage réglementaire en y reportant l'espace boisé classé tel qu'il a été instauré sur ce dernier.

Cette évolution de votre document d'urbanisme n'appelle pas d'observation de ma part.

En conclusion, j'émetts un avis favorable au projet de deuxième modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Marguerittes.

Le directeur départemental
des territoires et de la mer,

Sébastien FERRA

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer du Gard

REÇU LE

20 SEP. 2022

1999

MAIRIE DE MARGUERITTES

89, rue Weber - 30907 NIMES CEDEX 2
Tél : 04 66 62 62 00 - Fax : 04 66 23 28 79 - www.gard.gouv.fr

Sébastien FERRA



Direction
Générale Adjointe
Développement et
Cadre de Vie

Direction de
l'Attractivité
du Territoire
et de l'Habitat

Direction Adjointe
Aménagement du
Territoire et
Fonds Européens

Affaire suivie par :
Christophe DUMAS

Tél. : 06 37 92 61 66

Courriel :
christophe.dumas@gard.fr

Réf : CD/CM/2022/45

REÇU LE

25 AOUT 2022

Nîmes, le

22 AOUT 2022

MAIRIE DE MARGUERITES

Monsieur Rémi NICOLAS
Maire de Marguerites
Mairie
14 Rue Gustave de Chanaleilles

30320 MARGUERITES

Objet : Avis du Département – 2^{ème} Modification Simplifiée du PLU

Monsieur le Maire,

Le projet de 2^{ème} modification simplifiée du PLU décidé par votre Conseil municipal, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme recodifié, m'a bien été transmis avant la mise à disposition du dossier au public.

J'ai bien pris note que cette modification concerne la rectification d'une erreur matérielle concernant un EBC (mise en cohérence d'une OAP erronée avec le zonage).

Compte tenu du dossier fourni, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis favorable de l'Administration départementale ; je vous prie de bien vouloir joindre ce courrier au dossier mis à disposition du public.

Je vous invite à me faire parvenir un exemplaire du document d'urbanisme de votre commune après modification au format CD-Rom.

La Direction de l'Attractivité du Territoire et de l'Habitat, notamment en charge de la coordination des interventions en matière d'urbanisme au niveau de l'Administration départementale, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

La Présidente,

Pour la Présidente du département du Gard
et par délégation,
Le vice-président

Olivier GALLARD

3 OCT. 2022
2022

MAIRIE DE MARGUERITTES

BORDEREAU DE TRANSMISSION

Date d'envoi	N° du bordereau	Téléphone
29/09/2022	22/09/29/1	04-66-02-55-30

EXPEDITEUR : Syndicat Mixte du S.CO.T. Sud Gard
Virginie MOSCA – Assistante de Direction

DESTINATAIRE : Mairie de MARGUERITTES
A l'attention de Monsieur le Maire
A l'attention du Service urbanisme

Nb d'exemplaire	OBJET
1	<p><u>Transmission de documents :</u> Objet : PLU de la commune</p> <p>- Copie de la délibération N°2022-09-22-01d, prise lors du Bureau syndical du 22 septembre 2022 « Avis émis au titre de la compatibilité des documents d'urbanisme, d'opérations foncières et d'aménagement avec le SCOT Sud Gard – Modification simplifiée N°2 de la commune de Marguerittes »</p> <p>Exemplaire vous étant destiné</p> <p>Très cordialement</p> <p>Virginie MOSCA Assistante de Direction Syndicat Mixte du S.CO.T. Sud Gard Ligne directe : 04-66-02-55-30 virginie.mosca@scot-sud-gard.fr</p>

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (MARGUERITTES)

SEANCE DU : 22 SEPTEMBRE 2022
N° | 2022-09-22-01d |



BUREAU SYNDICAL REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU : 22 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 22 septembre à dix-sept heures trente, le Bureau syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le jeudi 15 septembre 2022, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier.
Après avoir constaté un non-quorum en séance du 15 septembre 2022, le Bureau délibère valablement sans besoin de celui-ci.

Référence du service :

Avis : FT/PL/GS-01d

Objet de la délibération :

AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT AVEC LE SCOT SUD GARD
(Modification simplifiée n°2 de la commune de MARGUERITTES)

Etaients présents(es) (8)

Frédéric TOUZELLIER, *Président*

Gaël DUPRET, Gilles GADILLE, Juan MARTINEZ, Jean-François LAURENT, Patricia VAN DER LINDE, *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Michel DEBOUVERIE, Pierre LUCCHINI, *Membres du Bureau syndical présent(e)s*

Etaients représentés(ées) (0 pouvoirs)

Etaients excusés(ées), (10)

André BRUNDU, Bernard CLEMENT, Cécile MARQUIER, Julien PLANTIER, *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Jean-Luc CHAILAN, Robert HEBRARD, Bernard JULLIEN, Olivier PENIN, Jacky REY, Alain THEROND, *Membres du Bureau syndical présent(e)s*

Sièges : 18 Membres en exercice : 18

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (MARGUERITTES)

SEANCE DU : 22 SEPTEMBRE 2022
N° | 2022-09-22-01d |

Monsieur Frédéric **TOUZELIER**, Président, rapporteur expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.CO.T du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

Vu la délibération n°2015-04-01-14d en date du 1^{er} avril 2015, transférant au bureau le vote d'avis sur les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-09-B1-001 du 16 septembre 2016 relatif aux conséquences de l'extension de périmètre de trois communautés de communes sur les syndicats mixtes porteurs des SCOT « Sud du Gard » et « Uzège Pont du Gard » ;

Vu la délibération n° 2019-03-18-01d en date du 18 mars 2019 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Par transmission du dossier reçu le 04 Août 2022, la commune de MARGUERITTES sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud du Gard sur la modification simplifiée n°2 de son PLU.

Considérant le PLU de la commune de MARGUERITTES a été approuvé le 06 Mars 2014.

Considérant la modification simplifiée numéro 1 approuvée le 27 octobre 2021

Considérant que la modification simplifiée numéro 2 du PLU de la commune de MARGUERITTES porte sur un seul point :

Elle porte uniquement sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé (EBC) reporté de manière erronée sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du « Millénaire » afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure de façon exacte sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES
DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES
ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (MARGUERITTES)

SEANCE DU : 22 SEPTEMBRE 2022
N° | 2022-09-22-01d |

Le BUREAU SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 8 (dont 0 pouvoir(s))

Pour :8.....

Contre :0.....

Abstention :0.....

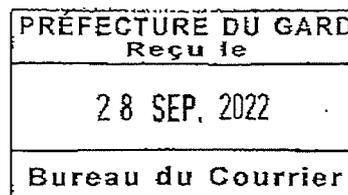
ARTICLE 1^{er} : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet de cette modification simplifiée numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de MARGUERITTES.

ARTICLE 2^{ème} : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte
du S.CO.T. du Sud Gard



Frédéric TOUZELLIER
Maire de Générac
1^{er} Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération de Nîmes métropole





Liberté
Égalité
Fraternité

Centre National de la Propriété Forestière
Occitanie

REÇU LE

- 9 SEP. 2022
1920

MAIRIE DE MARGUERITTES



MAIRIE de MARGUERITTES
Monsieur le Maire
14 RUE GUSTAVE DE CHANALEILLES
30320 MARGUERITTES

Auzeville-Tolosane, le 6 septembre 2022

N/Réf : 455/LA61/EB/EM

V/Réf : Votre courrier du 28/07/2022

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de votre courrier cité en référence, concernant l'envoi de la modification simplifiée n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification simplifiée porte sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé reporté de manière erronée sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur du « Millénaire » afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure de façon exacte sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière donne un avis technique favorable à cette modification qui vient corriger une erreur matérielle.

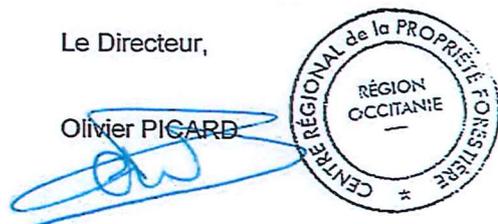
Nous profitons de cette occasion pour vous rappeler le rôle du CRPF Occitanie, délégation régionale du Centre National de la Propriété Forestière, organisme public chargé de développer (conseils et formation), d'orienter et d'améliorer la gestion durable de la forêt privée.

Vous trouverez plus de renseignements concernant nos missions et nos actions sur le document joint ainsi que sur notre site internet. Sur ce dernier, vous trouverez également des fiches pratiques et de recommandations réalisées par notre établissement sur la place des espaces forestiers dans les documents d'urbanisme. Elles sont en téléchargement libre à l'adresse suivante : <https://www.cnpf.fr/urbanisme-et-foret>

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Le Directeur,

Olivier PICARD



Copie : Elise BUCHET



Nos réf. : Etudes/eg.vw.cb.sa/22.24
Dossier suivi par :
Carole Bourgeois
☎ 04.66.87.99.16
c.bourgeois@gard.cci.fr

Monsieur Rémi Nicolas
Maire
Hôtel de Ville
14 rue Gustave de Chanaleilles
30320 Marguerittes

Nîmes, le 9 septembre 2022

Objet :
2^{ème} modification simplifiée du PLU de Marguerittes

Monsieur le Maire,

Cher Rémi

Je fais suite à votre correspondance du 25 juillet 2022 concernant la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de la commune de Marguerittes. Nous vous remercions de nous avoir transmis ce dossier.

Nous notons que la modification simplifiée n°2 du PLU a pour objet de rectifier une erreur matérielle concernant le tracé d'un Espace Boisé Classé (EBC), reporté de manière erronée sur le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du « Millénaire », afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure de façon exacte sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure devrait permettre à la commune de Marguerittes de réaliser un projet de logements sociaux participant au rattrapage de la carence que connaît la commune.

Ainsi, nous sommes favorables au projet d'élaboration de modification simplifiée du PLU de Marguerittes.

Nous sommes satisfaits par cette procédure de modification et nous attendons votre retour à l'issue de la mise à disposition du dossier au public.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Bonne foi

Éric Giraudier
Président



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT
Tel. : 04.67.27.11.85
Mél : j.laffont@inao.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_11-DE

22 OCT. 2022
2293

MAIRIE DE MARGUERITTES

Monsieur le Maire
Mairie de Marguerittes
10 rue Gustave de Chanaleilles
30320 MARGUERITTES

Vos réf. :
Nos réf. : JL/85/22
Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU – projet arrêté

Montpellier, le 22 août 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 25 juillet dernier, vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier arrêté de modification simplifiée n°2 du PLU de votre commune.

La commune de MARGUERITTES est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Huile d'olive de Nîmes », « Olive de Nîmes », « Pélardon » et « Taureau de Camargue ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Coteaux du Pont du Gard », « Gard », « Miel de Provence », « Pays d'Oc », « Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes », « Terres du Midi », « Thym de Provence » et « Volailles du Languedoc ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le PLU approuvé le 6 mars 2014 a fait l'objet depuis de modifications approuvées le 15 avril 2015, le 28 février 2020 et le 27 octobre 2021. La modification objet du présent dossier porte sur la rectification d'une erreur matérielle sur le tracé d'un espace boisé classé (EBC° reporté de manière erronée sur le schéma des OAP du secteur Millénaire, à corriger pour mise en conformité avec le tracé exact qui figure sur le plan de zonage.

Cette modification ne concerne pas les espaces agricoles de la commune.

Après examen du dossier, je vous informe donc que l'INAO n'a pas de remarques à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice,
La Déléguée Territoriale Occitanie,
Catherine RICHER

Copie DDTM 30

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 Avenue Etienne Mébul
CA Croix d'Argent
34070 Montpellier
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.58
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

Fwd: Modif simplifiée 2 PLU

Alice Dang <alice.dang@marguerittes.fr>

Ven 30/09/2022 19:02

À : Stéphane FILIPPA <s.filippa@adelesfi.fr>; Alexandra HO THI FOUREZ <a.hothi@adelesfi.fr>; Pascal Bonnifet <pascal.bonnifet@marguerittes.fr>

Cc : Cindy Argenson <cindy.argenson@marguerittes.fr>

Envoyé à partir de [Outlook pour iOS](#)

De : Raux Isabelle <isabelle.raux@bezouce.fr>

Envoyé : vendredi, septembre 30, 2022 4:19 PM

À : Alice Dang <alice.dang@marguerittes.fr>

Objet : Modif simplifiée 2 PLU

Bonjour

La commune de Bezouce émet un avis favorable, nous n'avons pas de remarques à faire.

Cordialement

Isabelle RAUX

Directrice Générale des Services

Mairie de Bezouce

Téléphone : 04.30.06.53.70





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme,
sur la modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de
Marguerittes (Gard)**

N°Saisine : 2022-010837

N°MRAe : 2022DKO224

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-32 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021 et 24 mars 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n° 2022 - 010837 ;
- **Modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de Marguerittes (Gard) ;**
- **déposée par la commune de Marguerittes;**
- **reçue le 27 juillet 2022 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 03 août 2022 ;

Vu la consultation/l'avis de la direction départementale des territoires et de la mer du Gard en date du 03 août 2022 ;

Considérant que la commune de Marguerittes (8 656 habitats, 25,3 km² INSEE 2019) procède à la modification simplifiée de son plan local d'urbanisme (PLU) afin de rectifier une erreur matérielle concernant le tracé d'un espace boisé classé (EBC) sur le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de le mettre en cohérence avec celui qui figure sur le plan de zonage du PLU

Considérant alors que la modification d'une erreur matérielle n'emporte pas d'incidence notable sur le site Natura 2000.

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

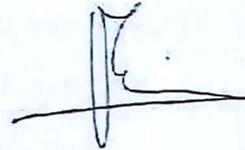
Le projet de Modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de Marguerittes (Gard), objet de la demande n°2022 - 010837, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 23 septembre 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
par délégation



Annie Viu
Présidente de la MRAe

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

La présidente de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

DÉPARTEMENT GARD

COMMUNE MARGUERITES

Registre de mise à disposition ~~de concertation~~ au Public ~~du public~~

Cocher la case correspondante

- Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)
- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- Opération d'aménagement
- Autre

Relatif à : Modification simplifiée n°2
de son Plan Local d'Urbanisme

Lieu de la concertation : Marie Marguerites

Registre de concertation du public

Concertation préalable à : Modification simplifiée n°2 de son
PLAN LOCAL d'Urbanisme

En exécution de la délibération du ⁽¹⁾ Conseil municipal

en date du 06 juillet 2022

je soussigné(e) ⁽²⁾ Monsieur Rami NICOLAS, Maire de Nazzerettes

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

À Nazzerettes

, le _____

signature



(1) Conseil Municipal
Comité Directeur
Conseil Communautaire

(2) Maire de.... Président du.... Préfet de...

DOSSIER D'APPEL A MANIFESTATION

D'INTERETS

MAIRIE DE MARGUERITTES

EQUIPEMENT PHOTOVOLTAIQUE

1. ENVIRONNEMENT DU PROJET

A. Présentation générale

B. Ventilation de l'offre

2. PRÉSENTATION DU PROJET

3. PRÉSENTATION DU CONSORTIUM DE CANDIDAT

A. Les dirigeants

4. MÉMOIRE TECHNIQUE DU PROJET

A. Fiches techniques du matériels utilisés : Annexe N° 02

B. Projet raccordé réseau : Annexe N° 03

C. Projets autoconsommation collective : Annexe N°04

5. PLANNING

6. PROMESSE DE BAUX

A. Promesse de bail - Annexe N°05

7. GARANTIES

8. PLAN D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL DU PROJET

A. Prix de vente de l'autoconsommation

B. Tarifications

C. Prix de vente pour les habitants de la commune

D. Calcul des soultes et de loyers pour les dossiers raccordés au réseau

E. Ventilation des coûts par projet

9. MÉMOIRE INVESTISSEUR

1. ENVIRONNEMENT DU PROJET

A. Présentation générale

Le développement, le financement, la construction et l'entretien de centrales solaires photovoltaïques fait intervenir des compétences et des métiers très différents.

Le président fondateur de Cévennesone-energy , ancien président du groupe CAP SUD cumule seize années d'expérience et la réalisation de plus de 1 500 projets solaires photovoltaïques en France comme à l'international.

Fort de cette expertise l'organisation que nous vous proposons de mettre en place pour la réalisation de votre projet s'appuie sur quatre entreprises au profil différent mais complémentaire où chacune est spécialisée dans son domaine respectif.

Cévennes One Energy : Chargé du développement commercial, administratif et des diligences techniques.

Cevennesone-Energy sera votre interlocuteur et aura vocation à être le PMO du projet.

Elmy du groupe BCM : Energéticien 100% renouvelable et investisseur.

Solarelec : Spécialiste de l'installation de centrale photovoltaïque depuis 2006.

Solaré du groupe SCMA : Installateur spécialisé dans l'installation de centrale solaire et de génie civil.

B. Ventilation de l'offre

Dans ces dossiers d'autoconsommation collective, il est important de bien calibrer la production solaire et la consommation du client.

La proposition que nous avons réalisé permet d'ajuster le nombre d'entreprises ou d'administrés souhaitant adhérer à ce projet.

Nous avons étudié votre consommation actuelle et avons adapté les centrales destinés à l'autoconsommation et celles destinés à la revente réseau.

Les Objectifs que vous nous avez fixés :

- ✓ Réaliser un maximum d'économie sur la facture énergétique de la commune.
- ✓ Fédérer un maximum d'administrés et d'entreprises à l'adhésion du fournisseur d'énergies « Marguerittes Energy Verte ».
- ✓ Bénéficier de soultes et de loyers.
- ✓ Réhabilité des toitures à rénover.
- ✓ Donner à la commune une image dynamique, valorisante, responsable et innovante.
- ✓ Impliquer les entreprises locales.
- ✓ Mis en place d'un programme pédagogique.

RSE :

La partie RSE est prise en compte dans la conception de vos centrales solaires.

Les matériaux, les fournisseurs, les intervenants, vont composer votre projet dans le respect le plus strict de l'environnement social, sociétale et écologique.

Les panneaux proposés sont bas carbone de marque Française, les onduleurs et le système d'intégration sont de conception européenne.

Nous avons aussi l'habitude d'organiser des présentations pédagogiques et des visites de site. Il est prévu dans notre offre de vous fournir un panneau électronique de consommation pour l'école que vous jugerez pertinente.

Eco-citoyenneté :

Les citoyens seront sollicités à participer au projet sous deux formes distinctes :

1. En tant qu'investisseur direct du projet, via une plateforme de crowdfunding ayant pour vocation le financement d'une partie du projet.
2. En tant que consommateur afin de bénéficier du surplus d'énergie généré par les centrales d'autoconsommation et à un tarif avantageux par rapport au tarif proposé par EDF.

Références de même nature :

Avec plus de 1500 centrales solaires photovoltaïques construites depuis 2006, nos références concernant les centrales solaires raccordés au réseau sont nombreuses : Inauguration d'une centrale de 1 200 kWc en février 2010 : [\(311\) Interview de M. Stéphane GILLI - YouTube](#)

Les références concernant les centrales solaires en autoconsommation sont souvent plus récentes néanmoins nous sommes des pionniers dans le domaine et dès 2015 nos 2000 m² de locaux étaient équipés d'une centrale solaire photovoltaïque : [\(317\) Cap Sud dans le JT de 13h sur France 2 - YouTube](#)

Nous avons aussi réalisé récemment un projet d'autoconsommation collective pour la commune de Hures la Parade en Lozère. [Un projet d'autoconsommation collective d'électricité à Hures-la-Parade, Dans l'actualité - La Lozère Nouvelle \(48\) \(lalozerenouvelle.com\)](#)

Dans cette commune nous avons équipé la Mairie qui alimente à présent grâce à sa centrale solaire l'école, les bâtiments techniques et le foyer social de la commune.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

L'ensemble des toitures a été analysé, mesuré et nous avons pu dimensionner la puissance des centrales ainsi que leurs productibles.

Nous avons d'ores et déjà provisionné le renforcement de structure ainsi que la remise aux normes des toitures.

Trois toitures ont été sélectionnés afin de participer à la production du projet d'autoconsommation collective : la Gendarmerie, la Médiathèque, le Foyer Logement.

Les toitures des écoles de Marcieu, de Peyrouse, de Genestet, la salle Louis Picard, le Hangar des boues et les vestiaires de rugby ont été sélectionné pour des projets de revente réseau.

A ce niveau d'analyse, nous n'avons pas détecté d'amiante sur les toitures.

L'installation en toiture implique la mise en place d'un plan de sécurité et l'utilisation du matériels de levage de type nacelle et manitou.

Certaines opérations de levage seront obligatoirement effectuées en dehors des heures de présences des enfants et du personnel. Une zone de sécurité avec balisage sera aussi mise en place.

Les opérations de maintenance et d'entretien sont exclusivement à la charge de l'investisseur qui s'engage a souscrire un contrat permettant d'assurer un taux de fonctionnement minimum de 98%.

Les conditions de démantèlement sont détaillées dans la promesse de bail que vous trouverez en annexe 5. Il est prévu plusieurs possibilités dont le démantèlement des équipements à la charge de l'investisseur.

Les certifications et les qualifications.

Nous possédons les agréments suivant :

- RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).
- Qualif Elec, Elec.
- Qualif Elec, Bat.
- Qualif Elec, ENR.
- Qualif Elec, ERV1 (bornes de recharge).

3. PRÉSENTATION DU CONSORTIUM DE CANDIDAT

A. Les dirigeants

Stephane Gilli, Président de CévennesOne Energy.

- Développement et construction de plus de 200 Mw de centrales solaires en France.

[\(400\) Cap Sud - Installation photovoltaïque - My Sun Pro - YouTube](#)

- Développement et construction de centrales photovoltaïques à Madagascar (toiture et sol).

[\(400\) Cap Sud Madagascar - Reportage TV VIVA +, Inauguration du Projet Ilakaka \(10/12/2019\) - YouTube](#)

CA d'affaire consolidé des 3 dernières années Gavriane (groupe CAP SUD) :

2018 : 16,3 Millions d'euros.

2019 : 23,4 Millions d'euros.

2020 : 30,7 Millions d'euros.

1. Roméo Da Costa Pérerra, Président du groupe SCMA et Gérant de Solaré

2. Frédéric Palmer, Gérant de Solarelec

3. Nicolas OTT, BCM Energy

—> Présentation des entreprises intervenantes (**Annexe 01**)

4. MÉMOIRE TECHNIQUE DU PROJET

A. Fiches techniques du matériels utilisés : Annexe N° 02

B. Projet raccordé réseau : Annexe N° 03

C. Projets autoconsommation collective : Annexe N°04

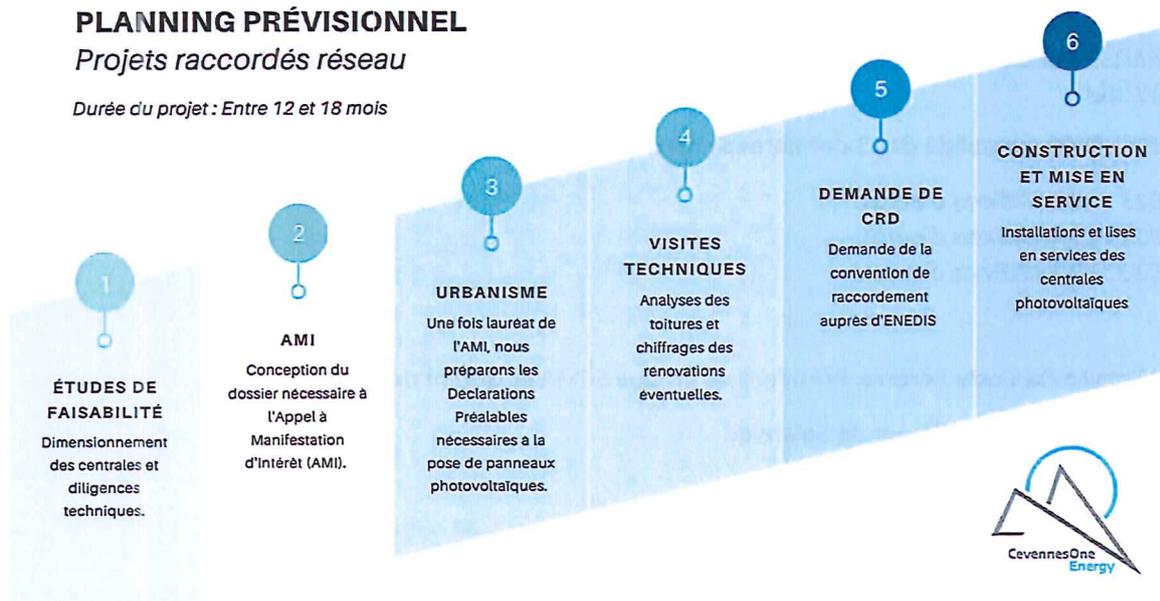
5. PLANNING

Le développement administratif et financier n'est pas le même lorsqu'il s'agit d'une centrale solaire photovoltaïque qui va être raccordé au réseau et une ou plusieurs centrales destinés à une opération d'autoconsommation collective.

PLANNING PRÉVISIONNEL

Projets raccordés réseau

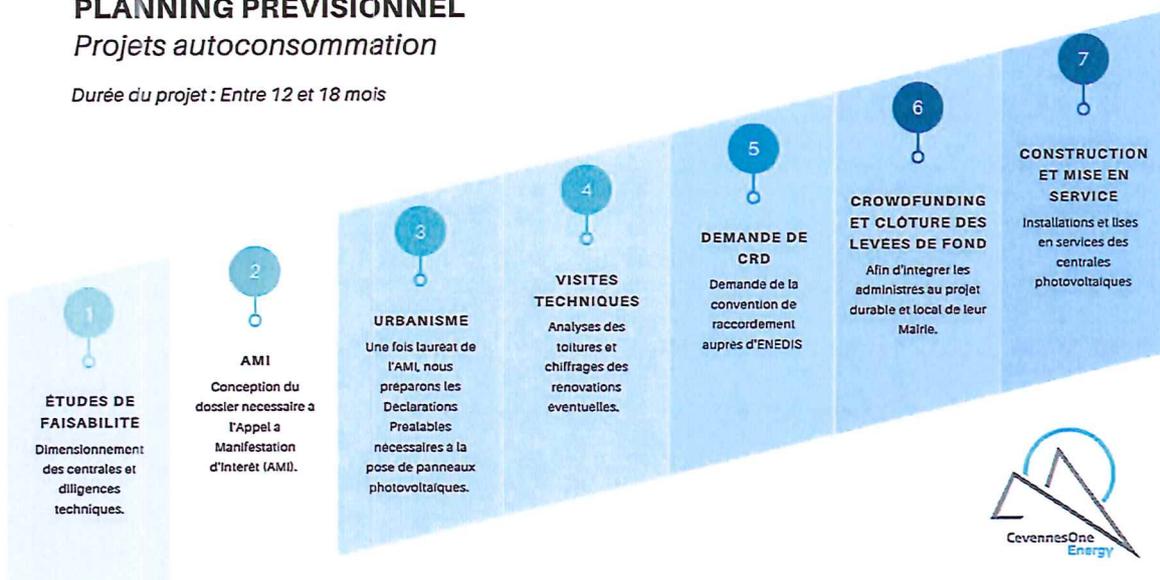
Durée du projet : Entre 12 et 18 mois



PLANNING PRÉVISIONNEL

Projets autoconsommation

Durée du projet : Entre 12 et 18 mois



6. PROMESSE DE BAUX

A. Promesse de bail - Annexe N°05

7. GARANTIES

La garantie de fonctionnement sera assuré par deux critères fondamentaux :

- La garantie du fabricant
- La garantie du constructeur
- La garantie du mainteneur

Les panneaux solaires bénéficieront d'une garantie pièces et main d'œuvre de 25 ans.

Les onduleurs photovoltaïques bénéficieront d'une garantie de 10 ans avec extension possible de 10 ans supplémentaires.

Les contrats de maintenance obligeront les entreprises à intervenir dans les 72 heures en cas de détection de pannes ou de défaillances constatés par un système de télésurveillance contrôlé 24H/24.

Le contrat de maintenance engage le maintien d'un taux de disponibilité des installations de 98%.

Garantie financière : Accord de financement de la banque de la transition énergétique. **Annexe 09**

8. PLAN D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL DU PROJET

A. Prix de vente de l'autoconsommation

Trois mécanismes de vente composent le dossier d'autoconsommation collective :

1. Le premier mécanisme concerne le producteur-utilisateur.
2. Le second concerne l'utilisateur non équipé de centrales solaires qui récupère le surplus du producteur.
3. Le dernier mécanisme est l'agence d'obligation d'achat d'Enedis qui rachète ce qui n'est pas consommé par les deux premiers.

Le tarif que nous proposons pour les bâtiments producteurs-consommateurs est de **0,15 cts.**

Ce tarif est largement en dessous du tarif EDF : **0.187 cts €** (actuellement).

Ce tarif va subir une augmentation de 15% en début d'année et passer à **0,215 cts €** pour les particuliers.

Le temps d'installer et de mettre en services les centrales, le tarif devrait être de **0,241 cts €** pour les particuliers.

La moyenne européenne est à ce jour de **0,2301 cts €**.

Important : Le cout de transport de l'énergie est compris entre 0.07 cts € et 0.08 cts €.

Même si plusieurs mesures en faveur de la réduction de ce cout pour l'autoconsommation collective sont à l'étude, nous ne pouvons pas encore les impacter au modèle.

B. Tarifications

Trois tarifications proposés :

- 0,15 € pour le producteur-utilisateur.
- 0,19 € (0,11€ + 0,08€) pour le consommateur.
- 0,117€ pour la revente a ENEDIS.

Il est aussi possible de gérer, d'uniformiser ou de proposer un tarif différent pour chaque projet.

PRÉVISIONNEL FINANCIER – PROJETS D'AUTOCONSOMMATION	
Montant du loyer annuel elmy	54 400 €
Part d'autoconsommation individuelle	39 %
Prix revente surplus acteurs du territoire	110 €/MWh
Prix revente surplus EDF OA	110,7 €/MWh
Prix équivalent /MWh autoconsommé par la mairie (autoconsommation directe)	150 €/MWh (prix net)
Production minimum garantie	502 950 Kwc
Utilisation bâtiments équipés	186 170 Kwc
Facturation prévisionnelle mairie (0,15 ct€).	27 925€
Facturation prévisionnelle auto consommateur	17 423€
Facturation prévisionnelle revente au réseau	18 531€
Facturation totale	63 879€
Opex asset management (15€ Kwc)	5 625€
Résultat net	3 854€

C. Prix de vente pour les habitants de la commune

Le prix de vente que nous conseillons est de 0,11 cts € + coût du transport (0,07 à 0,08 cts €)

Augmentation : Une augmentation annuelle de 2% est en principe appliqué.

D. Calcul des soultes et de loyers pour les dossiers raccordés au réseau

Le mécanisme proposé par BCM Energy est basé sur un montant au m² exploité de 80.00€. Ce tarif est décomposé en une partie fixe de 60€ le m² et une partie variable de 20€ le m².

La somme de 20€ le m² pourrait éventuellement être utilisé dans le budget construction si les études complémentaires de charpentes et de toitures décelaient des couts cachés que nous n'aurions pu détecter à ce stade d'étude.

Vous choisirez deux formules adaptable à chaque projet : la soulte ou un loyer annuel
Le calcul de loyers annuels est basé sur une soulte + 10%.

Détail des soultes par projet :

Dossiers	Soultes Garanties	Soultes complémentaires	Loyers Garanties	Loyers complémentaires
École Peyrouse 780m ²	46 800€	15 600€	2 574€	858€
École Marcioux 523m ²	31 380€	10 460€	1 726€	575€
Hangar des boues 753 m ²	45 180€	15 060€	2 501€	828€
École Genestet 1249m ²	74 940€	24 980€	4 122€	1 374€
Salle Louis Picard 621m ²	37 260€	12 420€	2 050€	683€
Vestiaire Rugby 449m ²	26 940€	8 980€	1 482€	494€
TOTAUX	262 500€	87 500€	14 458€	4 812€

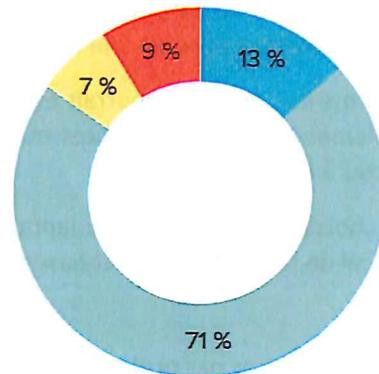
E. Ventilation des coûts par projet

ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE DE MARCIEU

Puissance installée (kWc) : 107,535	Investissement global
	148 000 €

Description	Prix
Coût de l'installation	19 753,50 €
Coût du matériel	105 664,15 €
Coût (estimatif) du raccordement	9 678,15 €
Coût des diligences techniques	12 904,20 €
Coût total	148 000,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



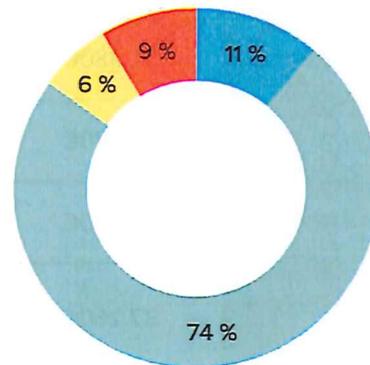
- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

ÉCOLE DE PEYROUSE

Puissance installée (kWc) : 159,965	Investissement global
	224 000 €

Description	Prix
Coût de l'installation	24 996,50 €
Coût du matériel	165 410,85 €
Coût (estimatif) du raccordement	14 396,85 €
Coût des diligences techniques	19 195,80 €
Coût total	224 000,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



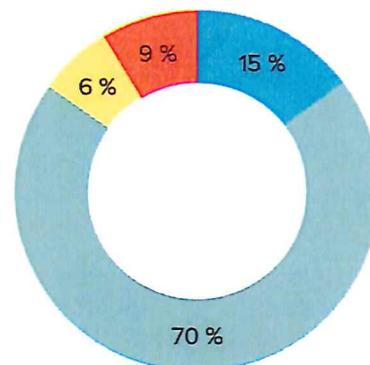
- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

FOYER LOGEMENT

Puissance installée (kWc) : 85,065	Investissement global
	118 300 €

Description	Prix
Coût de l'installation	17 506,50 €
Coût du matériel	82 929,85 €
Coût (estimatif) du raccordement	7 655,85 €
Coût des diligences techniques	10 207,80 €
Coût total	118 300,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

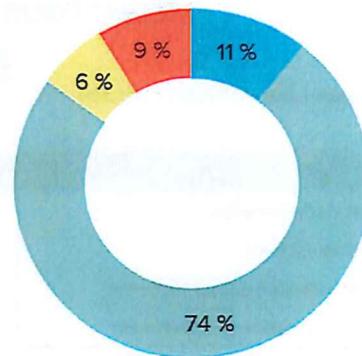
GENDARMERIE

Puissance installée (kWc) : 183,505

Investissement global
256 000 €

Description	Prix
Coût de l'installation	27 350,50 €
Coût du matériel	190 113,45 €
Coût (estimatif) du raccordement	16 515,45 €
Coût des diligences techniques	22 020,60 €
Coût total	256 000,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

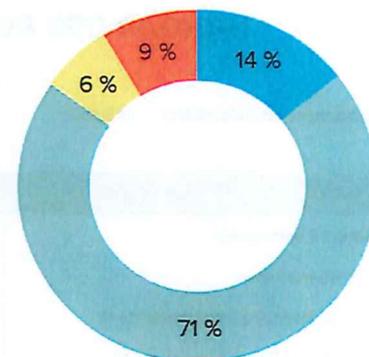
VESTIAIRE CLUB DE RUGBY

Puissance installée (kWc) : 92,020

Investissement global
127 800 €

Description	Prix
Coût de l'installation	18 202,00 €
Coût du matériel	90 273,80 €
Coût (estimatif) du raccordement	8 281,80 €
Coût des diligences techniques	11 042,40 €
Coût total	127 800,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

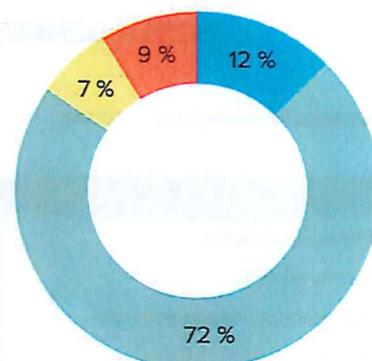
SALLE LOUIS PICARD

Puissance installée (kWc) : 127,330

Investissement global
174 000 €

Description	Prix
Coût de l'installation	21 733,00 €
Coût du matériel	125 527,70 €
Coût (estimatif) du raccordement	11 459,70 €
Coût des diligences techniques	15 279,60 €
Coût total	174 000,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

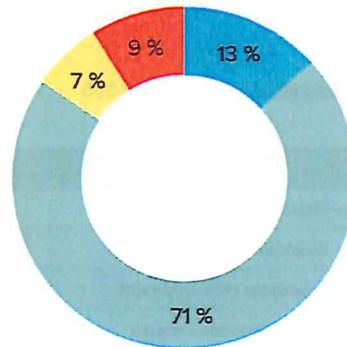
MÉDIATÈQUE

Puissance installée (kWc) : 111,280

Investissement global
150 900 €

Description	Prix
Coût de l'installation	20 128,00 €
Coût du matériel	107 403,20 €
Coût (estimatif) du raccordement	10 015,20 €
Coût des diligences techniques	13 353,60 €
Coût total	150 900,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

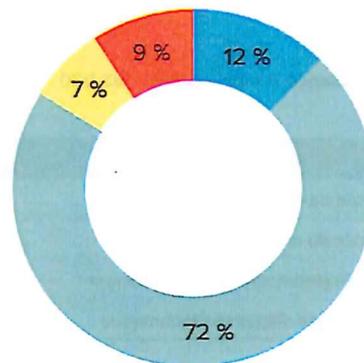
HANGAR DES BOUES

Puissance installée (kWc) : 145,152

Investissement global
189 920 €

Description	Prix
Coût de l'installation	23 515,20 €
Coût du matériel	135 922,88 €
Coût (estimatif) du raccordement	13 063,68 €
Coût des diligences techniques	17 418,24 €
Coût total	189 920,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

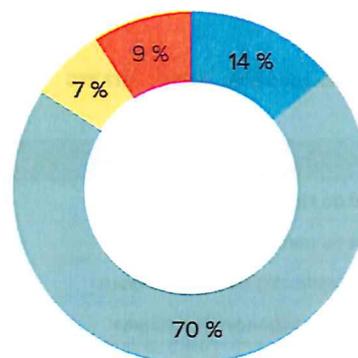
ÉCOLE GENESTET

Puissance installée (kWc) : 102,185

Investissement global
136 000 €

Description	Prix
Coût de l'installation	19 218,50 €
Coût du matériel	95 322,65 €
Coût (estimatif) du raccordement	9 196,65 €
Coût des diligences techniques	12 262,20 €
Coût total	136 000,00 €

Ventilation prévisionnelle du budget



- Coût de l'installation
- Coût du matériel
- Coût (estimatif) du raccordement
- Coût des diligences techniques

9. MÉMOIRE INVESTISSEUR

Appel à manifestation d'intérêt

Location de surfaces en m² de toitures de bâtiments communaux destinées à recevoir des équipements d'énergie photovoltaïque

I. Mémoire de présentation du candidat

elmy, énergéticien 100% renouvelable et français

Notre activité : la gestion d'énergie 100% renouvelable, de la production à la fourniture.

1er énergéticien intégré 100% vert du marché, elmy maîtrise l'ensemble de la chaîne de valeur de l'électricité. Ainsi, nous produisons et valorisons les énergies renouvelables pour proposer une énergie premium aux professionnels, particuliers et collectivités.

Basé à Lyon, elmy s'engage en faveur de la **transition énergétique**, et engage sa responsabilité sociétale en tant que PME française indépendante.

elmy en quelques chiffres



Un énergéticien
intégré
100 % vert



+100 collaborateurs



PME
française
indépendante



Depuis
2015



Bureaux
à Lyon et Lille



+ 750 GWh
gérés

Notre vision

NOTRE RAISON D'ÊTRE : CONTRIBUER À L'ÉMERGENCE D'UNE ÉNERGIE 100% RENOUVELABLE

Notre ambition : transformer le modèle énergétique ! Pour cela, nous participons à l'identification et à la mise en place des solutions pour qu'un scénario 100% vert soit possible et désirable. L'impact que nous souhaitons avoir sur la transition énergétique est bien réel et ancré dans notre ADN !

Nous sommes convaincus que chaque acteur, public ou privé, peut et doit contribuer à la transition énergétique. L'émergence d'une énergie 100% renouvelable sera collective !

NOTRE VISION : UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

La transition énergétique nécessite de notre point de vue la **construction d'un modèle de production décentralisé**, proposant un mix d'énergies renouvelables issues de tous types d'actifs de production, intégrant de la flexibilité côté consommation et production.

Un modèle que nous voulons **au plus près des consommateurs**, entreprises et particuliers, dans une logique de **circuit-court de l'énergie**, notamment portée par le co-développement d'actif de production et par l'autoconsommation.

La transition énergétique doit être pérenne, c'est pourquoi nous travaillons et encourageons le développement d'actif de production renouvelable non subventionné par l'Etat.

La transition énergétique doit être écologique, c'est-à-dire se faire dans le respect des territoires et de l'environnement. Ainsi, nous refusons tout projets impliquant une artificialisation des sols.

La transition énergétique doit enfin être solidaire, c'est-à-dire se faire pour et avec les citoyens, notamment les plus précaires. Nous travaillons avec attention sur les questions d'efficacité énergétique ("la meilleure énergie est celle que l'on ne consomme pas") et de lutte contre la précarité énergétique.

Autant d'atouts pour **améliorer l'acceptabilité**. Les projets d'énergie renouvelable sont des projets longs (3 à 8 ans en moyenne) là où les enjeux énergétiques et climatiques nécessitent une action rapide. Faire en sorte que les projets émergent rapidement est donc crucial. C'est pourquoi nous construisons des solutions pour et avec les collectivités, les producteurs, et les entreprises qui ont un rôle majeur à jouer dans la transition.

Notre approche : un modèle intégré et une expertise globale nécessaire pour la transition

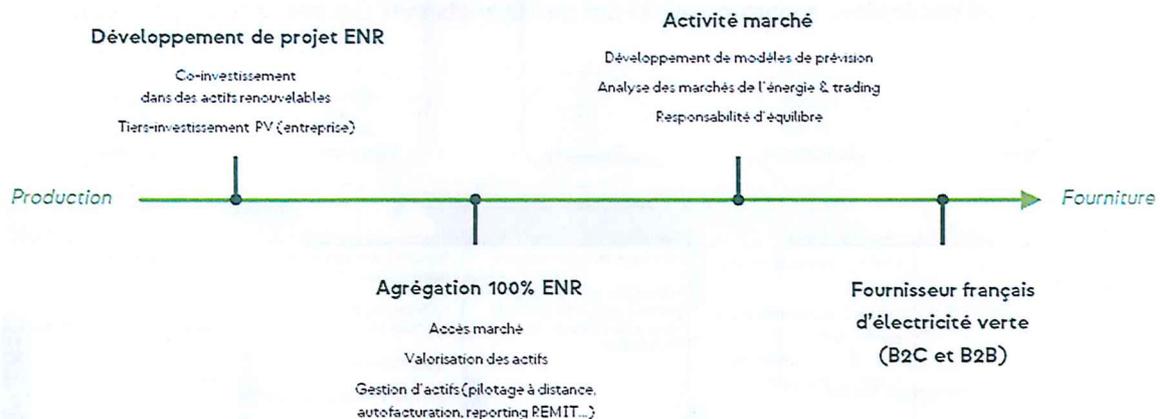
Nous sommes persuadés que pour avoir un impact maximal, il faut être plus qu'un simple fournisseur.

Un modèle intégré (couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur) nous semble en effet nécessaire pour maîtriser la complexité du marché et agir concrètement sur le développement des actifs de production renouvelable. L'émergence d'une énergie 100% renouvelable demandera un changement de système, auquel nous pouvons et devons contribuer.

elmy se positionne ainsi comme un gestionnaire d'énergie 100% verte, totalement intégré et indépendant. Et c'est le 1er sur le marché français !

elmy est un énergéticien et gère donc l'énergie de l'amont vers l'aval (d'un ensemble de producteurs vers un ensemble de consommateurs), en maîtrisant en interne l'ensemble des métiers et des expertises qui jalonnent son parcours, de la production jusqu'à la fourniture.

elmy développe ainsi des outils et services de gestion des énergies renouvelables, pour en faciliter le développement et l'intégration dans le réseau.



Nous prenons nos responsabilités en assurant vraiment la gestion d'une énergie 100% renouvelable, sans en déléguer la complexité !

En résumé, c'est un véritable système vertueux : investir dans des projets de production d'énergies renouvelables et en assurer la gestion permet de contribuer à l'essor des énergies renouvelables, et donc aux consommateurs de s'engager dans la transition énergétique. Par la force du nombre, nos clients rendent possible l'émergence de nouveaux actifs de production renouvelable.

Notre activité de développeur et producteur ENR

Le développement de projet d'énergie renouvelable est une de nos priorités. Nous participons ainsi directement à **l'émergence de nouveaux actifs de production renouvelables** ! Cette participation se fait par l'émergence de nouveaux projets, le développement clés-en-main des projets et le financement en phase de développement et d'exploitation. Cela peut concerner un parc solaire implanté sur le territoire d'une commune, ou encore l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de locaux d'une entreprise.

Démarrée en 2019, cette activité se développe progressivement et toujours en lien avec les territoires concernés. Pour 2021, ce sont une dizaine de projets ou groupe de projets pour environ 20 MWh au total qui sont en service ou en développement.

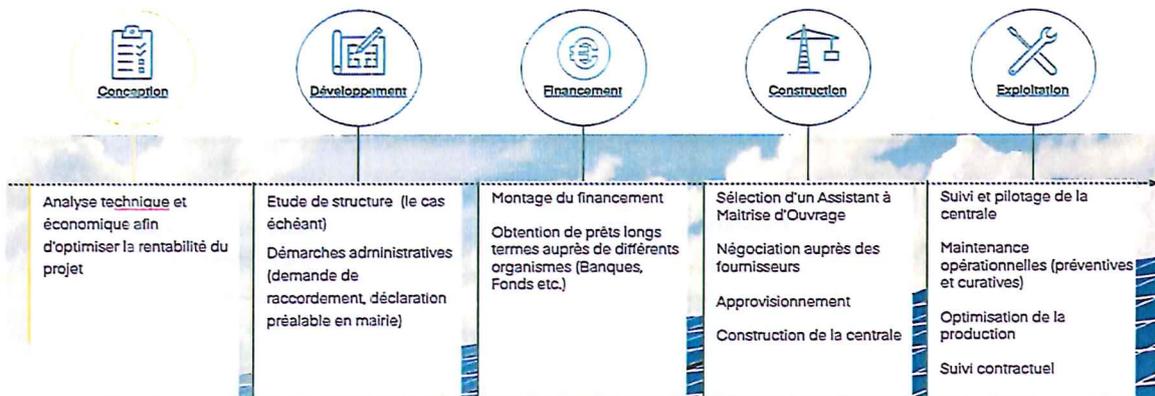
elmy œuvre sur toutes typologies de projets solaires :

Ombrières de parking ou de stockage

Toitures

Centrales au sol

elmy propose un **accompagnement clé en main** et un **savoir-faire** sur toute la chaîne de valeur d'un projet solaire, via ses équipes en interne ou via des partenariats avec des entreprises qualifiées.



Ils nous font confiance



Quelques références

LUCY-LE-BOCAGE



elmy est engagé avec la SEM Energies Hauts-de-France pour le développement d'une centrale photovoltaïque au sol dans la commune de Lucy-le-bocage. Le projet va permettre de valoriser des terrains délaissés par la SNCF d'une surface de 9 ha avec une puissance d'environ 7 MWc. Ce projet sollicitera les entreprises locales pour la construction de la centrale et un éleveur ovin du territoire pour la mise en place d'un éco-pâturage. La collectivité locale et les habitants du territoire pourront co-investir de manière participative dans le projet.

CABRIÈRES D'AVIGNON



Le groupement composé d'elmy et de l'entreprise Tenergie a remporté l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) de la commune de Cabrières d'Avignon pour l'établissement d'un contrat de transition énergétique comprenant le développement d'une centrale photovoltaïque sur une ancienne carrière (~4 MWc), l'installation de centrales photovoltaïques sur des bâtiments publics accompagné d'un programme de rénovation énergétique et de deux ombrières. En plus du développement des énergies renouvelables, elmy met en place son approche de circuit-court de l'énergie :

- Un programme de financement participatif permettant aux citoyens d'investir jusqu'à 15% du coût d'investissement du projet sera mis en place ;
- L'accompagnement des projets d'efficacité énergétique pour la collectivité et les habitants de Cabrières d'Avignon via une facilitation des travaux de rénovation ;
- Une offre de fourniture d'électricité locale qui permettra de territorialiser la valeur ajoutée créée par les énergies renouvelables.

ROANNE



elmy coordonne une offre de fourniture locale d'électricité avec la SEM Roannaise des énergies renouvelables depuis 2021 liée à l'agrégation d'une centrale photovoltaïque au sol de 5 MWc. Afin d'agir au plus près du territoire, elmy propose par ailleurs d'autres services dans le cadre de ce projet :

- Accompagnement à l'autoconsommation individuelle et collective
- Accompagnement sur le financement des opérations de rénovation énergétique ainsi que des sessions pédagogiques pour aider les particuliers et les entreprises dans leurs démarches.

GRIGNY

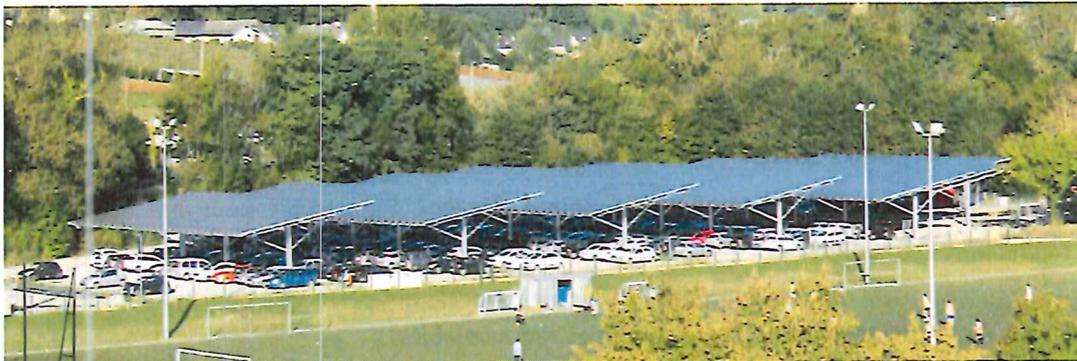


Coordination par **elmy** d'un consortium d'une dizaine d'acteurs économiques, publics et associatifs pour la mise en place d'un « **smart grid communal** » sur la commune de Grigny (lauréat en 2020). Ce projet vise à développer la production d'énergies renouvelables du territoire de Grigny et plus largement à participer aux objectifs de la Métropole de Lyon en développant des centrales solaires sur des toitures communales et en accompagnant les particuliers et professionnels vers l'autoconsommation. Une offre de fourniture d'électricité verte et locale sera mise en place à l'issue du développement des centrales. L'accompagnement vers les économies d'énergie est aussi un enjeu de ce projet. **elmy** s'est associé à une coopérative d'énergies citoyennes afin de faire émerger un collectif citoyen à Grigny. Deux autres dimensions sont présentes dans ce projet : la lutte contre la précarité énergétique et le développement de la mobilité électrique.

ZAC DE SAVOIE TECHNOLAC

Le développement d'un **projet d'autoconsommation collective** sur la ZAC de Savoie Technolac à La Motte-Servolex, associant toitures photovoltaïques et ombrières de parking, pour une puissance totale de 1 600 kWc. **elmy** est impliqué dans ce projet à différents niveaux :

- En tant que co-actionnaire de la société de développement de projets photovoltaïques présente sur la ZAC, avec un portefeuille de 1 600 kWc d'installations photovoltaïques en toitures et en ombrières, dont certaines sont d'ores et déjà raccordées au réseau ;
- En tant que responsable d'équilibre de l'électricité injectée sur le réseau par ces installations ;
- En tant qu'accompagnateur du projet d'autoconsommation collective en cours de développement au sein de la ZAC 2 ;
- En mettant en place une offre de fourniture locale à l'échelle de la ZAC de Savoie Technolac.



Ombrières du parking collectif de Savoie Technolac

II. Mémoire technique

Structuration du projet

PRINCIPE DE L'AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE

L'autoconsommation collective permet à un ou plusieurs producteurs et un ou plusieurs consommateurs, proches géographiquement, c'est-à-dire, dont les points de soutirage et d'injection sont situés en aval d'un même poste de transformation d'électricité de moyenne en basse tension (art L 315-2 du Code de l'Énergie), de se regrouper au sein d'une personne morale, pour organiser la consommation de l'électricité produite, le plus souvent d'origine photovoltaïque.

Les opérations d'autoconsommation collective sont fixées par défaut à l'échelle d'un bâtiment mais peuvent également être organisées sur des périmètres beaucoup plus larges. Lorsque les participants sont situés dans des bâtiments différents, l'opération est **qualifiée d'étendue**. Afin de rentrer dans le cadre de l'autoconsommation collective, ces projets doivent respecter plusieurs conditions :

- Les points de soutirage et d'injection des participants les plus éloignés doivent être distants de **2 km au maximum** ;
- En France métropolitaine, la puissance cumulée des installations de production participant à l'opération ne doit pas dépasser **3 MW** ;
- Les participants doivent être raccordés sur le réseau public de distribution basse tension.

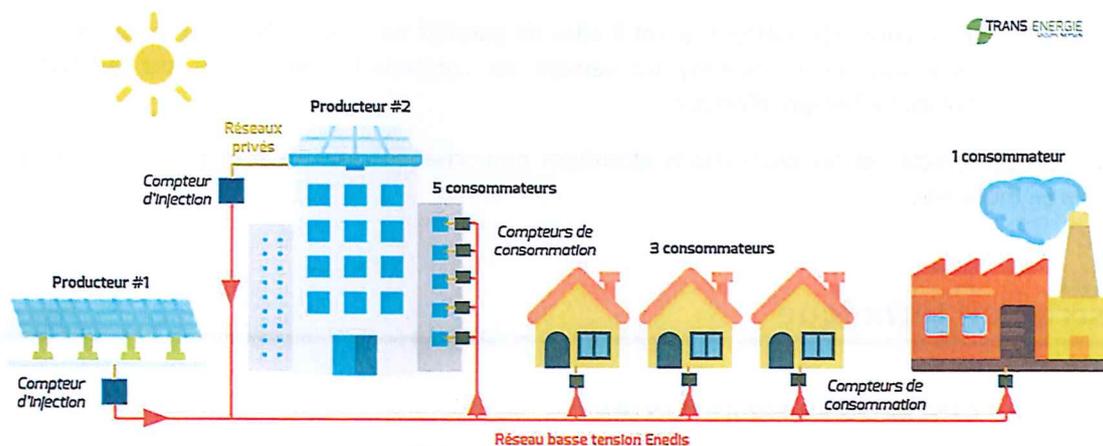


Figure 1 : Exemple de schéma d'autoconsommation collective, Source : Trans Energie

STRUCTURE D'UNE OPÉRATION D'AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE

L'autoconsommation collective implique la mise en place d'une **Personne Morale Organisatrice (PMO)** qui va rassembler l'ensemble des producteurs et des autoconsommateurs collectifs de l'opération. La PMO signera une convention avec Enedis pour permettre la comptabilisation, pour chaque consommateur, de l'électricité autoconsommée directement auprès des producteurs de l'opération et de l'électricité qui doit être approvisionnée par le fournisseur dudit consommateur. Dans le cadre de ce projet, un accompagnement auprès de la PMO sera assuré par la société **CevennesOne Energy**.

L'équilibre d'un projet d'autoconsommation collective est aujourd'hui bien assuré dans le cadre du guichet ouvert qui permet de combiner obligation d'achat et autoconsommation collective.

RÉPARTITION DES CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES

Dans le cadre du projet sur la Commune de Marguerittes, toutes les centrales photovoltaïques ne rentreraient pas dans le cadre de l'opération d'autoconsommation collective. En effet nous avons fait le choix de répartir les toitures en deux groupes :

- Le premier sera composé des centrales dédiées à l'opération d'autoconsommation collective. Seront comprises dans ce groupe les centrales installées sur les bâtiments suivants :

Gendarmerie, Foyer logement, Médiathèque.

- Le second regroupera les centrales photovoltaïques qui injecteront la totalité de leur production sur le réseau électrique. Nous faisons le choix d'y intégrer les centrales sur les bâtiments ci-dessous :

Ecole de Peyrouse ; Ecole de Marcieux ; Hangar des boues ; École Genestet ; Salle Louis Picard ; Vestiaire rugby.

Cette répartition permet d'optimiser l'usage de l'électricité produite par les centrales et de maximiser les revenus pour la Commune de Marguerittes.

En effet les centrales dédiées à l'autoconsommation seront installées sur les bâtiments dont la consommation est la plus importante. Cela garantira d'une part une baisse de la facture d'électricité pour la Commune tout en maintenant un volume de surplus d'électricité suffisant pour les autres sites de consommation à proximité (autres bâtiments communaux et riverains). La répartition exacte du surplus d'électricité sera à définir au sein de la PMO.

Les centrales en injection permettront quant à elles de garantir un revenu fixe pour la Commune de Marguerittes grâce aux loyers qu'elmy lui versera en contrepartie des droits sur les toitures consenties au titre du bail emphytéotique.

Les puissances exactes et les productions attendues pour chaque centrale sont présentées dans la suite de ce mémoire.

Description technique

DEVENIR DES CENTRALES EN FIN DE CONTRAT

Au terme des baux emphytéotiques, la Commune de Marguerittes aura le choix entre 2 alternatives (Voir annexe 5) :

Scénario n°1 :

Dans l'hypothèse où la Commune fait le choix de ne pas conserver les centrales photovoltaïques, la société de projet procèdera au démantèlement de l'exploitation et à la remise en état des toitures. Ce démantèlement sera anticipé par elmy au cours de la dernière année d'exploitation.

Scénario n°2 :

Au terme du bail, la Commune deviendra automatiquement propriétaire des installations et elmy mettra à disposition l'ensemble des infrastructures présentes. Ainsi, la collectivité continuera à exploiter les installations suivant le modèle économique de son choix. Dans ce cadre, les installations seront transférées à la Commune sans qu'elmy ne puisse prétendre à des indemnités de quelque nature que ce soit.

Quel que soit le scénario retenu, les frais de collecte et de recyclage des matériaux seront supportés par les fabricants des installations électriques.

Depuis 2005, le contexte réglementaire, prévoit que les fabricants d'onduleurs doivent, dans le respect de la directive des D3E (ou DEEE relative aux déchets d'équipements électriques et électroniques) réaliser à leurs frais la collecte et le recyclage de leurs produits. Suite à la révision de cette directive en 2012, les fabricants de panneaux photovoltaïques doivent, eux aussi, prendre en charge la collecte et le recyclage des panneaux.

Le seul éco-organisme agréé par les pouvoirs publics pour la prise en charge des panneaux photovoltaïques est **PV CYCLE France**.

Concernant les autres matériaux, recyclables, suivront les filières de recyclage (verre, plastiques, papiers, métal, ...) ou de valorisation. Les déchets inertes seront valorisés, les déchets spéciaux suivront les filières de récupération spécifiques.

III. Planning prévisionnel

Présentation du planning prévisionnel

Voir mémo CévennesOne Energy

Présentation de l'équipe projet

L'équipe projet aura pour objectif principal de développer les centrales solaires en concertation avec les acteurs locaux et en fonction des enjeux présents sur le site.

Elmy s'engage ainsi à mettre à disposition de la collectivité une équipe-projet complémentaire, expérimentée et entièrement consacrée au projet. Cette équipe pluridisciplinaire d'experts nous permet de vous garantir la maîtrise des délais et de nos engagements.

De plus depuis le développement du projet jusqu'à son exploitation, d'autres équipes de la société elmy s'engageront et apporteront leur expertise :

- L'équipe **Agrégation** qui aura notamment la charge de gérer l'électricité produite par les centrales et de faire l'intermédiaire entre la société d'exploitation, le marché de l'électricité et les gestionnaires de réseaux d'électricité (ENEDIS dans le cas présent),
- L'équipe **Communication** qui interviendra notamment pour la mise en place d'événements en lien avec les centrales (inauguration, journées portes ouvertes etc.) mais aussi pour la valorisation des démarches locales, par exemple celles portées par les acteurs déjà présents sur le territoire des actions de sensibilisation autour des énergies renouvelables.

En plus des moyens humains et techniques qui viennent d'être présentés, nous tenons à vous assurer que nous mettrons tout en œuvre pour garantir la réactivité et la disponibilité de nos équipes nécessaires au bon développement du projet.

IV. Projet de promesse de bail / Offre financière

Moyens mis en œuvre pour le financement

FINANCEMENT DU PROJET

Elmy sera l'actionnaire de la société de projet qui sera créée. Afin d'assurer le financement du projet, un ou plusieurs prêts seront établis avec des acteurs bancaires et représenteront environ **80 à 90%** du montant total de l'investissement.

Nous sommes confiants dans notre capacité à négocier des conditions de financement optimales, même pour des projets aussi innovants que celui porté par la Commune de Marguerittes. Dans le but d'être le plus efficace possible au moment du financement, nous avons dès à présent commencé à approcher certains acteurs, en atteste la lettre d'intention formulée par la banque des territoires que vous trouverez en pièce-jointe de cette offre. Elle y fait part de son intérêt pour le projet et sa volonté de s'impliquer dans son financement lorsque cela sera nécessaire.

MISE EN PLACE D'UN FINANCEMENT PARTICIPATIF

En complément de ce qui vient d'être présenté, nous proposons la mise en place d'un financement participatif à destination des habitants de la Commune de Marguerittes et des communes alentours.

Une campagne de financement serait réalisée via l'intervention d'un partenaire spécialisé (exemples : Enerfip, Lumo, Lendosphère...) auprès du territoire. Ce partenaire pourra alors expliquer la démarche et accompagner les personnes qui souhaiteront contribuer concrètement à l'émergence de ces centrales photovoltaïques et profiter économiquement des bénéfices qu'elles génèrent. Les sommes investies par les riverains sont généralement bloquées pour des durées allant de **3 à 7 ans** et donnent lieu à des taux d'intérêts de l'ordre de **3 à 8%** selon la rentabilité des projets.

Les conditions du financement participatif proposé aux riverains (montant, durée et taux) seront discutées avec la Commune mais un minimum de **10 %** de financement citoyen serait toutefois pertinent à viser.

Plan d'affaires prévisionnel du projet

Montant prévisionnel de l'investissement

SITE	PUISSANCE EN KWc	IRRADIATION	KWh/an	Prix clés en main avec travaux rénovation
Ecole Marcieux	107,535	1283	137 967	148 000€
Ecole Peyrouse	159,965	1259	201 395	224 000€
Foyer Logement	85 065	1338	114 018	118 300€
Gendarmerie	183,505	1162	238 076	256 000€
Hangar Stockage	145,152	1302	188 987	189 920€
Maternelle Marie Curie	102,185	1248	127 526	136 000€
Médiathèque	111, 280	1259	150 001	150 900€
Salla polyvalente	127,330	1283	163 364	174 000€
Stade de Rugby	92, 020	1214	111 712	127 800€

Analyse de rentabilité

Comme précisé dans la partie structuration du projet, nous avons fait le choix de vous proposer deux schémas de valorisation de vos toitures :

- Une première partie en injection totale, avec un mécanisme de revenu pour la mairie sous forme de loyer annuel pendant 20 ans + 10 ans
- Une 2^{ème} partie en autoconsommation collective, permettant de fédérer votre territoire autour d'un projet vertueux pour l'environnement. La mairie bénéficiant de 100% de l'électricité produite localement, elle sera redevable à elmy d'un loyer annuel pour la mise à disposition des centrales photovoltaïques (100% financées par elmy). Ce projet est prévu sur une durée de 20 ans.

Ci-dessous le détail de l'analyse financière des 2 projets.

Projet en injection totale

Le montant du loyer annuel pour les projets en injection totale est de : 14 458€ fixe et 4 812€ variable ou une soulte de : 262 500€ fixe et 87 500€ variable.

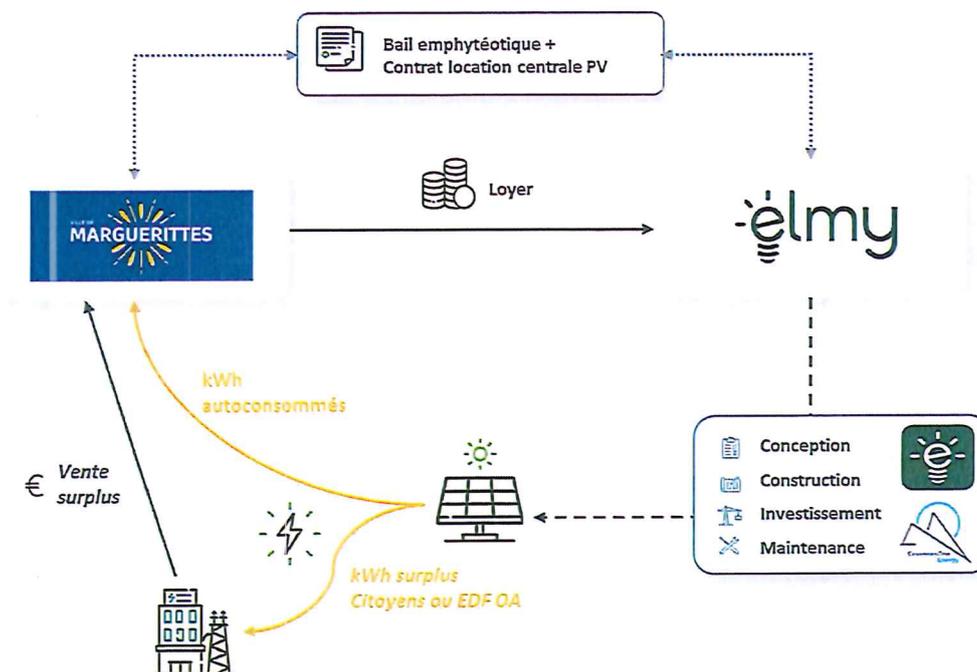
Projet en autoconsommation collective (ACC)

Pour rappel les toitures inclus dans le cadre du projet en ACC sont :

- La gendarmerie : 184 kWc
- La médiathèque : 111 kWc
- Le foyer logement : 85 kWc

Pour un total de 380 kWc.

Le projet d'autoconsommation collective est organisé de la façon suivante :



Le loyer pour ce projet d'ACC versé annuellement à elmy par Marguerittes Energy verte est de 54 400 € pour 100 % de la production d'électricité.

Une partie de cette électricité va directement être consommé par les 3 bâtiments sur lesquels seront installés les panneaux solaires. N'ayant pas accès aux données de consommation de la mairie, nous présentons une analyse financière de l'opération d'ACC pour la mairie en partant de l'hypothèse que les bâtiments consommeront directement 30% de la production des centrales solaires.

Vente du surplus

Les 70% restant entreront dans le cadre de l'opération d'ACC et pourront être **revendus aux acteurs du territoire souhaités par la mairie** : autres bâtiments communaux, citoyens, entreprises, etc. Le prix de vente à ces acteurs sera défini par la mairie dans le cadre de la PMO et des contrats liants la PMO aux consommateurs. La durée des contrats de vente sera elle aussi définie par la mairie. Nous considérons un prix de revente à ces acteurs de 110 €/MWh. Le modèle de l'ACC tel qu'il est prévu aujourd'hui implique que ce prix de revente pour le consommateur final sera majoré des taxes et des coûts de transport (environ 70 et 80 €/MWh pour un client particulier).

La part restante qui n'aura pas été consommée sera revendue dans le cadre d'un **contrat d'achat de surplus avec EDF obligation d'achat**. Ce contrat d'une durée de 20 ans garantit un prix de rachat du surplus à 110 €/MWh.

**BCM ENERGY
SAS
23 Boulevard Jules Favre
69006 LYON**

**PROMESSE
DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
ET CONSTITUTIONS DE SERVITUDES
(Sous conditions suspensives)
En vue de la construction et de l'exploitation
d'une centrale photovoltaïque**

PROJET de MARGUERITTES

BIENS ET DROITS IMMOBILIERS CONCERNES

Commune	Section	N°	Adresse ou lieudit
MARGUERITTES GENDARMERIE	BT	15	310 All. Jacques Cartier
ECOLE DE PEYROUSSE	AH	472	Avenue de Nîmes
MEDIATHEQUES	AH	796	4 rue de la travette



Sommaire

ARTICLE I- IDENTIFICATION DES PARTIES - DECLARATIONS	3
ARTICLE II. EXPOSE PREALABLE	4
ARTICLE III. DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE	5
ARTICLE IV. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE	6
ARTICLE V. PROMESSE DE SERVITUDES	6
ARTICLE VI. DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL ET MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION	6
ARTICLE VII. CONDITIONS SUSPENSIVES	7
ARTICLE VIII. OBLIGATIONS DU PROMETTANT RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE	9
ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE	10
ARTICLE X. CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE D'OPTION	11
ARTICLE XI. DISPOSITIONS GENERALES	20



ARTICLE I- IDENTIFICATION DES PARTIES - DECLARATIONS

Identifications des parties

ENTRE :

La COMMUNE DE MARGUERITTES, collectivité territoriale située 14 Rue Gustave de Chanaleilles, 30320 Marguerittes identifiée sous le numéro SIREN 213001563, représentée par son Maire en exercice M. Rémi NICOLAS dûment habilité aux présentes par la délibération du conseil municipal prise le XXX annexée au contrat.

**Ci-après désignés comme le PROMETTANT ou LE PROPRIETAIRE
ou encore le BAILLEUR
D'UNE PART**

ET

La Société BCM ENERGY, Société par actions simplifiée au capital de 2223750 EUR dont le siège social est situé 23 Boulevard Jules Favre, 69 006, Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le 813 273 554, représentée par Nicolas OTT

**Ci-après désignée comme le BENEFICIAIRE ou PRENEUR
ou encore SOCIETE D'EXPLOITATION
D'AUTRE PART**

Le BENEFICIAIRE et le PROMETTANT seront ci-après dénommés individuellement une "PARTIE" et collectivement les "PARTIES".

Déclarations des Parties

Le **Promettant** déclare, en ce qui le concerne, confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

- Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.
- Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire.
- Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

Le représentant de la société **Bénéficiaire** déclare :

- Que la société est une société française et a son siège social en France ;
- Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;

- Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ;
- Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

(les documents d'états civils et extrait K-Bis sont demeurés annexés)

Préalablement aux présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

ARTICLE II. EXPOSE PREALABLE

La société BCM ENERGY est une société ayant pour activité la production, le développement, la construction, l'installation, la gestion et la fourniture d'électricité cent pour cent renouvelable depuis 2007, et notamment de l'énergie photovoltaïque.

Dans ce contexte, BCM ENERGY envisage le développement de plusieurs centrales photovoltaïques en toiture connectée au réseau, située sur la commune de de MARGUERITTES (30320). Il s'agit ici de mettre en place un projet d'autoconsommation collective en tiers-investissement et ainsi un contrat de location des centrales photovoltaïques sera établi avec le **Promettant** afin que ce dernier puisse bénéficier de l'ensemble de l'électricité produite par ces dernières.

Dans ce contexte, la société a donc formé le projet sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de recevoir des systèmes photovoltaïques telles que les conditions et les charges seront ci-dessous plus amplement relatées.

Un tel Projet pourra notamment comprendre :

- Un champ photovoltaïque composé de rangées de modules photovoltaïques supportées par des structures porteuses ;
- Une piste d'accès, existante, aménagée ou créée, sans fondation d'une largeur maximum de six (6) mètres en ligne droite et de huit (8) mètres dans les virages, desservant les installations de la centrale, à moins qu'une réglementation spéciale n'en dispose autrement ;
- Un accès aux installations et bâtiments, tels que locaux techniques afin de permettre la maintenance de la centrale ;
- Un réseau de câbles électriques de raccordement enterrés ;
- Un ou plusieurs postes électriques ;
- Un ou plusieurs portail(s) ainsi qu'une clôture périphérique ;
- Un système de contrôle d'accès ;
- Un ou plusieurs locaux techniques ;
- Un système de protection incendie ;
- Un système de protection électrique
- Un ou plusieurs container(s) de stockage d'électricité.

L'ensemble de ces installations sera désigné ci-après la "**Centrale photovoltaïque**" ou "**Centrale**"



Dans cette perspective, les Parties se sont rapprochées afin d'examiner ensemble les modalités et le déroulement aux termes duquel le **Bénéficiaire** pourrait par voie de bail emphytéotique louer auprès du **Promettant**, les espaces et emplacements nécessaires, à l'installation desdits de la Centrale.

Il est ici précisé que l'emplacement des structures portant les panneaux photovoltaïques, du ou des postes de livraison, des aménagements, et des servitudes nécessaires (passage, chemin d'accès, pan coupé, câbles etc.), attachés à l'implantation de la future Centrale photovoltaïque ne pourront être déterminées qu'une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, qui seront ci-dessous plus amplement développés.

Pour sa part le **Promettant** intéressé et enclin à ce Projet, est disposé à mettre les biens et droits immobiliers lui appartenant, désignés ci-après BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE, à la disposition du **Bénéficiaire** pour permettre le développement et la réalisation du Projet en offrant au Bénéficiaire, la faculté de prendre à bail emphytéotique les droits et biens immobiliers objet des présentes.

Par conséquent, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation et le Décret n°2014-1061 du 17 septembre 2014 relatif aux obligations d'information précontractuelle et contractuelle des consommateurs et au droit de rétractation, le **Bénéficiaire** a remis, dès avant ce jour au promettant un document contenant les informations précontractuelles relative à la présente promesse et aux installations projetées sur les Biens.

En considération de quoi, le **Promettant** et le **Bénéficiaire** conviennent d'arrêter ci-après, les termes et conditions dans lesquelles le Promettant promet au Bénéficiaire de lui donner à bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain/ lots de volumes.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE III. DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE

Les Biens, objet de la présente promesse sont désignés comme suit :

Commune de MARGUERITES

Désignation de l'ensemble immobilier :

Sur la commune de MARGUERITES, dans un ensemble immobilier qui sera soumis au régime de la volumétrie le tout à usage de logement, d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et autres équipements recevant du public.

Figurant au cadastre savoir :

Commune	Section	N°	Adresse ou lieudit
MARGUERITES GENDARMERIE	BT	15	310 All. Jacques Cartier
ECOLE DE PEYROUSSE	AH	472	Avenue de Nîmes
MEDIATHEQUES	AH	796	4 rue de la travette

Annexes : plan de situation et volume et plan cadastral

Origine de propriété

Article IV. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes et afin de permettre au **Bénéficiaire** d'étudier, développer, implanter, exploiter et entretenir la Centrale, le **Promettant s'oblige irrévocablement pour lui et ses ayants causes à :**

DONNER A BAIL EMPHYTEOTIQUE régi par les articles L. 454-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés plus amplement.

Aux termes de différentes études et mesures (spécialement d'ensoleillement), le **Bénéficiaire** présentera un projet de plan d'implantation au **Promettant**. Un ou plusieurs permis de construire ou déclaration préalable seront ensuite déposés en conformité avec ce plan.

Suivant ce plan, le Promettant donne mandat irrévocable au Bénéficiaire de faire réaliser, par un géomètre-expert : un état descriptif de division en volumes, en vue de déterminer avec précisions les volumes exacts des Biens qui feront l'objet du bail.

Cet état descriptif de division en volumes aura pour objet unique la création de volumes indépendants.

Ainsi que de le faire enregistrer, conserver et/ou publier, aux frais exclusifs du **Bénéficiaire**.

Article V. PROMESSE DE SERVITUDES

De plus le **Promettant** s'engage à GREVER les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, de SERVITUDES REELLES, qui s'avéreront nécessaires à l'implantation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque et, au profit de tous terrains, lots de volumes et biens constituant l'assiette de l'un ou l'autre des équipements, aménagements ou constructions composant la centrale photovoltaïque.

Les servitudes généralement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sont énumérées ci-après et plus amplement reprises en annexes :

- Servitudes de passage (câbles, réseaux, lignes canalisations) ;
- Servitudes d'accès (passage de personnes, véhicules, engins, installations) ;
- Servitudes d'accrochage et d'ancrage ;
- Servitude de Tour d'Echelle ;
- Servitudes d'appui ;
- Servitudes de vues et prospects de surplomb.

Article VI. DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL ET MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

Durée de la promesse



La promesse ainsi que la mise à disposition sont consenties pour une durée de cinq (5) années à compter du jour de la signature des présentes.

Nonobstant, cette durée initiale, ce délai de de cinq années sera prorogé automatiquement de deux (2) années dans le cas où les autorisations administratives ne seraient pas obtenues et purgées de tout recours et/ou si le **Bénéficiaire** n'avait pas sécurisé un tarif d'achat de l'électricité produite par le parc.

Si à l'issue du délai, éventuellement prorogé, le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option, la présente promesse sera considérée comme caduque et de nul effet, sans aucune formalité ou mise en demeure préalable. Les Parties seraient alors déliées de toute obligation réciproque.

Modalités de la levée d'option

Jusqu'au dernier jour inclus de la durée de la promesse initiale ou reconduite, le **Bénéficiaire** pourra faire connaître au **Promettant** son intention de lever l'option.

Cette levée d'option sera notifiée par le **Bénéficiaire** au **Promettant** soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extra-judiciaire.

Aux fins d'informer le **Promettant** de la levée de l'option, le **Bénéficiaire** lui adressera une LRAR, à l'adresse indiquée ci-dessus

Le **Bénéficiaire** précise dans sa levée d'option :

- en cas d'acceptation du bail emphytéotique : le ou les terrains retenus après accord du **Promettant** pour être loués, ainsi que la localisation du droit d'emphytéose ; et/ou
- en cas d'acceptation d'une, de plusieurs ou de toutes les servitudes : le ou les terrains retenus pour être grevés de servitudes, le nombre de servitudes acceptées, ainsi que, pour chacune, leur objet, leur assiette exacte d'exercice, ainsi que l'étendue si elle entre en ligne de compte pour la rémunération.

Après toute levée d'option, le **Bénéficiaire** indiquera au **Promettant** les coordonnées du notaire chez lequel il lui fixera un rendez-vous, afin que le bail et/ou les servitudes, déjà formés sous seing privé, fassent l'objet d'une constatation en la forme authentique, aux fins d'en permettre la publication au Service de la Publicité Foncière. Le **Bénéficiaire** supporte tous les frais, droits et honoraires, et notamment de ceux de géomètre, d'acte notarié et ceux de publication.

Le **Promettant** s'oblige à se rendre à ce rendez-vous et, afin de le préparer, à fournir au notaire qui lui en ferait la demande toute pièce nécessaire à la rédaction d'un acte notarié de bail emphytéotique. En cas d'inexécution, les Parties écartent l'art. 1142 C.civ., afin que cette obligation soit, au besoin, susceptible d'une exécution forcée et qu'un jugement puisse être rendu, constatant de manière authentique le ou les actes formés.

La levée d'option du **Bénéficiaire** forme définitivement à leur date et lieu la convention auxquelles le **Promettant** a déjà définitivement et irrévocablement consenti lors des Présentes, cette formation n'étant ainsi pas repoussée au jour de la rédaction d'un acte notarié (qui n'est requis qu'à des fins de publicité foncière).

ARTICLE VII. CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la présente Promesse de bail est soumise à la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, au seul bénéfice du **Bénéficiaire**, à savoir :

- La production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois avant la signature du bail attestant l'absence de toutes servitudes, de toutes inscriptions hypothécaires sur tout ou partie du Bien, et plus généralement de toutes contraintes diverses affectant la faisabilité technique ou financière du Projet.
- L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires ;

A ce sujet, les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation de travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires.

- La justification d'une origine de propriété trentenaire et régulière du site
- L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du bien.
- La réalisation d'un document d'arpentage, division parcelle ou d'un état descriptif de division en volumes, avec constitution des servitudes nécessaires.
- La signature du contrat de mise à disposition de la Centrale dans le cas d'un projet en autoconsommation avec un tiers investissement.
- La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale. (Exemple de Complément de rémunération suite aux appels d'offres organisés par la CRE).
- La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public.
- L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet de la Centrale.
- L'obtention de la résiliation de tous droits pouvant portés sur la parcelle qui auraient été conférés par le Promettant à des tiers (bail, mise à disposition ...).

Plus généralement tout document qui serait rendu obligatoire suite à la publication d'un texte réglementaire non existant à ce jour.

Le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de la réalisation de ou de la non-réalisation d'une condition suspensive et/ou sa renonciation.

Ces conditions suspensives déterminantes pour le **Bénéficiaire** et sans lesquelles il n'aurait pas contracté sont stipulées dans son seul intérêt. Par conséquent, le **Bénéficiaire** pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs de ces conditions ne seraient pas réalisées avant le terme de la Promesse, renoncer purement et simplement au bénéfice d'une ou des conditions suspensives.

Si une condition n'est pas réalisée, le **Bénéficiaire** peut soit y renoncer et lever l'option, soit résilier la Promesse de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

Il est précisé que le **Promettant** pourra continuer à exploiter l'Ensemble Immobilier jusqu'à la levée de l'option du **Bénéficiaire**.



ARTICLE VIII. OBLIGATIONS DU PROMETTANT RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE

Mise à disposition des biens

Dès à présent et pendant toute la durée de la présente promesse, le **Promettant** donne au **Bénéficiaire** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier, ses préposés et/ou mandataires à procéder sur les Biens objet des présentes à toutes interventions pour y mener ou d'y faire mener toutes les études préalables nécessaires à son projet.

A ce titre, le **Bénéficiaire** envisage, de pouvoir y effectuer ou y faire notamment les études et actions suivantes :

- Sondages du sol ;
- Photographies et relevés topographiques ;
- Mesures des emprises, réalisées par un géomètre ;
- Etudes et analyses sur le bâtiment et la toiture permettant de s'assurer de la solidité et de la capacité à recevoir l'installation projetée.
- Et, plus largement, réalisation de toute mesure / étude nécessaire au bon développement notamment d'une Centrale solaire photovoltaïque en toiture.

Afficher sur le terrain toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du projet de centrale photovoltaïque.

Le **Bénéficiaire** a également la faculté de déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire /déclarations préalables de travaux sur les terrains concernés, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise et d'accomplir toute formalité préalable à ce projet. Le **Promettant** s'engage ainsi à donner, sous la forme d'un mandat à destination du **Bénéficiaire** le pouvoir nécessaire à ces démarches.

Engagement du Promettant

Afin d'éviter la naissance d'un droit concurrent ou contraire à ceux du **Bénéficiaire** issus de la levée d'option, Le **Promettant** consent au **Bénéficiaire**, pendant toute la durée du bail une exclusivité sur les Biens.

Ainsi, pendant la durée de la Promesse, le **Promettant** :

- S'interdit d'aliéner à quelque titre et cause que ce soit, tout ou partie de la parcelle ; ou en cas d'aliénation sous réserve du respect du pacte de préférence repris ci-dessous, le **Promettant** devra en informer préalablement le **Bénéficiaire** et s'engage à communiquer aux tiers acquéreurs, usufruitiers ou indivisaires, une copie de la Promesse et à leur faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses et conditions ;
- S'interdit de modifier la disposition ou la configuration des Biens et de consentir toutes servitudes et plus généralement effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état et à la consistance et aux caractéristiques du terrain/ du Bien, sauf accord express écrit et préalable du **Bénéficiaire** ;

- S'interdit à implanter ou à donner son accord à tout tiers, pour l'implantation de toute construction ou tout équipement susceptible de nuire directement ou indirectement au Projet ;
- S'interdit de contracter avec tout tiers tout acte, relatif notamment à des projets d'implantation de centrale photovoltaïque et/ou à tout autre projet, qui compromettrait de manière directe ou indirecte, le Projet de Centrale photovoltaïque du **Bénéficiaire** et plus généralement, le **Promettant** s'engage à informer le **Bénéficiaire** de tout changement à leur situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant le Bien.

Pacte de Préférence

Dans l'hypothèse où le **Promettant** envisagerait de vendre ou de céder de tout ou partie des Biens pris à bail emphytéotique, pendant la présente Promesse et pendant toute la durée de ce bail, le **Promettant** est tenu d'en informer le **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec accusé de réception, précisant les Biens concernés, le prix et conditions proposés aux tiers, ainsi que l'identité de ce dernier.

Le **Bénéficiaire** aura un droit de priorité pour l'acquisition desdits Biens et ce à égalité de prix et conditions de vente.

Transfert de droits-décès

Pour le cas où la propriété de la Parcelle viendrait à être transférée ou démembrée, le **Promettant** se porte fort d'obtenir de tout nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur cette parcelle, l'engagement de continuer l'exécution des présentes.

De même, le **Promettant** a porté la présente Promesse à la connaissance de toutes les personnes susceptibles de venir à ses droits ainsi que d'en obtenir l'engagement à respecter les termes dans leur intégralité. Plus largement, le **Promettant** s'engage à faire ses meilleurs efforts pour aider à la concrétisation du Projet du **Bénéficiaire**.

En cas de décès du promettant s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution du **Promettant**, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation de l'acte authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droits seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que le Promettant

ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **Bénéficiaire** veille en bon professionnel à la garde et à la bonne conservation de l'Immeuble lors de sa présence sur les lieux dans le cadre des études que le **Bénéficiaire** réaliserait.

Au terme de la Promesse et à défaut de levée d'option par le **Bénéficiaire** si, malgré ses précautions, l'Immeuble était dégradé au-delà des conséquences liées à la simple présence des personnes ou installations et engins utiles aux études, le **Bénéficiaire** la remet dans son état initial. A cet effet, un état des lieux devra être dressé lors de l'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, au moyen d'un constat d'huissier à ses frais.

Le **Bénéficiaire** de la présente promesse s'oblige à prendre en charge l'ensemble des frais d'actes pour la signature du Bail emphytéotique.

Assurance

Pour le cas où il procéderait à des travaux et, en ce cas, avant la déclaration d'ouverture de chantier, le **Bénéficiaire** s'assurera pour les responsabilités légales qui lui incombent en sa qualité de maître d'ouvrage et vérifiera que tous les entrepreneurs avec lesquels il contracte sont assurés par des polices couvrant les garanties et responsabilités qui leur incombent. Le **Bénéficiaire** devra, ensuite, s'assurer pour sa responsabilité civile de propriétaire et d'exploitant de la Centrale.

ARTICLE X. CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE D'OPTION

L'acte authentique aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment aux conditions particulières reprises ci-après.

Objet du bail

Le **Promettant** donne à Bail emphytéotique au **Bénéficiaire**, les Biens ayant fait l'objet de la levée d'option.

Le Bail objet de la présente Promesse de bail emphytéotique confère au **Bénéficiaire**, conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, un droit réel sur les Biens.

Ce bail sera consenti aux fins d'installation, de l'équipement constituant la Centrale et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le **Bénéficiaire** à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le **Bénéficiaire** bénéficiera également de tout droit de passage, nécessaire, et plus généralement toutes servitudes nécessaires, telles notamment relatées en annexes.

Durée du bail - Prise d'effet

Le **Promettant** offre au **Bénéficiaire** de former un bail emphytéotique d'une durée déterminée de vingt (20) années, à compter de la signature du bail emphytéotique par le **Bénéficiaire**.

Les parties conviendront de se réunir un (1) an avant l'échéance du bail afin de statuer sur le devenir de la Centrale photovoltaïque. Le **Bénéficiaire** aura la possibilité de proposer une offre de poursuite (et/ou d'amélioration) de l'exploitation de la Centrale.

Au-delà de son terme initial, le Bail ne peut se poursuivre par tacite reconduction. Il prend fin de plein droit par l'arrivée de son terme, sans indemnité et sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une quelconque formalité, sauf caducité, résiliation judiciaire ou amiable anticipée.

Faculté de prorogation

D'un commun accord le **Promettant** et le **Bénéficiaire** conviennent expressément que la durée et les conditions du Bail pourront être prolongées d'une durée maximale de 20 ans.

A cet effet, le **Bénéficiaire** devra au moins deux ans avant l'expiration du bail initiale de 20 ans adresser au **Promettant** un acte extrajudiciaire contenant :

- Son engagement de poursuivre l'exécution du bail dans toutes ses charges et conditions ;
- La nouvelle date d'expiration choisie pour le bail.

Il est ici précisé que cette faculté de prolongation ne pourra être exercée par le **Bénéficiaire** qu'une seule fois au cours du bail.

Loyer du bail emphytéotique

En contrepartie de ses droits, dès sa levée d'option et jusqu'au terme du dit bail, le **Bénéficiaire** est redevable des loyers suivants :

- Centrale Photovoltaïque : un Euro (1€)

On peut essayer de demander 30% des bénéfices de Marguerittes énergies verte car sur le fond c'est grâce aux unique toiture de la mairie que le projet existe.

Facturation

Tout loyer est payable annuellement, à terme échu à la date anniversaire de l'ouverture de chantier. Le **Bénéficiaire** éditera les factures qui seront envoyées au Promettant au plus tard le 31 décembre de l'année en cours. Cette facture sera payée dans un délai de soixante (60) jours à compter de l'envoi de la facture adressée par le **Bénéficiaire**.

Ainsi les servitudes associées (enfouissement, passage de câbles, les accès, tour d'échelle), seront consenties sans supplément de loyers ni autre redevance ou indemnité.

Indexation

Le loyer sera réévalué annuellement, à chaque date d'anniversaire, sur la base de l'indice L, indice utilisé par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) dans le cadre de leurs appels d'offres, défini ci-après :

$$L=0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS / ICHTrev - Tso) + 0,1 (FM0ABE0000/FM0ABE0000o)$$

Formule dans laquelle :

- **ICHTrev-TS** est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- **FM0ABE0000** est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10BE – prix départ usine ;
- **ICHTrev-TSo** et **FM0ABE0000o** sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date prévue pour son application, la Redevance continuerait à être servie sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif au 1er novembre précédent.



Si, avant l'expiration du BAIL, l'un des éléments de contexture du coefficient « L » taux de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié sans remplacement définitif ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties est fondée à demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre l'indice et les conditions économiques de l'époque.

Dans ce cas, un accord sur le taux de référence ou l'indice applicable sera arrêté d'un commun accord entre le **Promettant** et le **Bénéficiaire**.

A défaut d'un tel accord, ce taux de référence ou cet indice sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du BIEN.

Les parties s'engagent à appliquer l'indice ainsi retenu à compter de la date de disparition de l'indice initial ou du taux initial de référence.

Résiliation du Bail

A l'initiative du Bénéficiaire

Le **Bénéficiaire** ne pourra pas mettre en œuvre la faculté de résiliation prévue ci-après tant qu'il ne sera pas écoulé une période de DIX-HUIT ANS et UN JOUR à compter de la prise d'effet du BAIL.

Si, postérieurement à ce délai, il advenait l'un, au moins, des événements ci-après :

- Annulation ou péremption d'une autorisation (urbanisme ou environnement) afférente à tout ou partie des installations et constructions édifiées par le **Bénéficiaire** ;
- Interdiction totale ou partielle, notamment réglementaire, d'exploiter tout ou partie des installations édifiées sur LE BIEN.

Et plus spécialement, dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** déciderait d'implanter sur LE BIEN des installations destinées à la production d'électricité.

- Résiliation d'un contrat de vente de l'énergie entre le **Bénéficiaire** et tout organisme habilité à acheter l'électricité produite par ses installations, et ce, pour une cause extérieure au Bénéficiaire,
- Résiliation du contrat de mise à disposition de la centrale (tiers-investissement).
- Absence (au-delà d'un délai de 12 mois après l'issue du contrat de vente initial) de contrat(s) d'achat de l'énergie produites par ses installations, permettant la sauvegarde d'une activité structurellement bénéficiaire,

Constituent également des causes de résiliation les événements suivants :

- Événement de force majeure, étant précisé que les difficultés financières éventuelles du **Bénéficiaire** ne constituent pas un cas de force majeure.

- Annulation, retrait ou abrogation, totale ou partielle de l'un ou plusieurs des textes relatif(s) au contrat d'achat d'électricité (loi n°23000-108 du 10 février 2000, décret 2000-877 du 07 septembre 2000, décret 2000-1196 du 06 décembre 2000, décret 2011-410 du 10 mai 2011 et arrêté du 10 juillet 2006, décret 2016-691 du 28 mai 2016) ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, (modification de la durée du contrat d'achat d'électricité, modification de la rémunération notamment).
- Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation pour des raisons externes motivées :
 - Soit par une modification légale, réglementaire ou jurisprudentielle affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à l'exploitation de la Centrale ;
 - Soit par une destruction totale de la Centrale ; par des intempéries, dépassant les limites de résistance ;
 - Soit par une destruction partielle ou totale du réseau de distribution d'électricité, nécessitant une interruption de plus de SIX (6) mois de l'exploitation

Le **Bénéficiaire** aurait alors la faculté d'invoquer la résiliation du BAIL ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement aux présentes.

Pour mettre en œuvre cette faculté, il devra notifier son intention et ses motivations au **Promettant**, par acte d'huissier, impérativement dans les six (6) mois de la survenance de l'une des causes de résiliation décrites ci-dessus. Passé ce délai, il sera déchu de la possibilité d'invoquer la résiliation pour cette cause.

La résiliation du bail ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Conséquences d'une résiliation sur les droits réels consentis par le **Bénéficiaire** :

Dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait conféré à des tiers des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels, régulièrement publiées, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **Promettant**, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **Promettant** leur substitution pure et simple dans les obligations du **Bénéficiaire**, la résiliation pourra intervenir.

En cas de résiliation du BAIL, par le **Bénéficiaire**, celui-ci fera son affaire personnelle de la suppression de toutes charges grevant le BIEN. La partie qui en a pris d'initiative, supportera intégralement le coût de toutes les formalités, auprès du service de publicité foncière compétent, qui pourrait se révéler nécessaires afin de rendre LE BIEN libre de toutes charges.

A l'initiative du Promettant

En application des dispositions de l'article L 451-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le **Promettant** peut, en cas de non-paiement du loyer demander la résolution du BAIL.

"A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose. La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions de contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves. Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances"

Ainsi à défaut de paiement de deux (2) années consécutives de la Redevance prévue ci-après dans les



conditions prévues à l'article L. 451-5 du Code rural, et à la condition d'avoir préalablement effectué une sommation restée sans effet pendant un délai de trois (3) mois, le **Promettant** pourra demander en justice à faire prononcer la résiliation du BAIL, sous réserve des délais que peuvent accorder les tribunaux eu égard aux circonstances.

Outre le défaut de paiement de la Redevance, selon les dispositions qui figurent ci-dessous à la clause « Redevance », le BAIL peut être judiciairement résilié, à la demande du **Promettant**, conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural, en cas d'inexécution, par l'une des Parties, des obligations qui sont les siennes, pourvu que cette inexécution ait préalablement fait l'objet d'un commandement de payer, d'une sommation ou d'une mise en demeure d'avoir à exécuter adressé(e) au **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec avis de réception demeuré infructueux/infructueuse.

Toutefois, en tout état de cause dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune demande de résiliation du BAIL ne pourra intervenir à la requête du **Promettant**, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer, la sommation ou la mise en demeure d'exécuter aura été notifié(e) par lettre recommandée avec avis de réception au titulaire de ces droits réels et dans la mesure où ce dernier n'aurait pas notifié au **Promettant**, dans ce délai, son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du **Bénéficiaire**, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels ni du maintien des sûretés sus-indiquées.

En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique, le **Promettant** ne pouvant s'y opposer et donnant dès maintenant son agrément à toute substitution et agréant tout tiers qui se substituerait au **Bénéficiaire** en vertu du présent article.

Le **Promettant** s'engage à notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, aux titulaires de ces droits réels, une copie du commandement de payer, de la sommation ou de la mise en demeure d'exécuter le même jour que celui de sa présentation au **Bénéficiaire**.

Sous-location - Cession du Bail

Le **Bénéficiaire** pourra disposer (notamment par sous location) de la Centrale installée par lui sur l'emplacement loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du Bail. En conséquence, à l'expiration du Bail par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le **Bénéficiaire** ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le **Promettant** ait à payer d'indemnité à qui que ce soit. Le **Bénéficiaire** pourra sous céder tout ou partie de ses droits au Bail ou les apporter en société, le tout sous réserve, d'une part que les cessionnaires ou les loueurs ou la société bénéficiaire de l'apport s'engage à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail et, d'autre part, que tout cession soit préalablement notifiée au **Promettant** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Etat des lieux

Afin de pouvoir apprécier la parfaite exécution par le **Bénéficiaire** de ses obligations de démantèlement et de restitutions, les parties conviennent que :

- Avant le démarrage des travaux, les parties feront établir par tout professionnel qualifié de leur choix un état des lieux contradictoire du BIEN et de ses éventuels équipements.

- Si l'une des parties refusait, pour quelque raison que ce soit, d'intervenir à cet acte ou ne se présentait pas le jour convenu, l'autre lui ferait alors sommation par acte extrajudiciaire d'avoir à se présenter à de nouvelles opérations d'état des lieux. En cas de nouveau refus ou d'absence, l'état des lieux sera établi à la requête de la seule partie présente et sera réputé contradictoire.
- A l'issue de la période de démantèlement, il sera, dans les mêmes conditions, établi un nouvel état des lieux destiné à constater le respect par le **Bénéficiaire** de ses obligations de démantèlement et de remise en état.
- Ces états des lieux seront établis aux frais exclusifs du **Bénéficiaire** qui s'y oblige.

Entretien

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le **Bénéficiaire** entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble des installations réalisées par lui sur les parcelles prises à bail, en ce compris les chemins d'accès ; câbles et réseaux réalisées sur les parcelles et ou les biens grevés de servitudes. Il est seul responsable de la conformité de ces constructions et installations aux règles de l'art et aux autorisations délivrées à cet effet.

Pendant toute la durée du BAIL, le **Bénéficiaire** devra :

- Conserver, à ses frais et sous sa responsabilité, en bon état d'entretien les installations qui se trouveront édifiées sur LE BIEN ;
- Effectuer sur les installations, également à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil et de l'usage ;
- Assurer le remplacement de tous les éléments des installations au fur et à mesure que cela s'avérera nécessaire.

Le **Bénéficiaire** devra en particulier, effectuer sur les installations à ses frais et sous sa seule responsabilité, tous les travaux prescrits, notamment en matière de sécurité et d'entretien, par la réglementation ou les autorités compétentes, le tout dans les délais prévus par les textes.

Le **Bénéficiaire** répond de l'incendie et autres sinistres subis par les constructions et installations qu'il aurait fait édifier quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le **Bénéficiaire** pourra, si bon lui semble, procéder à reconstruction des installations qu'il y aurait fait réaliser ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de toutes autorisations préalables.

Responsabilité et Assurance

Le **Bénéficiaire** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'Installation ainsi que la présence et l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Pour le cas où elle procéderait à des travaux et, en ce cas, avant la déclaration d'ouverture de chantier, le **Bénéficiaire** s'assurera pour les responsabilités légales qui lui incombent en sa qualité de maître d'ouvrage et vérifiera que tous les entrepreneurs avec lesquels elle contracte sont assurés par



des polices couvrant les garanties et responsabilités qui leur incombent. Le **Bénéficiaire** devra, ensuite, s'assurer pour sa responsabilité civile de propriétaire et d'exploitant de la Centrale.

Taxes

Le **Bénéficiaire** devra acquitter pendant la durée du bail, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever, les parcelles prises à bail emphytéotique et les constructions édifiées.

Sort de la centrale en fin de bail

Les PARTIES conviennent que le **Promettant** bénéficiera d'une option quant au sort de la Centrale Photovoltaïque en fin de bail.

- Soit conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le **Bénéficiaire**, lesquels deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au **Bénéficiaire** le démantèlement, à ses frais, des seuls équipements électriques réalisés par le **Bénéficiaire**. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au **Bénéficiaire** le démantèlement, à ses frais des équipements électriques réalisés par le **Bénéficiaire** ainsi que la dépose des panneaux photovoltaïques. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique et des panneaux photovoltaïques ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander le démantèlement, à ses frais des équipements, la dépose des panneaux photovoltaïques et des structures. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique et des panneaux photovoltaïques et des structures métalliques ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Si le **Promettant** devient propriétaire des équipements, il pourra vendre l'électricité produite, et fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires en vigueur à cette date, sans aucune assistance ni garantie de la part du **Bénéficiaire** au titre du Bail.

Les équipements conservés par le **Promettant**, travaux et aménagements de raccordement, deviendront sa propriété et il supportera alors tous les risques, sans indemnité.

Le choix du **Promettant** relatif au sort des constructions en fin de bail devra être notifiée au **Bénéficiaire** par un courrier avec accusé de réception au moins six (6) mois avant le terme du bail.

Ou encore :

Paraphes

Obligations de démantèlement au terme du bail

Le **Bénéficiaire** devra respecter une obligation de démantèlement et de remise en état des lieux à l'issue de la période d'exploitation de la Centrale photovoltaïque.

En conséquence **Bénéficiaire**, devra à l'issue du bail, éventuellement prolongé, restituer l'**Immeuble** au **Promettant** dans son état initial et assurer le démantèlement des installations et équipements annexes à ses frais exclusifs.

Un état des lieux contradictoire sera établi, aux frais du **Bénéficiaire**, au plus tard avant la déclaration d'ouverture de tout chantier qu'il déciderait. Cet état des lieux servira de référence pour ce démantèlement.

Droits, engagements et obligations du preneur

Nature du droit : Le BAIL confère au **Bénéficiaire** un droit réel d'emphytéose sur le BIEN.

Conformément à l'intention des PARTIES, il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, le présent accord ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le **Promettant** s'engage de manière irrévocable à ne pas se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553 et 555 du Code civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des biens entreposés par le **Bénéficiaire** sur le BIEN, ainsi que des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisés par le **Bénéficiaire** sur le BIEN ou sur l'assiette des servitudes actives qui profitent à son droit d'emphytéose, pour une durée identique à celle prévue pour le bail emphytéotique.

Par conséquent, et pendant cette durée, le **Promettant** s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisés par le **Bénéficiaire**, si bon lui semble, sur le BIEN. Le présent paragraphe est autonome, ce que les Parties déclarent accepter l'une et l'autre.

Faculté de constituer et acquérir des droits réels : En application des dispositions de l'article L 451-1 et suivants du Code Rural, le présent BAIL étant un bail emphytéotique, le **Bénéficiaire** dispose sur le BIEN loué d'un droit réel immobilier. En conséquence, le **Bénéficiaire** pourra grever ce droit et les constructions édifiées sur le BIEN de tous droits réels, privilèges et hypothèques.

Le **Promettant** s'engage à réitérer, par acte séparé, cet engagement à l'égard de tout titulaire d'un tel droit réel ou d'une telle sûreté réelle, à première demande du **Bénéficiaire** et/ou de ce titulaire.

Outre celles constituées à l'occasion des présentes, le **Bénéficiaire** pourra acquérir au profit de son droit d'emphytéose des servitudes actives, et grever ce droit de toutes servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du BAIL.

A cet égard, le **Promettant** reconnaît avoir été informé, ainsi qu'il a été dit en l'exposé, des projets du **Bénéficiaire** et des créations de servitudes qu'ils impliquent. Pour l'avenir le **Promettant** dispense expressément le **Bénéficiaire** d'avoir à l'avertir en cas de constitution de servitudes nécessaires à la réalisation de son activité.

D'une manière générale, le **Promettant** donne tous pouvoirs au **Bénéficiaire** à l'effet de déposer toutes demandes pouvant être nécessaires afin d'obtenir toutes autorisations, déclaration etc..., et s'engage le cas échéant à collaborer de bonne foi à leur obtention.

Plus généralement, au terme définitif du BAIL, toutes les servitudes ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **Bénéficiaire** s'éteindront de plein droit. Le **Bénéficiaire** s'engage à faire le nécessaire afin d'obtenir alors la radiation des inscriptions prises sur son droit issu des présentes.



Dans le cas où, pour les besoins du financement du projet du **Bénéficiaire**, les établissements financiers ou fonds d'investissements soutenant l'investissement du **Bénéficiaire** demanderaient des modifications aux présentes avant d'octroyer leur soutien au projet, les PARTIES s'engagent, de bonne foi, à en tenir le plus grand compte et, au besoin à conclure, de bonne foi, un avenant aux frais du **Bénéficiaire**.

Jouissance - Destination

Le **Bénéficiaire** a la jouissance la plus libre du BIEN loué, ce qui inclut, notamment, la possibilité d'y effectuer tous travaux, constructions et activités qu'il jugera utiles.

Dans ce cadre, le **Bénéficiaire** a, notamment, la faculté d'implanter, d'aménager, d'exploiter, d'adapter, de maintenir, de réparer et de réinstaller, sur le BIEN, librement et sous sa seule responsabilité, autant d'éléments que possible pouvant composer une centrale photovoltaïque, ainsi que d'effectuer tous travaux y afférents.

Il est ici précisé que la réalisation de la centrale envisagée, son exploitation et son démantèlement par la Société d'exploitation ne constitue pas pour les parties, une diminution de la valeur du BIEN.

Ainsi si le **Bénéficiaire** décide d'implanter sur le BIEN une "centrale photovoltaïque" ce dernier pourra sans que cette énumération limite de quelque façon que ce soit sa liberté :

- Pénétrer sur le BIEN et y ériger une "centrale photovoltaïque" et ses installations annexes.
- Réaliser la pose des câbles souterrains et l'installation d'un poste de transformation et de postes de mesure.
- Réaliser les voies d'accès au site et des talus permanents.
- Déplacer les canaux d'irrigation, de drainage ou d'évacuation sous sa responsabilité.
- De façon plus générale il pourra réaliser tous les travaux nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation, à la maintenance, à la réparation et au démantèlement d'une centrale.

Travaux et constructions : En application des dispositions de l'article L 451-1 et suivants du Code rural, le **Bénéficiaire** a la faculté de réaliser tous travaux et constructions sur le BIEN. Il devra alors se conformer aux règles urbanistiques et environnementales applicables.

Faculté de construire : Le **Bénéficiaire** a la jouissance la plus large du BIEN, dont il se sert en bon professionnel de son secteur. Il peut y réaliser tous travaux, aménagements et installations, quels qu'ils soient, à sa décision, notamment dans le cadre de la construction, au raccordement, à la maintenance et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque. Il peut modifier ses constructions.

Jusqu'à la fin du BAIL, il est seul propriétaire des constructions, installations et équipements réalisés ou placés à sa décision sur le BIEN. Conformément à l'intention des parties, le **Promettant** s'engage à ne prétendre à aucune accession (au sens des articles 551, 552 et 553 du Code civil) pendant la durée du BAIL. Cet alinéa est autonome du reste des présentes.

Le **Bénéficiaire** est seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation du BIEN ou de l'exercice de ses droits, par lui-même ou ses dirigeants, salariés, préposés, mandataires, prestataires ou sous-traitants.

Avant tout début de chantier, le **Bénéficiaire** informe le **Promettant** du calendrier prévisionnel, des mesures envisagées pour tenir compte de l'ensemble des réseaux et aménagements existants et

contenir les nuisances. Le **Bénéficiaire** assume l'ensemble de sujétions, coûts, responsabilités et assurances liées à la construction, sans exposer les autres parties.

Droits et engagements du Promettant

Constructions - Travaux d'aménagement : Pendant la durée du BAIL, le **Bénéficiaire** aura la faculté, si bon lui semble, d'effectuer tous travaux d'aménagement du site sur le BIEN, ainsi que tous travaux permettant d'adapter les installations déjà implantées à l'évolution des technologies.

Le **Promettant** garantit également au **Bénéficiaire** et à ses préposés l'autorisation du libre accès au BIEN, ainsi qu'aux équipements, tant pour les besoins de la construction et de l'installation que pour ceux de la maintenance, de l'entretien et du démantèlement de la centrale envisagée par le **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire** fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives qui s'avèrent nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Le **Promettant** s'engage à communiquer à tout exploitant, ayant cause ou ayant droit, le plan faisant apparaître la situation des installations aériennes, terrestres et souterraines, avec leurs caractéristiques techniques. **Si il les possède.**

Devoir d'information : Lorsque les droits attachés au BIEN font l'objet d'un transfert ou d'une modification (vente, donation, échange, démembrement, cession de bail, etc. quel qu'en soit le titre ou la cause), ou que cela est envisagé, le **Promettant** en informe le **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai d'un (1) mois à compter du moment où il a eu connaissance de cette perspective.

Le **Promettant** s'engage aussi à informer les tiers cessionnaires des effets et des obligations résultant des présentes et à faire inscrire dans l'acte de transfert la clause suivante "*Le nouveau titulaire du BIEN est informé de ce que l'ensemble des obligations résultant du Bail Emphytéotique en date du lui sont conférées, qu'il déclare bien connaître et qu'il accepte*", le présent BAIL devant être annexé à cet acte de transfert. Le BAILLEUR se porte fort de la bonne exécution du BAIL par toute personne venant dans ses droits au titre dudit BAIL.

Constitutions de servitudes

Les besoins de construction, d'exploitation et de maintenance et éventuellement du démantèlement de la Centrale, tel que le **Bénéficiaire** l'envisage, nécessitent des droits au-delà du BIEN. Ces droits sont des servitudes profitant à l'emphytéose du **Bénéficiaire**, auxquelles le **Promettant** et le **Bénéficiaire** consentent définitivement.

Le descriptif des servitudes pouvant être réalisées sont repris en annexes.

ARTICLE XI. DISPOSITIONS GENERALES

Déclaration du Promettant des biens objet des présentes

En outre le **Promettant** déclare être seul ou indivisément (à adapter selon le cas) propriétaire des biens et droits immobiliers, objet des présentes et qu'à sa connaissance et sans garantie particulière que :

- Il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction, ni grevé d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers
- Ils n'ont pas été acquis par suite d'un remembrement ou d'un échange lié à un remembrement.
- Ils ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (troubles de voisinage, revendication de propriété etc...).
- Ils n'ont jamais été inondés ou fait l'objet d'une coulée de boue ou d'un mouvement important de terrain
- Ils n'ont jamais fait l'objet d'aucun remblai
- Il n'a pas été traité ou stocké de déchets pollués ou polluants ou de substances toxiques
- Ils n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires.

Résiliation-imprévision

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des PARTIES de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes l'autre partie pourra résilier la présente promesse de bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception dûment motivée, et ce, trois (3) mois après une mise en demeure restée sans effet.

Le cas échéant, la présente promesse pourra être résiliée par le **Bénéficiaire** à tout moment avant la levée de l'option si l'une des conditions suspensives ne peut être réalisée.

Faculté de substitution

Les Présentes n'étant pas conclues *intuitu personae*, le **Bénéficiaire** pourra transférer librement le bénéfice de l'une et/ou l'autre des promesses par toute personne morale de son choix dans laquelle le **Bénéficiaire** est associé directement ou indirectement, à la seule condition de le notifier ultérieurement au **Promettant**. Ce changement déchargera définitivement le **Bénéficiaire** de tous engagements à l'endroit du **Promettant**, lesquels seront directement repris par son remplaçant.

Droit de rétractation

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, le propriétaire personne physique, dispose d'un délai de rétractation de **quatorze (14) jours**, à compter de la date signature de la présente promesse.

Afin d'exercer son droit de rétractation, le **Promettant** doit notifier au bénéficiaire sa décision par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Préservation des droits du Bénéficiaire

Pendant toute la durée des présentes, le **Bénéficiaire** s'interdit de conférer, au profit d'un tiers, un droit réel, une créance ou charge quelconque relativement à l'**Immeuble**, sauf accord préalable et exprès du **Bénéficiaire**. Le **Promettant** s'interdit aussi d'y apporter un changement matériel susceptible d'en changer la nature, la destination ou de la déprécier.

Sinistres pendant la durée de la Promesse

En cas de sinistre de nature soit à rendre les VOLUMES inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **Bénéficiaire** aurait la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la conclusion du bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant. Limiter ce montant
- Soit de poursuivre la conclusion du bail portant sur les VOLUMES alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **Promettant** entend que dans cette hypothèse le **Bénéficiaire** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Exclusivité

Le **Promettant** concède irrévocablement au **Bénéficiaire** pendant la durée des présentes l'exclusivité du développement de projets photovoltaïques sur l'**Immeuble**.

Le **Promettant** s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles, ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de Bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes ;
- Informer le **Bénéficiaire** par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.), garantissant le maintien des droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes et/ou du Bail ;
- Et que en cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de façon que le **Bénéficiaire** ne puisse en aucun façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au bon fonctionnement de la Centrale.

Le **Bénéficiaire** se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.



Confidentialité

Les Présentes sont confidentielles. Les Parties s'interdisent donc de communiquer à des tiers (autres que leurs conseils ou toute personne chargée de participer aux études préalables au projet du **Bénéficiaire**) ces Présentes, comprenant toute information qu'elles contiennent ainsi que toute information transmise au titre de la relation précontractuelle et contractuelle

Cette obligation prend effet à compter de la signature des présentes et pour une durée de cinq (5) ans à compter du terme du Contrat.

Attribution de compétence

Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour résoudre à l'amiable leurs différends préalablement à toute action contentieuse devant une juridiction.

Tout litige, même en référé, qui pourrait naître des Présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la ou des communes de l'**Immeuble** objet des présentes.

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur domicile et siège respectifs.

Force obligatoire

En cas de levée d'Option, compte tenu de l'accord des Parties sur les conditions générales et essentielles de l'Acte Authentique à conclure comportant bail emphytéotique et/ou constitution de Servitudes, il est d'ores et déjà convenu que dans le cas où l'une des Parties se refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser le dit Acte authentique, comme il est dit ci-avant, l'autre Partie sera en droit de la mettre en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du Notaire désigné par le **Promettant** (ou à défaut de désignation par le **Promettant**, le Notaire désigné par le **Bénéficiaire**) aux jour et heure qu'elle fixera.

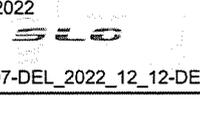
Si à ces jours et heure, l'une des Parties ne régularise pas l'Acte Authentique, l'autre Partie pourra poursuivre en justice la constatation du bail emphytéotique et/ou des constitutions de servitudes, aux frais de la Partie défaillante.

Valeur contractuelle des annexes

Les annexes qui suivent font partie intégrante des Présentes. Le consentement, exprimé ci-dessous, vaut donc, tant pour le corps des Présentes que pour le contenu desdites annexes, les Parties se libérant, conformément au droit, d'avoir à parapher chaque page de ces annexes.

Annexes

- Plan cadastral et plan des volumes
- Copie de carte d'identité/ extrait K-Bis/ délibération municipale
- Relevés de propriété



- Définition et description des servitudes susceptibles d'être nécessaires pour l'installation de la centrale
- Plan de situation prévisionnelle de la Centrale
- Autorisation du propriétaire en vue des demandes d'autorisation
- Mandat d'autorisation à l'effet de division en volume

Fait en deux (2) exemplaires originaux strictement identiques, chacune des parties s'engageant à conserver le sien.

Pour le **Promettant**

Pour le **Bénéficiaire**

Date : le _____
(renseigner à la main)

Date : le _____
(renseigner à la main)

Prénom :

Prénom :

Nom :

Nom :

Adresse :

Adresse :

Signature :

Signature :

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE



Annexe 1 – Plan cadastral et plan des volumes

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le



ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE

Annexe 2 - Copie de carte d'identité/ extrait K-Bis/ délibération municipale



Annexe 3 - Relevés de propriété

Annexe 4 - Définition et description des servitudes susceptibles d'être nécessaires pour l'installation de la centrale

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mises en place sur demande du **Bénéficiaire**.

Servitudes de passage (câbles, réseaux, lignes canalisations)

Objet : cette servitude consiste à la création d'une servitude de passage pour des canalisations en tréfonds, permettant toute installation et pose de lignes souterraines, notamment câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, câbles de mesures et de commande, autres câbles de télécommunication, câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques, tout enfouissement de câblages à minimum un (1) mètre de profondeur et, le cas échéant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie. Cette servitude pourra consister également à la création de passage de câbles en aérien sur les façades.

Cette servitude emporte la faculté de procéder à tous travaux de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :

- Le creusement de tranchées pour le passage de câbles électriques et autres équipements destinés notamment, à raccorder entre elles les installations du projet ;
- Le passage de toutes machines et véhicules afin de préparer et réaliser les travaux de câblage et autres travaux accessoires.

Pendant la durée de la présente promesse, et sauf autorisation préalable et exprès du **Bénéficiaire**, ne doivent avoir lieu sur l'assiette de ces servitudes à l'intérieur du fonds servant, que ce soit par le **Promettant** ou, plus généralement, par toutes personnes dont le **Promettant** répond ou auxquelles il ferait appel ou avec lesquelles il serait contractuellement lié, tels que, notamment, ses préposés, ayants droit, locataires ou fermiers :

- Aucune culture susceptible d'endommager les canalisations, câbles électriques, tuyauteries et autres lignes souterraines sur leur parcours sur une largeur de deux (2) mètres ;
- Aucun labour de plus de soixante (60) centimètres de profondeur ;
- Aucune plantation ou pousse d'arbres à racines profondes ;
- Aucun enfouissement dans le sol de pieux ou piquets de plus de soixante (60) centimètres de long ;
- Aucune utilisation d'excavatrice ;
- Aucune modification de la topographie des lieux ;
- Aucune construction, même mobile ;
- Aucun obstacle que ce soit.

Servitudes d'Accès (passage de personnes, véhicules, engins, installations)

Objet : Cette servitude consiste à permettre le passage en tous temps de toutes personnes, d'engins, grues et tous véhicules, pour accéder librement aux fonds dominants mais également au local technique pris à bail emphytéotique, sur une bande d'une largeur de 5 mètres en ligne droite et jusqu'à 8, mètres en courbe, aux fins de construction, d'exploitation, de contrôle, de nettoyage, de

maintien, d'expertise, de remplacement, de rénovation, de modification, d'agrandissement notamment d'une centrale photovoltaïque et de ses accessoires.

Le **Bénéficiaire** pourra réaliser sur l'assiette de la servitude les travaux et aménagements destinés à assurer l'accessibilité de la centrale photovoltaïque mais également la manœuvrabilité des engins nécessaires aux opérations de construction, entretien, exploitation, réparation et démantèlement de celle-ci. Ces travaux peuvent consister notamment en :

- Élargissement et création de voirie ;
- Renforcement de chaussée ou chemin ;
- Aménagement de surfaces stabilisées ;
- Pose de plaques de répartition de charge ;
- Élagage et suppression de haies, d'arbres ou d'arbustes ;
- Entreposage de tous matériaux, matériels et engins motorisés ou non.

Servitude d'accrochage et d'ancrage

Objet : ces servitudes permettent l'accrochage et l'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit du **Bénéficiaire** en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation incombent au **Bénéficiaire** comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

Servitude de Tour d'Echelle

Objet : cette servitude permet la maintenance de la centrale photovoltaïque.

Elle permet le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, et la réparation de la centrale photovoltaïque.

Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, pourra être exercé durant n'importe quelle période de l'année afin de permettre la maintenance et la réparation de la centrale photovoltaïque.

Servitude d'appui

Objet : Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel.

Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assumer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Servitude de vue et prospects de surplomb

Objet : cette servitude permet d'empêcher toute construction ou plantation dont l'effet serait de gêner le rendement de la centrale. Les lots de volume et de superficie seront grevés de servitudes de vue de prospect et de surplomb, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire/déclaration préalable et éventuellement de leur modificatifs.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

 SLO

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE

Annexe 5 - Plan de situation prévisionnelle de la Centrale

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le



ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE

Annexe 6 - Autorisation du propriétaire en vue des demandes d'autorisation

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DÉL_2022_12_12-DE



Annexe 7 - Mandat d'autorisation à l'effet de division en volume

**BCM ENERGY
SAS
23 Boulevard Jules Favre
69006 LYON**

**PROMESSE
DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
ET CONSTITUTIONS DE SERVITUDES
(Sous conditions suspensives)
En vue de la construction et de l'exploitation
d'une centrale photovoltaïque**

PROJET de MARGUERITES

BIENS ET DROITS IMMOBILIERS CONCERNES

Commune	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
MARGUERITES	AH	798	11 avenue De Paris Charles de Gaulle	2 ha 32 a 45 ca
MARGUERITES	AH	800	Avenue de Nîmes	2 ha 45 a 74 ca
MARGUERITES	BP	39	Peyrousse O	3 ha 92 a 10 ca
MARGUERITES	AX	331	Chemin du Mas de Brignon	88 a 79 ca
MARGUERITES	AE	355	Place Marie Curie	14 a 09 ca
MARGUERITES	BP	40	Rue Marcel Bonnafoux	46 a 99 ca

Sommaire

ARTICLE I- IDENTIFICATION DES PARTIES - DECLARATIONS	3
ARTICLE II. EXPOSE PREALABLE	4
ARTICLE III. DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE	5
ARTICLE IV. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE	6
ARTICLE V. PROMESSE DE SERVITUDES	6
ARTICLE VI. DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL ET MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION	7
ARTICLE VII. CONDITIONS SUSPENSIVES	8
ARTICLE VIII. OBLIGATIONS DU PROMETTANT RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE	9
ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE	10
ARTICLE X. CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE D'OPTION	11
ARTICLE XI. DISPOSITIONS GENERALES	20

ARTICLE I- IDENTIFICATION DES PARTIES - DECLARATIONS

Identifications des parties

ENTRE :

La COMMUNE DE MARGUERITTES, collectivité territoriale située 14 Rue Gustave de Chanaleilles, 30320 Marguerittes identifiée sous le numéro SIREN 213001563, représentée par son Maire en exercice M. Rémi NICOLAS dûment habilité aux présentes par la délibération du conseil municipal prise le XXX annexée au contrat.

**Ci-après désignés comme le PROMETTANT ou LE PROPRIETAIRE
ou encore le BAILLEUR
D'UNE PART**

ET

La Société BCM ENERGY, Société par actions simplifiée au capital de 2223750 EUR dont le siège social est situé 23 Boulevard Jules Favre, 69 006, Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le 813 273 554, représentée par Nicolas OTT

**Ci-après désignée comme le BENEFICIAIRE ou PRENEUR
ou encore SOCIETE D'EXPLOITATION
D'AUTRE PART**

Le BENEFICIAIRE et le PROMETTANT seront ci-après dénommés individuellement une "PARTIE" et collectivement les "PARTIES".

Déclarations des Parties

Le **Promettant** déclare, en ce qui le concerne, confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

- Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.
- Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire.
- Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

Le représentant de la société **Bénéficiaire** déclare :

- Que la société est une société française et a son siège social en France ;

- Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ;
- Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

(les documents d'états civils et extrait K-Bis sont demeurés annexés)

Préalablement aux présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

ARTICLE II. EXPOSE PREALABLE

La société BCM ENERGY est une société ayant pour activité la production, le développement, la construction, l'installation, la gestion et la fourniture d'électricité cent pour cent renouvelable depuis 2007, et notamment de l'énergie photovoltaïque.

Dans ce contexte, BCM ENERGY envisage le développement de plusieurs centrales photovoltaïques en toiture et connectées au réseau, situées sur la commune de MARGUERITTES (30320).

Dans ce contexte, la société a donc formé le projet sous réserve du résultat des études de faisabilité et de l'obtention des autorisations nécessaires, de recevoir des systèmes photovoltaïques telles que les conditions et les charges seront ci-dessous plus amplement relatées.

Un tel Projet pourra notamment comprendre :

- Un champ photovoltaïque composé de rangées de modules photovoltaïques supportées par des structures porteuses ;
- Une piste d'accès, existante, aménagée ou créée, sans fondation d'une largeur maximum de six (6) mètres en ligne droite et de huit (8) mètres dans les virages, desservant les installations de la centrale, à moins qu'une réglementation spéciale n'en dispose autrement ;
- Un accès aux installations et bâtiments, tels que locaux techniques afin de permettre la maintenance de la centrale ;
- Un réseau de câbles électriques de raccordement enterrés ;
- Un ou plusieurs postes électriques ;
- Un ou plusieurs portail(s) ainsi qu'une clôture périphérique ;
- Un système de contrôle d'accès ;
- Un ou plusieurs locaux techniques ;
- Un système de protection incendie ;
- Un système de protection électrique
- Un ou plusieurs container(s) de stockage d'électricité.

L'ensemble de ces installations sera désigné ci-après la " Centrale photovoltaïque" ou "Centrale"

Dans cette perspective, les Parties se sont rapprochées afin d'examiner ensemble les modalités et le déroulement aux termes duquel le **Bénéficiaire** pourrait par voie de bail emphytéotique louer auprès du **Promettant**, les espaces et emplacements nécessaires, à l'installation desdits de la Centrale.

Il est ici précisé que l'emplacement des structures portant les panneaux photovoltaïques, du ou des postes de livraison, des aménagements, et des servitudes nécessaires (passage, chemin d'accès, pan coupé, câbles etc.), attachés à l'implantation de la future Centrale photovoltaïque ne pourront être déterminées qu'une fois les études de faisabilité réalisées et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, qui seront ci-dessous plus amplement développés.

Pour sa part le **Promettant** intéressé et enclin à ce Projet, est disposé à mettre les biens et droits immobiliers lui appartenant, désignés ci-après BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE, à la disposition du **Bénéficiaire** pour permettre le développement et la réalisation du Projet en offrant au Bénéficiaire, la faculté de prendre à bail emphytéotique les droits et biens immobiliers objet des présentes.

Par conséquent, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation et le Décret n°2014-1061 du 17 septembre 2014 relatif aux obligations d'information précontractuelle et contractuelle des consommateurs et au droit de rétractation, le **Bénéficiaire** a remis, dès avant ce jour au promettant un document contenant les informations précontractuelles relative à la présente promesse et aux installations projetées sur les Biens.

En considération de quoi, le **Promettant** et le **Bénéficiaire** conviennent d'arrêter ci-après, les termes et conditions dans lesquelles le Promettant promet au Bénéficiaire de lui donner à bail emphytéotique sur tout ou partie du Terrain/ lots de volumes.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE III. DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE

Les Biens, objet de la présente promesse sont désignés comme suit :

Commune de MARGUERITTES

Désignation de l'ensemble immobilier :

Sur la commune de MARGUERITTES, dans un ensemble immobilier qui sera soumis au régime de la volumétrie le tout à usage : de logement, d'enseignement, d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, entrepôt et autres équipements recevant du public.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
000	AH	798	11 avenue De Paris Charles de Gaulle	2ha 32 a 45 ca
000	AH	800	Avenue de Nîmes	2 ha 45 a 74 ca
000	AX	331	Chemin du Mas de Brignon	88 a 79 ca
000	HA	630	Rue Gustave de la Chanaleilles	90 ca

000	AE	355	Place Marie Curie	14 a 09 ca
000	BP	40	Rue Marcel Bonnafoux	46 a 99 ca
Contenance totale				10 ha 20 ca 16 ca

Annexes : plan de situation et volume et plan cadastral

Article IV. PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes et afin de permettre au **Bénéficiaire** d'étudier, développer, implanter, exploiter et entretenir la Centrale, le **Promettant s'oblige irrévocablement pour lui et ses ayants causes** à :

DONNER A BAIL EMPHYTEOTIQUE régi par les articles L. 454-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés plus amplement.

Aux termes de différentes études et mesures (spécialement d'enseiement), le **Bénéficiaire** présentera un projet de plan d'implantation au **Promettant**. Un ou plusieurs permis de construire ou déclaration préalable seront ensuite déposés en conformité avec ce plan.

Suivant ce plan, le Promettant donne mandat irrévocable au Bénéficiaire de faire réaliser, par un géomètre-expert : un état descriptif de division en volumes, en vue de déterminer avec précisions les volumes exacts des Biens qui feront l'objet du bail.

Cet état descriptif de division en volumes aura pour objet unique la création de volumes indépendants.

Ainsi que de le faire enregistrer, conserver et/ou publier, aux frais exclusifs du **Bénéficiaire**.

Article V. PROMESSE DE SERVITUDES

De plus le **Promettant** s'engage à GREVER les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, de SERVITUDES REELLES, qui s'avéreront nécessaires à l'implantation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque et, au profit de tous terrains, lots de volumes et biens constituant l'assiette de l'un ou l'autre des équipements, aménagements ou constructions composant la centrale photovoltaïque.

Les servitudes généralement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sont énumérées ci-après et plus amplement reprises en annexes :

- Servitudes de passage (câbles, réseaux, lignes canalisations) ;
- Servitudes d'accès (passage de personnes, véhicules, engins, installations) ;
- Servitudes d'accrochage et d'ancrage ;
- Servitude de Tour d'Echelle ;
- Servitudes d'appui ;
- Servitudes de vues et prospects de surplomb.



Article VI. DUREE DE LA PROMESSE DE BAIL ET MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

Durée de la promesse

La promesse ainsi que la mise à disposition sont consenties pour une durée de cinq (5) années à compter du jour de la signature des présentes.

Nonobstant, cette durée initiale, ce délai de de cinq années sera prorogé automatiquement de deux (2) années dans le cas où les autorisations administratives ne seraient pas obtenues et purgées de tout recours et/ou si le **Bénéficiaire** n'avait pas sécurisé un tarif d'achat de l'électricité produite par le parc.

Si à l'issue du délai, éventuellement prorogé, le **Bénéficiaire** n'a pas levé l'option, la présente promesse sera considérée comme caduque et de nul effet, sans aucune formalité ou mise en demeure préalable. Les Parties seraient alors déliées de toute obligation réciproque.

Modalités de la levée d'option

Jusqu'au dernier jour inclus de la durée de la promesse initiale ou reconduite, le **Bénéficiaire** pourra faire connaître au **Promettant** son intention de lever l'option.

Cette levée d'option sera notifiée par le **Bénéficiaire** au **Promettant** soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extra-judiciaire.

Aux fins d'informer le **Promettant** de la levée de l'option, le **Bénéficiaire** lui adressera une LRAR, à l'adresse indiquée ci-dessus

Le **Bénéficiaire** précise dans sa levée d'option :

- en cas d'acceptation du bail emphytéotique : le ou les terrains retenus après accord du **Promettant** pour être loués, ainsi que la localisation du droit d'emphytéose ; et/ou
- en cas d'acceptation d'une, de plusieurs ou de toutes les servitudes : le ou les terrains retenus pour être grevés de servitudes, le nombre de servitudes acceptées, ainsi que, pour chacune, leur objet, leur assiette exacte d'exercice, ainsi que l'étendue si elle entre en ligne de compte pour la rémunération.

Après toute levée d'option, le **Bénéficiaire** indiquera au **Promettant** les coordonnées du notaire chez lequel il lui fixera un rendez-vous, afin que le bail et/ou les servitudes, déjà formés sous seing privé, fassent l'objet d'une constatation en la forme authentique, aux fins d'en permettre la publication au Service de la Publicité Foncière. Le **Bénéficiaire** supporte tous les frais, droits et honoraires, et notamment de ceux de géomètre, d'acte notarié et ceux de publication.

Le **Promettant** s'oblige à se rendre à ce rendez-vous et, afin de le préparer, à fournir au notaire qui lui en ferait la demande toute pièce nécessaire à la rédaction d'un acte notarié de bail emphytéotique. En cas d'inexécution, les Parties écartent l'art. 1142 C.civ., afin que cette obligation soit, au besoin, susceptible d'une exécution forcée et qu'un jugement puisse être rendu, constatant de manière authentique le ou les actes formés.

La levée d'option du **Bénéficiaire** forme définitivement à leur date et lieu la convention auxquelles le **Promettant** a déjà définitivement et irrévocablement consenti lors des Présentes, cette formation n'étant ainsi pas repoussée au jour de la rédaction d'un acte notarié (qui n'est requis qu'à des fins de publicité foncière).

ARTICLE VII. CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation de la présente Promesse de bail est soumise à la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, au seul bénéfice du **Bénéficiaire**, à savoir :

- La production d'un état hypothécaire hors formalités datant de moins de deux (2) mois avant la signature du bail attestant l'absence de toutes servitudes, de toutes inscriptions hypothécaires sur tout ou partie du Bien, et plus généralement de toutes contraintes diverses affectant la faisabilité technique ou financière du Projet.
- L'obtention de toutes les autorisations, permis, licences ou droits de toute nature qui seraient nécessaires ;

A ce sujet, les autorisations administratives et permis devront être purgés de tout recours pour permettre l'installation de la Centrale ainsi que la réalisation de travaux et aménagements de raccordement et l'exploitation de la Centrale dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires.

- La justification d'une origine de propriété trentenaire et régulière du site
- L'absence de tout sinistre total ou partiel, de quelque nature que ce soit, affectant tout ou partie du bien.
- La réalisation d'un document d'arpentage, division parcelle ou d'un état descriptif de division en volumes, avec constitution des servitudes nécessaires. **Si il a e sa possession.**
- La signature entre le Bénéficiaire et l'acheteur obligé d'un contrat d'achat de l'énergie produite par la Centrale. (Exemple de Complément de rémunération suite aux appels d'offres organisés par la CRE).
- La signature entre le Bénéficiaire et le gestionnaire du Réseau de Distribution d'un contrat de raccordement et d'exploitation de la Centrale au Réseau Public.
- L'obtention d'un financement bancaire pour la réalisation du Projet de la Centrale.
- L'obtention de la résiliation de tous droits pouvant portés sur la parcelle qui auraient été conférés par le Promettant à des tiers (bail, mise à disposition ...).

Plus généralement tout document qui serait rendu obligatoire suite à la publication d'un texte réglementaire non existant à ce jour.

Le **Bénéficiaire** s'engage à informer le **Promettant** de la réalisation de ou de la non-réalisation d'une condition suspensive et/ou sa renonciation.

Ces conditions suspensives déterminantes pour le **Bénéficiaire** et sans lesquelles il n'aurait pas contracté sont stipulées dans son seul intérêt. Par conséquent, le **Bénéficiaire** pourra seul, dans l'hypothèse où une ou plusieurs de ces conditions ne seraient pas réalisées avant le terme de la Promesse, renoncer purement et simplement au bénéfice d'une ou des conditions suspensives.

Si une condition n'est pas réalisée, le **Bénéficiaire** peut soit y renoncer et lever l'option, soit résilier la Promesse de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

Il est précisé que le **Promettant** pourra continuer à exploiter l'Ensemble Immobilier jusqu' à la levée de l'option du **Bénéficiaire**.



ARTICLE VIII. OBLIGATIONS DU PROMETTANT RESULTANT DE LA PRESENTE PROMESSE

Mise à disposition des biens

Dès à présent et pendant toute la durée de la présente promesse, le **Promettant** donne au **Bénéficiaire** les pouvoirs et autorisations habilitant ce dernier, ses préposés et/ou mandataires à procéder sur les Biens objet des présentes à toutes interventions pour y mener ou d'y faire mener toutes les études préalables nécessaires à son projet.

A ce titre, le **Bénéficiaire** envisage, de pouvoir y effectuer ou y faire notamment les études et actions suivantes :

- Sondages du sol ;
- Photographies et relevés topographiques ;
- Mesures des emprises, réalisées par un géomètre ;
- Etudes et analyses sur le bâtiment et la toiture permettant de s'assurer de la solidité et de la capacité à recevoir l'installation projetée.
- Et, plus largement, réalisation de toute mesure / étude nécessaire au bon développement notamment d'une Centrale solaire photovoltaïque en toiture.

Afficher sur le terrain toutes autorisations administratives obtenues en vue de la réalisation du projet de centrale photovoltaïque.

Le **Bénéficiaire** a également la faculté de déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire /déclarations préalables de travaux sur les terrains concernés, ainsi que, plus largement, de rechercher toute autorisation administrative requise et d'accomplir toute formalité préalable à ce projet. Le **Promettant** s'engage ainsi à donner, sous la forme d'un mandat à destination du **Bénéficiaire** le pouvoir nécessaire à ces démarches.

Engagement du Promettant

Afin d'éviter la naissance d'un droit concurrent ou contraire à ceux du **Bénéficiaire** issus de la levée d'option, Le **Promettant** consent au **Bénéficiaire**, pendant toute la durée du bail une exclusivité sur les Biens.

Ainsi, pendant la durée de la Promesse, le Promettant :

- S'interdit d'aliéner à que titre et cause que ce soit, tout ou partie de la parcelle ; ou en cas d'aliénation sous réserve du respect du pacte de préférence repris ci-dessous, le **Promettant** devra en informer préalablement le **Bénéficiaire** et s'engage à communiquer aux tiers acquéreurs, usufruitiers ou indivisaires, une copie de la Promesse et à leur faire obligation d'en respecter l'intégralité des clauses et conditions ;
- S'interdit de modifier la disposition ou la configuration des Biens et de consentir toutes servitudes et plus généralement effectuer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état et à la consistance et aux caractéristiques du terrain/ du Bien, sauf accord express écrit et préalable du **Bénéficiaire** ;

- S'interdit à implanter ou à donner son accord à tout tiers, pour l'implantation de toute construction ou tout équipement susceptible de nuire directement ou indirectement au Projet ;
- S'interdit de contracter avec tout tiers tout acte, relatif notamment à des projets d'implantation de centrale photovoltaïque et/ou à tout autre projet, qui compromettrait de manière directe ou indirecte, le Projet de Centrale photovoltaïque du **Bénéficiaire** et plus généralement, le **Promettant** s'engage à informer le **Bénéficiaire** de tout changement à leur situation personnelle, hypothécaire ou locative affectant le Bien.

Pacte de Préférence

Dans l'hypothèse où le **Promettant** envisagerait de vendre ou de céder de tout ou partie des Biens pris à bail emphytéotique, pendant la présente Promesse et pendant toute la durée de ce bail, le **Promettant** est tenu d'en informer le **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec accusé de réception, précisant les Biens concernés, le prix et conditions proposés aux tiers, ainsi que l'identité de ce dernier.

Le **Bénéficiaire** aura un droit de priorité pour l'acquisition desdits Biens et ce à égalité de prix et conditions de vente.

Transfert de droits-décès

Pour le cas où la propriété de la Parcelle viendrait à être transférée ou démembrée, le **Promettant** se porte fort d'obtenir de tout nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur cette parcelle, l'engagement de continuer l'exécution des présentes.

De même, le **Promettant** a porté la présente Promesse à la connaissance de toutes les personnes susceptibles de venir à ses droits ainsi que d'en obtenir l'engagement à respecter les termes dans leur intégralité. Plus largement, le **Promettant** s'engage à faire ses meilleurs efforts pour aider à la concrétisation du Projet du **Bénéficiaire**.

En cas de décès du promettant s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution du **Promettant**, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation de l'acte authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droits seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que le Promettant

ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **Bénéficiaire** veille en bon professionnel à la garde et à la bonne conservation de l'Immeuble lors de sa présence sur les lieux dans le cadre des études que le **Bénéficiaire** réaliserait.

Au terme de la Promesse et à défaut de levée d'option par le **Bénéficiaire** si, malgré ses précautions, l'Immeuble était dégradé au-delà des conséquences liées à la simple présence des personnes ou installations et engins utiles aux études, le **Bénéficiaire** la remet dans son état initial. A cet effet, un état des lieux devra être dressé lors de l'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, au moyen d'un constat d'huissier à ses frais.

Le **Bénéficiaire** de la présente promesse s'oblige à prendre en charge l'ensemble des frais d'actes pour la signature du Bail emphytéotique.



Assurance

Pour le cas où il procéderait à des travaux et, en ce cas, avant la déclaration d'ouverture de chantier, le **Bénéficiaire** s'assurera pour les responsabilités légales qui lui incombent en sa qualité de maître d'ouvrage et vérifiera que tous les entrepreneurs avec lesquels il contracte sont assurés par des polices couvrant les garanties et responsabilités qui leur incombent. Le **Bénéficiaire** devra, ensuite, s'assurer pour sa responsabilité civile de propriétaire et d'exploitant de la Centrale.

ARTICLE X. CONDITIONS DU FUTUR ACTE AUTHENTIQUE EN CAS DE LEVEE D'OPTION

L'acte authentique aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment aux conditions particulières reprises ci-après.

Objet du bail

Le **Promettant** donne à Bail emphytéotique au **Bénéficiaire**, les Biens ayant fait l'objet de la levée d'option.

Le Bail objet de la présente Promesse de bail emphytéotique confère au **Bénéficiaire**, conformément à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, un droit réel sur les Biens.

Ce bail sera consenti aux fins d'installation, de l'équipement constituant la Centrale et de réalisation des travaux et aménagements de son raccordement au Réseau Public, en vue de la vente par le **Bénéficiaire** à tout distributeur habilité, de l'électricité produite par ladite Centrale.

En tant qu'accessoire du Bail et pour la durée de celui-ci, le **Bénéficiaire** bénéficiera également de tout droit de passage, nécessaire, et plus généralement toutes servitudes nécessaires, telles notamment relatées en annexes.

Durée du bail - Prise d'effet

Le **Promettant** offre au **Bénéficiaire** de former un bail emphytéotique d'une durée déterminée de trente (30) années, à compter de la signature du bail emphytéotique par le **Bénéficiaire**.

Les parties conviendront de se réunir un (1) an avant l'échéance du bail afin de statuer sur le devenir de la Centrale photovoltaïque. Le **Bénéficiaire** aura la possibilité de proposer une offre de poursuite (et/ou d'amélioration) de l'exploitation de la Centrale.

Au-delà de son terme initial, le Bail ne peut se poursuivre par tacite reconduction. Il prend fin de plein droit par l'arrivée de son terme, sans indemnité et sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une quelconque formalité, sauf caducité, résiliation judiciaire ou amiable anticipée.

Faculté de prorogation

D'un commun accord le **Promettant** et le **Bénéficiaire** conviennent expressément que la durée et les conditions du Bail pourront être prolongées d'une durée maximale de 30 ans.

A cet effet, le **Bénéficiaire** devra au moins deux ans avant l'expiration du bail initiale de 30 ans adresser au **Promettant** un acte extrajudiciaire contenant :

- Son engagement de poursuivre l'exécution du bail dans toutes ses charges et conditions ;
- La nouvelle date d'expiration choisie pour le bail.

Il est ici précisé que cette faculté de prolongation ne pourra être exercée par le **Bénéficiaire** qu'une seule fois au cours du bail.

Loyer du bail emphytéotique

En contrepartie de ses droits, dès sa levée d'option et jusqu'au terme du dit bail, le **Bénéficiaire** est redevable des loyers suivants :

- Centrale Photovoltaïque : 15 454€ Annuel.
- Soutle sécurisé de 280 700€ par une période de 20 ans.
- Soutle complémentaire de 40 100€ pour une période de 20 ans.

Facturation

Tout loyer est payable annuellement, à terme échu à la date anniversaire de l'ouverture de chantier. Le **Bénéficiaire** éditera les factures qui seront envoyées au Promettant au plus tard le 31 décembre de l'année en cours. Cette facture sera payée dans un délai de soixante (60) jours à compter de l'envoi de la facture adressée par le **Bénéficiaire**.

Ainsi les servitudes associées (enfouissement, passage de câbles, les accès, tour d'échelle), seront consenties sans supplément de loyers ni autre redevance ou indemnité.

Indexation

Le loyer sera réévalué annuellement, à chaque date d'anniversaire, sur la base de l'indice L, indice utilisé par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) dans le cadre de leurs appels d'offres, défini ci-après :

$$L=0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS / ICHTrev - Tso) + 0,1 (FMOABE0000/FMOABE0000o)$$

Formule dans laquelle :

- **ICHTrev-TS** est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- **FMOABE0000** est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10BE – prix départ usine ;
- **ICHTrev-TSo** et **FMOABE0000o** sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.



Si l'indice de référence n'était pas connu à la date prévue pour son application, la Redevance continuerait à être servie sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif au 1er novembre précédent.

Si, avant l'expiration du BAIL, l'un des éléments de contexture du coefficient « L » taux de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

Si la définition ou la contexture de l'un des paramètres d'indexation venait à être modifiée, s'il cessait d'être publié sans remplacement définitif ou si de nouveaux textes législatifs et réglementaires transformaient les conditions techniques ou financières de l'exploitation, l'une ou l'autre des parties est fondée à demander un aménagement en vue de rétablir, en tant que de besoin, une équitable concordance entre l'indice et les conditions économiques de l'époque.

Dans ce cas, un accord sur le taux de référence ou l'indice applicable sera arrêté d'un commun accord entre le **Promettant** et le **Bénéficiaire**.

A défaut d'un tel accord, ce taux de référence ou cet indice sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du BIEN.

Les parties s'engagent à appliquer l'indice ainsi retenu à compter de la date de disparition de l'indice initial ou du taux initial de référence.

Résiliation du Bail

A l'initiative du Bénéficiaire

Le **Bénéficiaire** ne pourra pas mettre en œuvre la faculté de résiliation prévue ci-après tant qu'il ne sera pas écoulé une période de DIX-HUIT ANS et UN JOUR à compter de la prise d'effet du BAIL.

Si, postérieurement à ce délai, il advenait l'un, au moins, des événements ci-après :

- Annulation ou péremption d'une autorisation (urbanisme ou environnement) afférente à tout ou partie des installations et constructions édifiées par le **Bénéficiaire** ;
- Interdiction totale ou partielle, notamment réglementaire, d'exploiter tout ou partie des installations édifiées sur LE BIEN.

Et plus spécialement, dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** déciderait d'implanter sur LE BIEN des installations destinées à la production d'électricité.

- Résiliation d'un contrat de vente de l'énergie entre le **Bénéficiaire** et tout organisme habilité à acheter l'électricité produite par ses installations, et ce, pour une cause extérieure au **Bénéficiaire** ;
- Absence (au-delà d'un délai de 12 mois après l'issue du contrat de vente initial) de contrat(s) d'achat de l'énergie produites par ses installations, permettant la sauvegarde d'une activité structurellement bénéficiaire.

Constituent également des causes de résiliation les événements suivants :

- Événement de force majeure, étant précisé que les difficultés financières éventuelles du **Bénéficiaire** ne constituent pas un cas de force majeure.

- Annulation, retrait ou abrogation, totale ou partielle de l'un ou plusieurs des textes relatif(s) au contrat d'achat d'électricité (loi n°23000-108 du 10 février 2000, décret 2000-877 du 07 septembre 2000, décret 2000-1196 du 06 décembre 2000, décret 2011-410 du 10 mai 2011 et arrêté du 10 juillet 2006, décret 2016-691 du 28 mai 2016) ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, (modification de la durée du contrat d'achat d'électricité, modification de la rémunération notamment).
- Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation pour des raisons externes motivées :
 - Soit par une modification légale, réglementaire ou jurisprudentielle affectant les autorisations, permis ou licences nécessaires à l'exploitation de la Centrale ;
 - Soit par une destruction totale de la Centrale ; par des intempéries, dépassant les limites de résistance ;
 - Soit par une destruction partielle ou totale du réseau de distribution d'électricité, nécessitant une interruption de plus de SIX (6) mois de l'exploitation

Le **Bénéficiaire** aurait alors la faculté d'invoquer la résiliation du BAIL ces différents aspects ayant tous été déterminants de son consentement aux présentes.

Pour mettre en œuvre cette faculté, il devra notifier son intention et ses motivations au **Promettant**, par acte d'huissier, impérativement dans les six (6) mois de la survenance de l'une des causes de résiliation décrites ci-dessus. Passé ce délai, il sera déchu de la possibilité d'invoquer la résiliation pour cette cause.

La résiliation du bail ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Conséquences d'une résiliation sur les droits réels consentis par le **Bénéficiaire** :

Dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait conféré à des tiers des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels, régulièrement publiées, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **Promettant**, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **Promettant** leur substitution pure et simple dans les obligations du **Bénéficiaire**, la résiliation pourra intervenir.

En cas de résiliation du BAIL, par le **Bénéficiaire**, celui-ci fera son affaire personnelle de la suppression de toutes charges grevant le BIEN. La partie qui en a pris d'initiative, supportera intégralement le coût de toutes les formalités, auprès du service de publicité foncière compétent, qui pourrait se révéler nécessaires afin de rendre LE BIEN libre de toutes charges.

A l'initiative du Promettant

En application des dispositions de l'article L 451-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le **Promettant** peut, en cas de non-paiement du loyer demander la résolution du BAIL.

"A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose. La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions de contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves. Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances"

Ainsi à défaut de paiement de deux (2) années consécutives de la Redevance prévue ci-après dans les



conditions prévues à l'article L. 451-5 du Code rural, et à la condition d'avoir préalablement effectué une sommation restée sans effet pendant un délai de trois (3) mois, le **Promettant** pourra demander en justice à faire prononcer la résiliation du BAIL, sous réserve des délais que peuvent accorder les tribunaux eu égard aux circonstances.

Outre le défaut de paiement de la Redevance, selon les dispositions qui figurent ci-dessous à la clause « Redevance », le BAIL peut être judiciairement résilié, à la demande du **Promettant**, conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural, en cas d'inexécution, par l'une des Parties, des obligations qui sont les siennes, pourvu que cette inexécution ait préalablement fait l'objet d'un commandement de payer, d'une sommation ou d'une mise en demeure d'avoir à exécuter adressé(e) au **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec avis de réception demeuré infructueux/infructueuse.

Toutefois, en tout état de cause dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune demande de résiliation du BAIL ne pourra intervenir à la requête du **Promettant**, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer, la sommation ou la mise en demeure d'exécuter aura été notifié(e) par lettre recommandée avec avis de réception au titulaire de ces droits réels et dans la mesure où ce dernier n'aurait pas notifié au **Promettant**, dans ce délai, son intention de se substituer ou de substituer un tiers désigné dans les droits et obligations du **Bénéficiaire**, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels ni du maintien des sûretés sus-indiquées.

En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique, le **Promettant** ne pouvant s'y opposer et donnant dès maintenant son agrément à toute substitution et agréant tout tiers qui se substituerait au **Bénéficiaire** en vertu du présent article.

Le **Promettant** s'engage à notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, aux titulaires de ces droits réels, une copie du commandement de payer, de la sommation ou de la mise en demeure d'exécuter le même jour que celui de sa présentation au **Bénéficiaire**.

Sous-location - Cession du Bail

Le **Bénéficiaire** pourra disposer (notamment par sous location) de la Centrale installée par lui sur l'emplacement loué pour une durée ne pouvant en tout état de cause excéder celle du Bail. En conséquence, à l'expiration du Bail par arrivée du terme ou encore, en cas de résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le **Bénéficiaire** ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit sans que le **Promettant** ait à payer d'indemnité à qui que ce soit. Le **Bénéficiaire** pourra sous céder tout ou partie de ses droits au Bail ou les apporter en société, le tout sous réserve, d'une part que les cessionnaires ou les loueurs ou la société bénéficiaire de l'apport s'engage à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail et, d'autre part, que tout cession soit préalablement notifiée au **Promettant** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Etat des lieux

Afin de pouvoir apprécier la parfaite exécution par le **Bénéficiaire** de ses obligations de démantèlement et de restitutions, les parties conviennent que :

- Avant le démarrage des travaux, les parties feront établir par tout professionnel qualifié de leur choix un état des lieux contradictoire du BIEN et de ses éventuels équipements.



- Si l'une des parties refusait, pour quelque raison que ce soit, d'intervenir à cet acte ou ne se présentait pas le jour convenu, l'autre lui ferait alors sommation par acte extrajudiciaire d'avoir à se présenter à de nouvelles opérations d'état des lieux. En cas de nouveau refus ou d'absence, l'état des lieux sera établi à la requête de la seule partie présente et sera réputé contradictoire.
- A l'issue de la période de démantèlement, il sera, dans les mêmes conditions, établi un nouvel état des lieux destiné à constater le respect par le **Bénéficiaire** de ses obligations de démantèlement et de remise en état.
- Ces états des lieux seront établis aux frais exclusifs du **Bénéficiaire** qui s'y oblige.

Entretien

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le **Bénéficiaire** entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble des installations réalisées par lui sur les parcelles prises à bail, en ce compris les chemins d'accès ; câbles et réseaux réalisées sur les parcelles et ou les biens grevés de servitudes. Il est seul responsable de la conformité de ces constructions et installations aux règles de l'art et aux autorisations délivrées à cet effet.

Pendant toute la durée du BAIL, le **Bénéficiaire** devra :

- Conserver, à ses frais et sous sa responsabilité, en bon état d'entretien les installations qui se trouveront édifiées sur LE BIEN ;
- Effectuer sur les installations, également à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil et de l'usage ;
- Assurer le remplacement de tous les éléments des installations au fur et à mesure que cela s'avérera nécessaire.

Le **Bénéficiaire** devra en particulier, effectuer sur les installations à ses frais et sous sa seule responsabilité, tous les travaux prescrits, notamment en matière de sécurité et d'entretien, par la réglementation ou les autorités compétentes, le tout dans les délais prévus par les textes.

Le **Bénéficiaire** répond de l'incendie et autres sinistres subis par les constructions et installations qu'il aurait fait édifier quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le **Bénéficiaire** pourra, si bon lui semble, procéder à reconstruction des installations qu'il y aurait fait réaliser ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de toutes autorisations préalables.

Responsabilité et Assurance

Le **Bénéficiaire** sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à l'implantation, l'installation ainsi que la présence et l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Pour le cas où elle procéderait à des travaux et, en ce cas, avant la déclaration d'ouverture de chantier, le **Bénéficiaire** s'assurera pour les responsabilités légales qui lui incombent en sa qualité de maître d'ouvrage et vérifiera que tous les entrepreneurs avec lesquels elle contracte sont assurés par



des polices couvrant les garanties et responsabilités qui leur incombent. Le **Bénéficiaire** devra, ensuite, s'assurer pour sa responsabilité civile de propriétaire et d'exploitant de la Centrale.

Taxes

Le **Bénéficiaire** devra acquitter pendant la durée du bail, les impôts, contributions et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever, les parcelles prises à bail emphytéotique et les constructions édifiées.

Sort de la centrale en fin de bail

Les PARTIES conviennent que le **Promettant** bénéficiera d'une option quant au sort de la Centrale Photovoltaïque en fin de bail.

- Soit conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par le **Bénéficiaire**, lesquels deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au **Bénéficiaire** le démantèlement, à ses frais, des seuls équipements électriques réalisés par le **Bénéficiaire**. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander au **Bénéficiaire** le démantèlement, à ses frais des équipements électriques réalisés par le **Bénéficiaire** ainsi que la dépose des panneaux photovoltaïques. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique et des panneaux photovoltaïques ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.
- Soit demander le démantèlement, à ses frais des équipements, la dépose des panneaux photovoltaïques et des structures. Le **Bénéficiaire** procédera alors au démontage et au transport notamment des onduleurs et du poste électrique et des panneaux photovoltaïques et des structures métalliques ; toutes les autres constructions, aménagement et équipements réalisés par le **Bénéficiaire** deviendront la propriété du **Promettant**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Si le **Promettant** devient propriétaire des équipements, il pourra vendre l'électricité produite, et fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires en vigueur à cette date, sans aucune assistance ni garantie de la part du **Bénéficiaire** au titre du Bail.

Les équipements conservés par le **Promettant**, travaux et aménagements de raccordement, deviendront sa propriété et il supportera alors tous les risques, sans indemnité.

Le choix du **Promettant** relatif au sort des construction en fin de bail devra être notifiée au **Bénéficiaire** par un courrier avec accusé de réception au moins six (6) mois avant le terme du bail.

Ou encore :

Paraphes

Obligations de démantèlement au terme du bail

Le **Bénéficiaire** devra respecter une obligation de démantèlement et de remise en état des lieux à l'issue de la période d'exploitation de la Centrale photovoltaïque.

En conséquence **Bénéficiaire**, devra à l'issue du bail, éventuellement prolongé, restituer l'**Immeuble** au **Promettant** dans son état initial et assurer le démantèlement des installations et équipements annexes à ses frais exclusifs.

Un état des lieux contradictoire sera établi, aux frais du **Bénéficiaire**, au plus tard avant la déclaration d'ouverture de tout chantier qu'il déciderait. Cet état des lieux servira de référence pour ce démantèlement.

Droits, engagements et obligations du preneur

Nature du droit : Le BAIL confère au **Bénéficiaire** un droit réel d'emphytéose sur le BIEN.

Conformément à l'intention des PARTIES, il est expressément convenu que si, pour quelque raison que ce soit, le présent accord ne pouvait recevoir la qualification de bail emphytéotique, le **Promettant** s'engage de manière irrévocable à ne pas se prévaloir des dispositions des articles 551 à 553 et 555 du Code civil, acceptant ainsi de ne pas prétendre à la propriété des biens entreposés par le **Bénéficiaire** sur le BIEN, ainsi que des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisés par le **Bénéficiaire** sur le BIEN ou sur l'assiette des servitudes actives qui profitent à son droit d'emphytéose, pour une durée identique à celle prévue pour le bail emphytéotique.

Par conséquent, et pendant cette durée, le **Promettant** s'engage également à ne pas demander la démolition ou l'enlèvement de tout ou partie des constructions, ouvrages, installations et améliorations qui pourraient être réalisés par le **Bénéficiaire**, si bon lui semble, sur le BIEN. Le présent paragraphe est autonome, ce que les Parties déclarent accepter l'une et l'autre.

Faculté de constituer et acquérir des droits réels : En application des dispositions de l'article L 451-1 et suivants du Code Rural, le présent BAIL étant un bail emphytéotique, le **Bénéficiaire** dispose sur le BIEN loué d'un droit réel immobilier. En conséquence, le **Bénéficiaire** pourra grever ce droit et les constructions édifiées sur le BIEN de tous droits réels, privilèges et hypothèques.

Le **Promettant** s'engage à réitérer, par acte séparé, cet engagement à l'égard de tout titulaire d'un tel droit réel ou d'une telle sûreté réelle, à première demande du **Bénéficiaire** et/ou de ce titulaire.

Outre celles constituées à l'occasion des présentes, le **Bénéficiaire** pourra acquérir au profit de son droit d'emphytéose des servitudes actives, et grever ce droit de toutes servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du BAIL.

A cet égard, le **Promettant** reconnaît avoir été informé, ainsi qu'il a été dit en l'exposé, des projets du **Bénéficiaire** et des créations de servitudes qu'ils impliquent. Pour l'avenir le **Promettant** dispense expressément le **Bénéficiaire** d'avoir à l'avertir en cas de constitution de servitudes nécessaires à la réalisation de son activité.

D'une manière générale, le **Promettant** donne tous pouvoirs au **Bénéficiaire** à l'effet de déposer toutes demandes pouvant être nécessaires afin d'obtenir toutes autorisations, déclaration etc..., et s'engage le cas échéant à collaborer de bonne foi à leur obtention.

Plus généralement, au terme définitif du BAIL, toutes les servitudes ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **Bénéficiaire** s'éteindront de plein droit. Le **Bénéficiaire** s'engage à faire le nécessaire afin d'obtenir alors la radiation des inscriptions prises sur son droit issu des présentes.



Dans le cas où, pour les besoins du financement du projet du **Bénéficiaire**, les établissements financiers ou fonds d'investissements soutenant l'investissement du **Bénéficiaire** demanderaient des modifications aux présentes avant d'octroyer leur soutien au projet, les PARTIES s'engagent, de bonne foi, à en tenir le plus grand compte et, au besoin à conclure, de bonne foi, un avenant aux frais du **Bénéficiaire**.

Jouissance - Destination

Le **Bénéficiaire** a la jouissance la plus libre du BIEN loué, ce qui inclut, notamment, la possibilité d'y effectuer tous travaux, constructions et activités qu'il jugera utiles.

Dans ce cadre, le **Bénéficiaire** a, notamment, la faculté d'implanter, d'aménager, d'exploiter, d'adapter, de maintenir, de réparer et de réinstaller, sur le BIEN, librement et sous sa seule responsabilité, autant d'éléments que possible pouvant composer une centrale photovoltaïque, ainsi que d'effectuer tous travaux y afférents.

Il est ici précisé que la réalisation de la centrale envisagée, son exploitation et son démantèlement par la Société d'exploitation ne constitue pas pour les parties, une diminution de la valeur du BIEN.

Ainsi si le **Bénéficiaire** décide d'implanter sur le BIEN une "centrale photovoltaïque" ce dernier pourra sans que cette énumération limite de quelque façon que ce soit sa liberté :

- Pénétrer sur le BIEN et y ériger une "centrale photovoltaïque" et ses installations annexes.
- Réaliser la pose des câbles souterrains et l'installation d'un poste de transformation et de postes de mesure.
- Réaliser les voies d'accès au site.
- De façon plus générale il pourra réaliser tous les travaux nécessaires à la construction, au raccordement, à l'exploitation, à la maintenance, à la réparation et au démantèlement d'une centrale.

Travaux et constructions : En application des dispositions de l'article L 451-1 et suivants du Code rural, le **Bénéficiaire** a la faculté de réaliser tous travaux et constructions sur le BIEN. Il devra alors se conformer aux règles urbanistiques et environnementales applicables.

Faculté de construire : Le **Bénéficiaire** a la jouissance la plus large du BIEN, dont il se sert en bon professionnel de son secteur. Il peut y réaliser tous travaux, aménagements et installations, quels qu'ils soient, à sa décision, notamment dans le cadre de la construction, au raccordement, à la maintenance et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque. Il peut modifier ses constructions.

Jusqu'à la fin du BAIL, il est seul propriétaire des constructions, installations et équipements réalisés ou placés à sa décision sur le BIEN. Conformément à l'intention des parties, le **Promettant** s'engage à ne prétendre à aucune accession (au sens des articles 551, 552 et 553 du Code civil) pendant la durée du BAIL. Cet alinéa est autonome du reste des présentes.

Le **Bénéficiaire** est seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation du BIEN ou de l'exercice de ses droits, par lui-même ou ses dirigeants, salariés, préposés, mandataires, prestataires ou sous-traitants.

Avant tout début de chantier, le **Bénéficiaire** informe le **Promettant** du calendrier prévisionnel, des mesures envisagées pour tenir compte de l'ensemble des réseaux et aménagements existants et contenir les nuisances. Le **Bénéficiaire** assume l'ensemble de sujétions, coûts, responsabilités et assurances liées à la construction, sans exposer les autres parties.

Droits et engagements du Promettant

Constructions - Travaux d'aménagement : Pendant la durée du BAIL, le **Bénéficiaire** aura la faculté, si bon lui semble, d'effectuer tous travaux d'aménagement du site sur le BIEN, ainsi que tous travaux permettant d'adapter les installations déjà implantées à l'évolution des technologies.

Le **Promettant** garantit également au **Bénéficiaire** et à ses préposés l'autorisation du libre accès au BIEN, ainsi qu'aux équipements, tant pour les besoins de la construction et de l'installation que pour ceux de la maintenance, de l'entretien et du démantèlement de la centrale envisagée par le **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire** fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives qui s'avèrent nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Le **Promettant** s'engage à communiquer à tout exploitant, ayant cause ou ayant droit, le plan faisant apparaître la situation des installations aériennes, terrestres et souterraines, avec leurs caractéristiques techniques.

Devoir d'information : Lorsque les droits attachés au BIEN font l'objet d'un transfert ou d'une modification (vente, donation, échange, démembrement, cession de bail, etc. quel qu'en soit le titre ou la cause), ou que cela est envisagé, le **Promettant** en informe le **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai d'un (1) mois à compter du moment où il a eu connaissance de cette perspective.

Le **Promettant** s'engage aussi à informer les tiers cessionnaires des effets et des obligations résultant des présentes et à faire inscrire dans l'acte de transfert la clause suivante "*Le nouveau titulaire du BIEN est informé de ce que l'ensemble des obligations résultant du Bail Emphytéotique en date du lui sont conférées, qu'il déclare bien connaître et qu'il accepte*", le présent BAIL devant être annexé à cet acte de transfert. Le BAILLEUR se porte fort de la bonne exécution du BAIL par toute personne venant dans ses droits au titre dudit BAIL.

Constitutions de servitudes

Les besoins de construction, d'exploitation et de maintenance et éventuellement du démantèlement de la Centrale, tel que le **Bénéficiaire** l'envisage, nécessitent des droits au-delà du BIEN. Ces droits sont des servitudes profitant à l'emphytéose du **Bénéficiaire**, auxquelles le **Promettant** et le **Bénéficiaire** consentent définitivement.

Le descriptif des servitudes pouvant être réalisées sont repris en annexes.

ARTICLE XI. DISPOSITIONS GENERALES

Déclaration du Promettant des biens objet des présentes



En outre le **Promettant** déclare être seul ou indivisément (à adapter selon le cas) propriétaire des biens et droits immobiliers, objet des présentes et qu'à sa connaissance et sans garantie particulière que :

- Il ne s'y exerce aucune servitude (légale ou conventionnelle), charge ou restriction, ni grevé d'aucun droit, de quelque nature que ce soit, au profit d'un tiers
- Ils n'ont pas été acquis par suite d'un remembrement ou d'un échange lié à un remembrement.
- Ils ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'aucune procédure en cours (troubles de voisinage, revendication de propriété etc...).
- Ils n'ont jamais été inondés ou fait l'objet d'une coulée de boue ou d'un mouvement important de terrain
- Ils n'ont jamais fait l'objet d'aucun remblai
- Il n'a pas été traité ou stocké de déchets pollués ou polluants ou de substances toxiques
- Ils n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires.

Résiliation-imprévision

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des PARTIES de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes l'autre partie pourra résilier la présente promesse de bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception dûment motivée, et ce, trois (3) mois après une mise en demeure restée sans effet.

Le cas échéant, la présente promesse pourra être résiliée par le **Bénéficiaire** à tout moment avant la levée de l'option si l'une des conditions suspensives ne peut être réalisée.

Faculté de substitution

Les Présentes n'étant pas conclues *intuitu personae*, le **Bénéficiaire** pourra transférer librement le bénéfice de l'une et/ou l'autre des promesses par toute personne morale de son choix dans laquelle le **Bénéficiaire** est associé directement ou indirectement, à la seule condition de le notifier ultérieurement au **Promettant**. Ce changement déchargera définitivement le **Bénéficiaire** de tous engagements à l'endroit du **Promettant**, lesquels seront directement repris par son remplaçant.

Droit de rétractation

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, le propriétaire personne physique, dispose d'un délai de rétractation de **quatorze (14) jours**, à compter de la date signature de la présente promesse.

Afin d'exercer son droit de rétractation, le **Promettant** doit notifier au bénéficiaire sa décision par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Préservation des droits du Bénéficiaire

Pendant toute la durée des présentes, le **Bénéficiaire** s'interdit de conférer, au profit d'un tiers, un droit réel, une créance ou charge quelconque relativement à l'**Immeuble**, sauf accord préalable et exprès du **Bénéficiaire**. Le **Promettant** s'interdit aussi d'y apporter un changement matériel susceptible d'en changer la nature, la destination ou de la déprécier.

Sinistres pendant la durée de la Promesse

En cas de sinistre de nature soit à rendre les VOLUMES inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **Bénéficiaire** aurait la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la conclusion du bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- Soit de poursuivre la conclusion du bail portant sur les VOLUMES alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **Promettant** entend que dans cette hypothèse le **Bénéficiaire** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Exclusivité

Le **Promettant** concède irrévocablement au **Bénéficiaire** pendant la durée des présentes l'exclusivité du développement de projets photovoltaïques sur l'**Immeuble**.

Le **Promettant** s'engage à :

- Ne pas prendre d'autres engagements qui concerneraient l'utilisation de la ou des Parcelles, ne pas consentir à un tiers quelconque une promesse de Bail emphytéotique, un bail à construction, une convention de mise à disposition ou autres droits équivalents, susceptibles de concurrencer ou de restreindre les droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes ;
- Informer le **Bénéficiaire** par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modifications substantiels concernant les Parcelles ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.), garantissant le maintien des droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes et/ou du Bail ;
- Et que en cas de cession ou de transfert de tout ou partie des Parcelles, de quelque façon que ce soit à un tiers, à faire respecter l'intégralité des clauses des présentes par le tiers concerné, de façon que le **Bénéficiaire** ne puisse en aucun façon être inquiétée en conséquence de cette cession ou de ce transfert ;
- De façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du **Bénéficiaire** au titre des présentes et notamment à ne pas porter atteinte au potentiel solaire de la Parcelle à ne rien faire qui soit susceptible de faire obstacle au bon fonctionnement de la Centrale.

Le **Bénéficiaire** se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation des présentes, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre des présentes sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.



Confidentialité

Les Présentes sont confidentielles. Les Parties s'interdisent donc de communiquer à des tiers (autres que leurs conseils ou toute personne chargée de participer aux études préalables au projet du **Bénéficiaire**) ces Présentes, comprenant toute information qu'elles contiennent ainsi que toute information transmise au titre de la relation précontractuelle et contractuelle

Cette obligation prend effet à compter de la signature des présentes et pour une durée de cinq (5) ans à compter du terme du Contrat.

Attribution de compétence

Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour résoudre à l'amiable leurs différends préalablement à toute action contentieuse devant une juridiction.

Tout litige, même en référé, qui pourrait naître des Présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la ou des communes de l'**Immeuble** objet des présentes.

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur domicile et siège respectifs.

Force obligatoire

En cas de levée d'Option, compte tenu de l'accord des Parties sur les conditions générales et essentielles de l'Acte Authentique à conclure comportant bail emphytéotique et/ou constitution de Servitudes, il est d'ores et déjà convenu que dans le cas où l'une des Parties se refuserait de manière expresse ou implicite à régulariser le dit Acte authentique, comme il est dit ci-avant, l'autre Partie sera en droit de la mettre en demeure par acte extrajudiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du Notaire désigné par le **Promettant** (ou à défaut de désignation par le **Promettant**, le Notaire désigné par le **Bénéficiaire**) aux jour et heure qu'elle fixera.

Si à ces jours et heure, l'une des Parties ne régularise pas l'Acte Authentique, l'autre Partie pourra poursuivre en justice la constatation du bail emphytéotique et/ou des constitutions de servitudes, aux frais de la Partie défaillante.

Valeur contractuelle des annexes

Les annexes qui suivent font partie intégrante des Présentes. Le consentement, exprimé ci-dessous, vaut donc, tant pour le corps des Présentes que pour le contenu desdites annexes, les Parties se libérant, conformément au droit, d'avoir à parapher chaque page de ces annexes.

Annexes

- Plan cadastral et plan des volumes
- Copie de carte d'identité/ extrait K-Bis/ délibération municipale
- Relevés de propriété



- Définition et description des servitudes susceptibles d'être nécessaires pour l'installation de la centrale
- Plan de situation prévisionnelle de la Centrale
- Autorisation du propriétaire en vue des demandes d'autorisation
- Mandat d'autorisation à l'effet de division en volume

Fait en deux (2) exemplaires originaux strictement identiques, chacune des parties s'engageant à conserver le sien.

Pour le **Promettant**

Pour le **Bénéficiaire**

Date : le _____
(renseigner à la main)

Date : le _____
(renseigner à la main)

Prénom :

Prénom :

Nom :

Nom :

Adresse :

Adresse :

Signature :

Signature :

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE



Annexe 1 – Plan cadastral et plan des volumes

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

SLO

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE

Annexe 2 - Copie de carte d'identité/ extrait K-Bis/ délibération municipale



Annexe 3 - Relevés de propriété

Annexe 4 - Définition et description des servitudes susceptibles d'être nécessaires pour l'installation de la centrale

Les servitudes suivantes sont susceptibles d'être mises en place sur demande du **Bénéficiaire**.

Servitudes de passage (câbles, réseaux, lignes canalisations)

Objet : cette servitude consiste à la création d'une servitude de passage pour des canalisations en tréfonds, permettant toute installation et pose de lignes souterraines, notamment câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, câbles de mesures et de commande, autres câbles de télécommunication, câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques, tout enfouissement de câblages à minimum un (1) mètre de profondeur et, le cas échéant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie. Cette servitude pourra consister également à la création de passage de câbles en aérien sur les façades.

Cette servitude emporte la faculté de procéder à tous travaux de câblage et autres travaux accessoires, et notamment :

- Le creusement de tranchées pour le passage de câbles électriques et autres équipements destinés notamment, à raccorder entre elles les installations du projet ;
- Le passage de toutes machines et véhicules afin de préparer et réaliser les travaux de câblage et autres travaux accessoires.

Pendant la durée de la présente promesse, et sauf autorisation préalable et exprès du **Bénéficiaire**, ne doivent avoir lieu sur l'assiette de ces servitudes à l'intérieur du fonds servant, que ce soit par le **Promettant** ou, plus généralement, par toutes personnes dont le **Promettant** répond ou auxquelles il ferait appel ou avec lesquelles il serait contractuellement lié, tels que, notamment, ses préposés, ayants droit, locataires ou fermiers :

- Aucune culture susceptible d'endommager les canalisations, câbles électriques, tuyauteries et autres lignes souterraines sur leur parcours sur une largeur de deux (2) mètres ;
- Aucun labour de plus de soixante (60) centimètres de profondeur ;
- Aucune plantation ou pousse d'arbres à racines profondes ;
- Aucun enfoncement dans le sol de pieux ou piquets de plus de soixante (60) centimètres de long ;
- Aucune utilisation d'excavatrice ;
- Aucune modification de la topographie des lieux ;
- Aucune construction, même mobile ;
- Aucun obstacle que ce soit.

Servitudes d'Accès (passage de personnes, véhicules, engins, installations)

Objet : Cette servitude consiste à permettre le passage en tous temps de toutes personnes, d'engins, grues et tous véhicules, pour accéder librement aux fonds dominants mais également au local technique pris à bail emphytéotique, sur une bande d'une largeur de 5 mètres en ligne droite et jusqu'à 8, mètres en courbe, aux fins de construction, d'exploitation, de contrôle, de nettoyage, de



maintien, d'expertise, de remplacement, de rénovation, de modification, d'agrandissement notamment d'une centrale photovoltaïque et de ses accessoires.

Le **Bénéficiaire** pourra réaliser sur l'assiette de la servitude les travaux et aménagements destinés à assurer l'accessibilité de la centrale photovoltaïque mais également la manœuvrabilité des engins nécessaires aux opérations de construction, entretien, exploitation, réparation et démantèlement de celle-ci. Ces travaux peuvent consister notamment en :

- Élargissement et création de voirie ;
- Renforcement de chaussée ou chemin ;
- Aménagement de surfaces stabilisées ;
- Pose de plaques de répartition de charge ;
- Élagage et suppression de haies, d'arbres ou d'arbustes ;
- Entreposage de tous matériaux, matériels et engins motorisés ou non.

Servitude d'accrochage et d'ancrage

Objet : ces servitudes permettent l'accrochage et l'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs à la Centrale, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit du **Bénéficiaire** en tant que de besoin et sans indemnité, l'obligation d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans le sol. Les frais d'entretien et réparation incombent au **Bénéficiaire** comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

Servitude de Tour d'Echelle

Objet : cette servitude permet la maintenance de la centrale photovoltaïque.

Elle permet le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, et la réparation de la centrale photovoltaïque.

Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, pourra être exercé durant n'importe quelle période de l'année afin de permettre la maintenance et la réparation de la centrale photovoltaïque.

Servitude d'appui

Objet : Chaque volume supérieur bénéficiera, à l'égard du lot inférieur, d'une servitude d'appui à titre perpétuel.

Par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur. Les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assumer la pérennité des constructions et installations à faire dans les lots supérieurs ; les constructions et aménagements des lots supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Servitude de vue et prospects de surplomb

Objet : cette servitude permet d'empêcher toute construction ou plantation dont l'effet serait de gêner le rendement de la centrale. Les lots de volume et de superficie seront grevés de servitudes de vue de prospect et de surplomb, résultant de l'implantation des ouvrages déterminés par les permis de construire/déclaration préalable et éventuellement de leur modificatifs.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE



Annexe 5 - Plan de situation prévisionnelle de la Centrale

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE



Annexe 6 - Autorisation du propriétaire en vue des demandes d'autorisation

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le

ID : 030-213001563-20221207-DEL_2022_12_12-DE



Annexe 7 - Mandat d'autorisation à l'effet de division en volume