

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE, le ONZE JUILLET à 18 H 30, le Conseil Communautaire convoqué légalement, s'est réuni à la salle des fêtes d'ESCLAINVILLERS sous la présidence de Monsieur Alain DOVERGNE

● Etaient présents les Conseillers Communautaires :

Mesdames MARCEL Marie-Hélène, MENARD Sergine, PREVOST Anne-Marie, BERTOUX Julia, BLIN Marie-Annick

Messieurs DURAND Pierre, LECOINTE Jean-Noël, COTTARD Yves, CHARLES Gilles, CAPELLE Hubert, BOUCHER Michel, de CAFFARELLI Christian, VAN OOTEGHEM J. Michel, DOVERGNE Alain, WALLET Joël, SURHOMME Alain, LEVASSEUR Roger, CARON Hubert, VERONT Fabrice, DEPRET Patrick, DUTILLEUX Olivier, LESCUREUX André, DAMAY Jean-Michel, CHANTRELLE Brice, HEYMAN Christophe, MOURIER Francis, VIOLLETTE Paul, LAMOTTE Dominique, NOCHEZ Didier, MEGLINKY Philippe, VAN DE VELDE Michel, MIANNE Michel, LEROY Jean-Maurice, WABLE Vincent, SZYROKI Jacky, MAROTTE Philippe, BENONY Miguel

● Disposaient d'un pouvoir :

M. DOVERGNE Alain de M. DESROUSSEAUX Éric, M. CARON Hubert de M. BEAUMONT Joël, Mme BERTOUX Julia de M. JUBERT Patrick, M. NOCHEZ Didier de Mme COLOMBEL Aurélie, M. MEGLINKY Philippe de M. PARENTY Vincent

● Absent(e)s et / ou Excusé(e)s :

Mesdames DOUAY Sonia, PATRICE-BOURDELLE Christine, ROSE Maryse-Corrinne, ATTAGNANT Hélène, PERONNET Fabienne, BLIN Monique, RIHET Anne, RAMON Marie-Gabrielle, COLOMBEL Aurélie, PIOT Nicole, MESMIN Véronique, GAUDECHON LAMOUREUX Mélodie, DEMORSY Roselyne

Messieurs BLIN Nicolas, DESROUSSEAUX Éric, DELANAUD Stéphane, GAWLIK Jérémie, LAVOINE Nicolas, BEAUMONT Joël, LECONTE Yves-Robert, TEN Franck, JUBERT Patrick, BERTHE Pascal, HOLLINGUE Rémy, BOQUET Cédric, TOURNIQUET Gautier, HECTOR Nicolas, PARENTY Vincent, LOGEART Johan, CLEMENT Dominique

Nombre de membres

du Conseil Communautaire

Titulaires : 67

Membres présents : 37

- dont suppléé :

Membres représentés : 5

Votants : 42

Date de la convocation

5 juillet 2024

Secrétaire de séance :

Anne Marie PREVOST

**OBJET : Avis de publicité suite à une manifestation d'intérêt spontanée pour l'occupation du domaine privé – Centrale solaire ZAC du Val de Noye - sélection de l'offre SOLEDRA-LHOTELLIER**

### Rapport de Monsieur Alain SURHOMME, Vice-Président Développement Economique – Tourisme – ESS

Vu la première proposition relative à l'implantation de centrales solaires sur le territoire de la CCALN reçue en date du 27 septembre 2023 de la société Lhotellier-Soledra,  
Compte-tenu de l'obligation de produire un avis de publicité pour une mise en concurrence,  
Vu la délibération n°2024\_21.02\_02 relative à l'avis de publicité suite à une manifestation d'intérêt spontanée pour l'occupation du domaine privé de la CCALN,  
Vu l'avis de publicité correspondant paru le 30 avril 2024,  
Vu les dossiers reçus des sociétés Lhotellier-Soledra et de la SEM Energies au 30 mai 2024,  
Vu le relevé de conclusions de la Commission Développement économique du 17 juin 2024,  
Vu l'analyse des offres annexée (annexe 1),  
Sur proposition de la Commission Développement économique du 1<sup>er</sup> juillet 2024,

### Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Communautaire :

- ▷ Décide de retenir l'offre de la société Lhotellier-Soledra (annexe 2),
- ▷ Autorise le Président et le Vice-Président Développement économique Tourisme ESS à signer une promesse de bail (annexe 3) ainsi qu'un bail emphytéotique (annexe 4) relative à l'installation de centrale solaire, avec la société Lhotellier-Soledra,

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

10 000 m<sup>2</sup> pris dans la parcelle ZV92,  
ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE



› Prend acte que la surface définitive du projet est révisée à hauteur d'environ  
suivant division parcellaire dressée par un géomètre,

› Autorise le Président et le Vice-Président Développement économique Tourisme ESS à signer tous les documents  
en rapport avec cette décision.

POUR EXTRAIT CONFORME

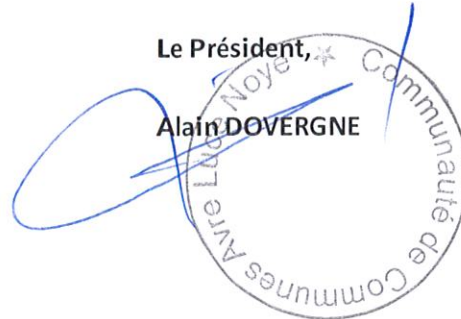
Fait et délibéré, le 11 juillet 2024  
à ESCLAINVILLERS,

Cet acte sera transmis en Sous-Préfecture le 15/07/24

Affiché le 16/07/24

Le Président,

Alain DOVERGNE



## Annexe 1 POINT 3

## Critères et jugement des propositions

Critères	Notes	LHOTHELLIER-SOLEDRA	Notes	SOMME ENERGIES	Notes
1/ Capacités et références du candidat					
- Présentation du candidat et intérêt pour le projet	5	Compétence sur toute la chaîne de valeur et expérience. Groupe Lhotelier : 300 M € de chiffre d'affaires.	5	Expérience de développement de projets d'énergies renouvelables et photovoltaïques sur le territoire. Projet complété par la FDE 80, service public départemental des énergies avec l'expérience de l'autoconsommation collective et par la SICAE, acteur économique local impliqué dans les réseaux énergétiques	5
- Justificatifs du candidat de sa capacité financière et économique	5	Oui	5	Oui	5
- Note sur l'historique de l'activité de l'entreprise	5	Oui	5	Oui	5
TOTAL 1	15		15		15
2/ Critères techniques.					
Description du dimensionnement et de la solution technique retenue	10	Oui	10	Oui	10
Description des études nécessaires	5	Oui	5	Oui	5
Analyse critique de l'intérêt du site vis-à-vis d'une installation produisant de l'énergie renouvelable	5	Oui	5	Oui	5
Planning prévisionnel détaillé	5	Oui	5	Oui	5
TOTAL 2	25		25		25
3/ Critères économiques					
Modèle financier proposé par le candidat et hypothèses réalisées conduisant à ce modèle financier - Détail des retombées économiques sur le territoire	25	Oui	20	Oui	15
TOTAL 3	25		20		15
4/ Critères territoriaux - Méthode de valorisation de l'énergie		Oui	25	Oui	25
TOTAL 4	35		25		25
<b>TOTAL FINAL (1+2+3+4)</b>	<b>100</b>		<b>85</b>		<b>80</b>

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le



ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE



## Annexe 1 POINT 3

## Critères et jugement des propositions

Critères	Notes	L'HOTELLIER-SOLEDRÀ	Notes	SOMME ENERGIES	Notes
<b>1/ Capacités et références du candidat</b>					
- Présentation du candidat et intérêt pour le projet	5	Compétence sur toute la chaîne de valeur et expérience. Groupe Lhotelier : 300 M € de chiffre d'affaires.	5	Expérience de développement de projets d'énergies renouvelables et photovoltaïques sur le territoire. Projet complété par la FDE 80, service public départemental des énergies avec l'expérience de l'autoconsommation collective et par la SICAE, acteur économique local impliqué dans les réseaux énergétiques	5
- Justificatifs du candidat de sa capacité financière et économique	5	Oui	5	Oui	5
- Note sur l'historique de l'activité de l'entreprise	5	Oui	5	Oui	5
<b>TOTAL 1</b>	<b>15</b>		<b>15</b>		<b>15</b>
<b>2/ Critères techniques</b>					
Description du dimensionnement et de la solution technique retenue	10	Oui	10	Oui	10
Description des études nécessaires	5	Oui	5	Oui	5
Analyse critique de l'intérêt du site vis-à-vis d'une installation produisant de l'énergie renouvelable	5	Oui	5	Oui	5
Planning prévisionnel détaillé	5	Oui	5	Oui	5
<b>TOTAL 2</b>	<b>25</b>		<b>25</b>		<b>25</b>
<b>3/ Critères économiques</b>					
Modèle financier proposé par le candidat et hypothèses réalisées conduisant à ce modèle financier - Détail des retombées économiques sur le territoire	25	Oui	20	Oui	15
<b>TOTAL 3</b>	<b>25</b>		<b>20</b>		<b>15</b>
<b>4/ Critères territoriaux - Méthode de valorisation de l'énergie</b>		Oui	25	Oui	25
<b>TOTAL 4</b>	<b>35</b>		<b>25</b>		<b>25</b>
<b>TOTAL FINAL (1+2+3+4)</b>	<b>100</b>		<b>85</b>		<b>80</b>





Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE

S2LO



# PROJET TERRITORIAL DE PARC SOLAIRE

COMMISSION DEVECO | PROPOSITIONS FONCIERES | AVRIL 2024



# | À PROPOS DU GROUPE LHOTELLIER

## QUI SOMMES-NOUS ?

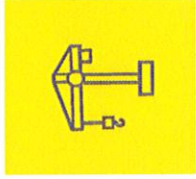
- ↑ UN OPÉRATEUR GLOBAL EN CONSTRUCTION
- ↑ UNE ETI AU SERVICE DE SES TERRITOIRES
- ↑ UNE OFFRE MULTIMÉTIERS ORGANISÉE AUTOUR DES PROJETS DE NOS CLIENTS
- ↑ IMPLANTÉE DANS DEUX PAYS ET TROIS RÉGIONS :

- France : Hauts-de-France, Normandie et Île de France
- Canada : Région de Montréal

## LES MÉTIERS DU GROUPE



TRAVAUX  
PUBLICS



BÂTIMENT  
& GÉNIE CIVIL



DÉCONSTRUCTION  
DESAMANTAGE



DÉPOLLUTION



EAU



MATÉRIAUX  
& INDUSTRIES



ÉNERGIE



IMMOBILIER

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE



# | À PROPOS DES METIERS ENERGIES

## LES FILIALES ENERGIES



**1** | Un acteur historique du marché solaire

**2** | Des compétences sur toute la chaîne de valeur

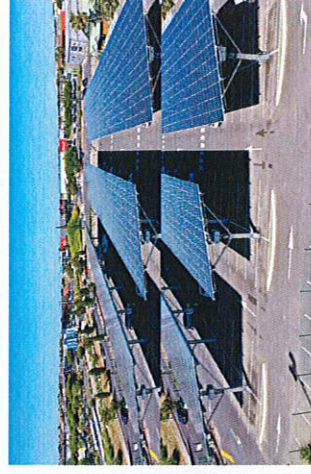
- Création en 2007
- Prise de participation majoritaire en 2022
- 6 millions de CA en 2022 – (12m en 2023)
- Typologies de toitures : Agricole, tertiaire, commerce, parking...
- + de 50 salariés en CDI
- Plus de 120 000 panneaux installés et entretenus dans toute la France
- Définition du rôle : Concepteur et installateur de centrale solaire en toiture et maintenance.

BUREAU D'ETUDE



FINANCEMENT

GESTION DE PROJET



CONSTRUCTION

EXPLOITATION

MAINTENANCE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE





# | À PROPOS DES METIERS ENERGIES

## LES FILIALES ENERGIES



### 1 | Développeur et exploitant de centrale solaire au sol

- Grandes centrales solaire (+ de 3 ha)
- Petites centrales solaire (- de 1ha)
- Typologies de foncier : Friches, délaissés autoroutier/ferroviaire, sites dégradés et pollués, zone économique...

### 2 |

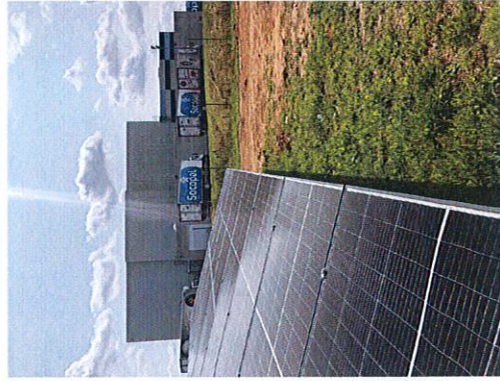
### Rôle de tiers-investisseur pour tout type de projet

- Centrale solaire au sol et en toiture
- Ombrières de parking
- Définition du rôle : Conception, investissement, construction, exploitation et maintenance à votre place

BUREAU D'ETUDE

FINANCEMENT

GESTION DE PROJET



CONSTRUCTION

EXPLOITATION

MAINTENANCE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

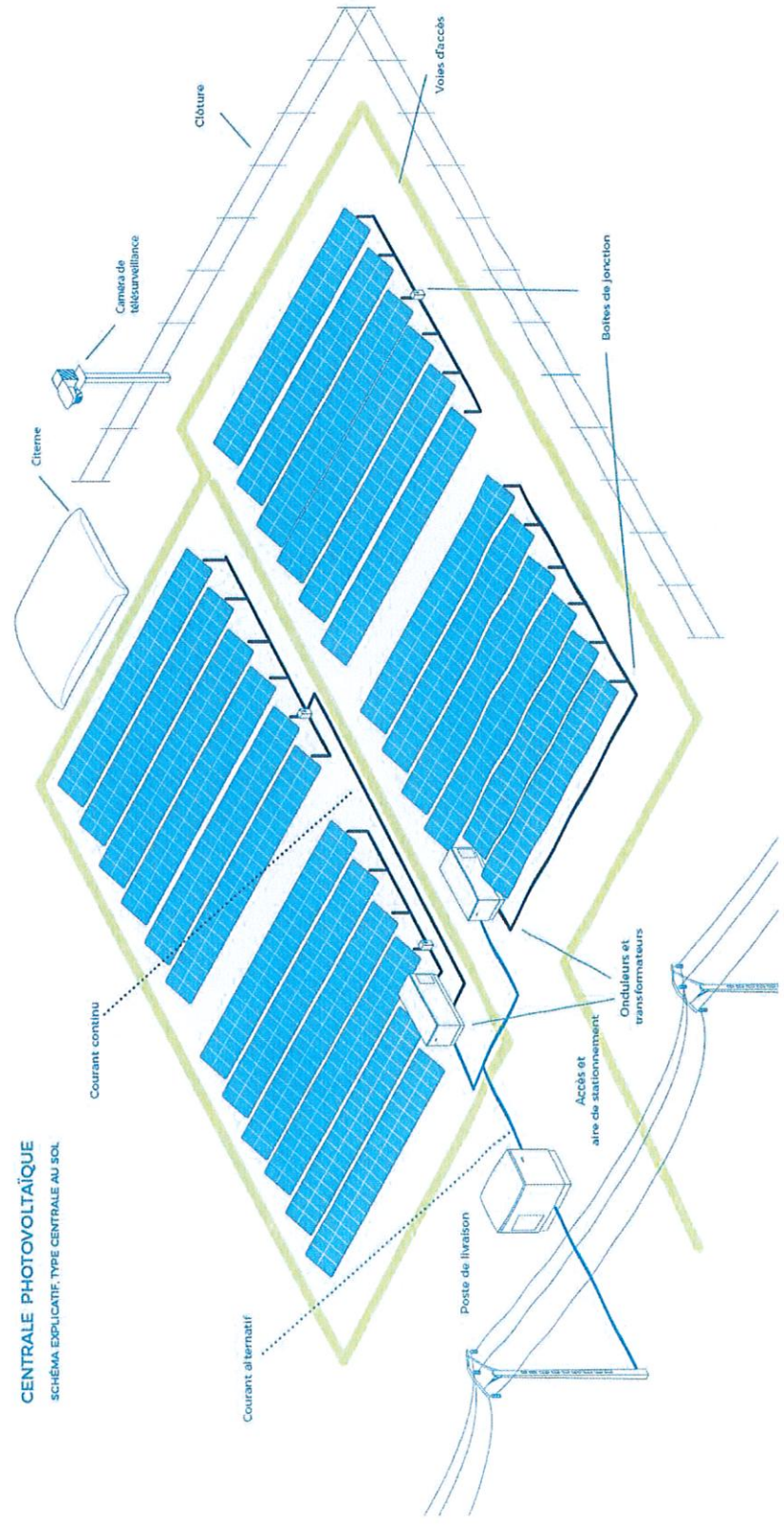
Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE



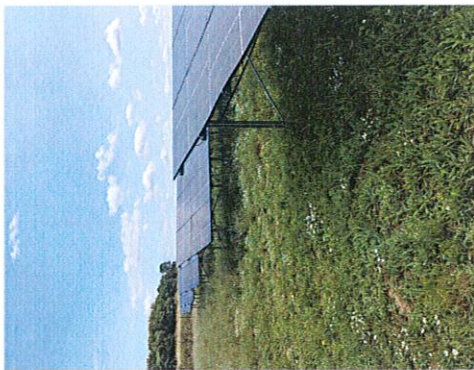
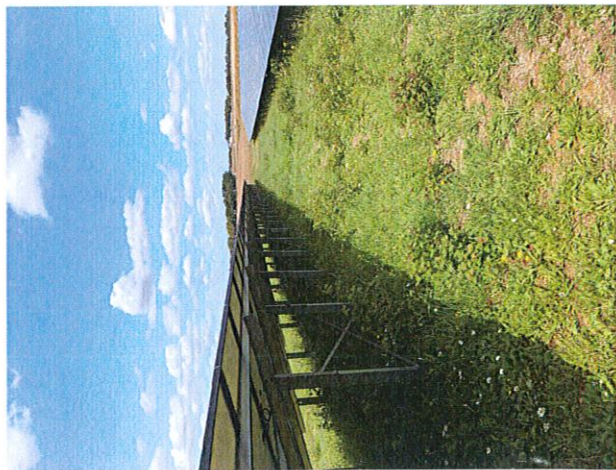
# | LES CARACTERISTIQUES D'UNE CENTRALE



CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE  
SCHEMA EXPLICATIF, TYPE CENTRALE AU SOL



# | LES CARACTERISTIQUES D'UNE CENTRALE



## CONSOMMATION ENAF / COMPTE FONCIER

Caractéristiques nécessaires pour exemption

Source : Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les **caractéristiques techniques** des installations de production d'énergie photovoltaïque **exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation** d'espace naturels, agricoles et forestiers liés à la ZAN.

Caractéristiques techniques	Valeurs ou seuils d'exemption
Hauteur des panneaux	1,10 m au point bas
Densité / taux recouvrement	2 m d'espacement entre 2 rangées
Type d'ancrage au sol	Pieux en bois, ou en métal
Type de clôture	Non occultant, sans base maçonnée
Voie d'accès	Revêtement drainant ou perméable

Caractéristiques nécessaires pour exemption

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE

S<sup>2</sup>LOW



# UN PARC D'1 MWC POUR VOTRE TERRITOIRE



## CARACTERISTIQUE D'UN PARC TYPE

Superficie : entre 7 000 et 10 000 m<sup>2</sup>

Lieu d'implantation : friches, zones urbaines, zones d'activité économique...

Investissement : environ 1 million d'euros

Potentiel de production : 1 GWh, soit environ 400 habitants.

Durée de développement : 12 à 16 mois

## Le Groupe LHOTELLIER

- Le Groupe LHOTELLIER, via ses filiales énergie, conçoit, développe, **finance**, construit, **exploite et maintient** la centrale photovoltaïque au sol.

- L'entreprise SOLEDRA valorise localement la production de la centrale via la **création d'un circuit court de l'énergie**.



## CCALN

- La CCALN **reçoit un loyer** pour l'utilisation de son foncier via un bail emphytéotique.

- La CCALN **sécurise une partie** de sa consommation électrique en étant alimenté par la centrale. L'EPCI devient **moins dépendant des fluctuations** et gagne en visibilité énergétique.

- La CCALN **valorise un foncier** utilisé actuellement, en travaillant sur **l'attractivité de la ZAE**.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

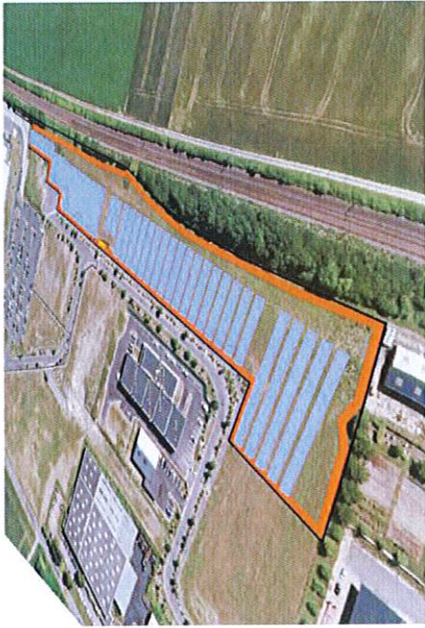
ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE





# LES OPPORTUNITÉS DE LA ZAE DU VAL DE NOYE

Parcelle « proximité voie ferrée »



## Objectif du projet :

Mise en place d'une boucle d'autoconsommation collective



## Parcelle cadastrée 0ZV92

- Environ 14 400 m<sup>2</sup>
- Zonage Ue « a vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, d'artisanat, de commerces, de services »
- Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »
- Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »



Pas d'enjeux technologiques et patrimoniaux, urbanisme cohérent, consommation électrique intéressante, pas de RPG, pas d'enjeux archéo

Servitude d'utilité publique avec la SNCF, terrain à aplanir et insertion paysagère à travailler

## Notre offre sur ce foncier

Location avec mise en place d'un bail emphytéotique sur 20 ans et redevance d'occupation pour un montant de 3 500 €/ha de surface utile.

**70 000 €**  
**de valorisation foncière**  
(puis revente pour de l'éco le cas échéant)

**Sécurisation de la consommation énergétique de l'intercommunalité**

**+30 000 €**  
**d'impôt pour la commune**  
(identique pour le département)

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE



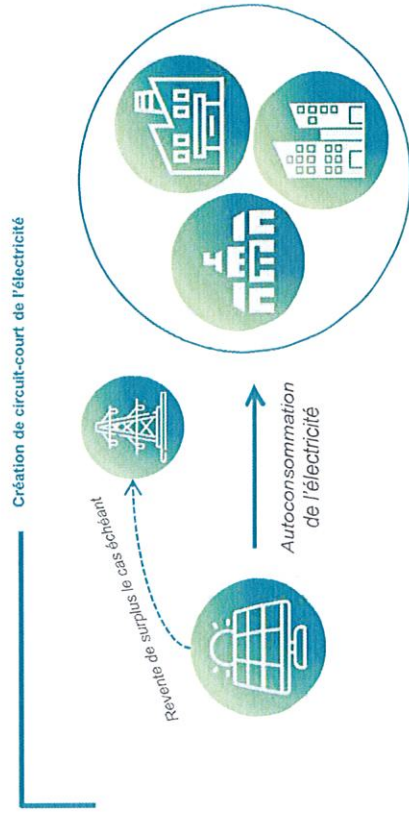
# | QU'EST CE QUE L'AUTOCONSO. COLLECTIVE ?

L'autoconsommation collective, c'est le fait de partager la production électrique d'un ou plusieurs producteurs entre plusieurs consommateurs, constitués en personne morale organisatrice et répartis sur une zone géographique limitée définie par un arrêté. Dans ce cas, production et consommation circulent sur le réseau public.

- définition d'Enedis donnée dans son guide pédagogique sur l'ACC.

## UN NOUVEAU MODELE DE VALORISATION DE L'ELEC

- 1** Revente totale de l'électricité à EDF OA
- 2** Autoconsommation individuelle avec raccordement direct
- 3** Autoconsommation collective avec partage locale de l'électricité



## LES CARACTERISTIQUES DES PROJETS D'ACC

- Un **périmètre géographique** rapproché
  - Étendu standard : 2 km max entre les participants
  - Étendu dérogatoire : 20 km max entre les participants
- Une **puissance limitée** à 3 MW si production EnR
- Utilisation des réseaux publics de **distribution HTA** et utilisation des **compteurs communicants**.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE

S<sup>2</sup>LOW



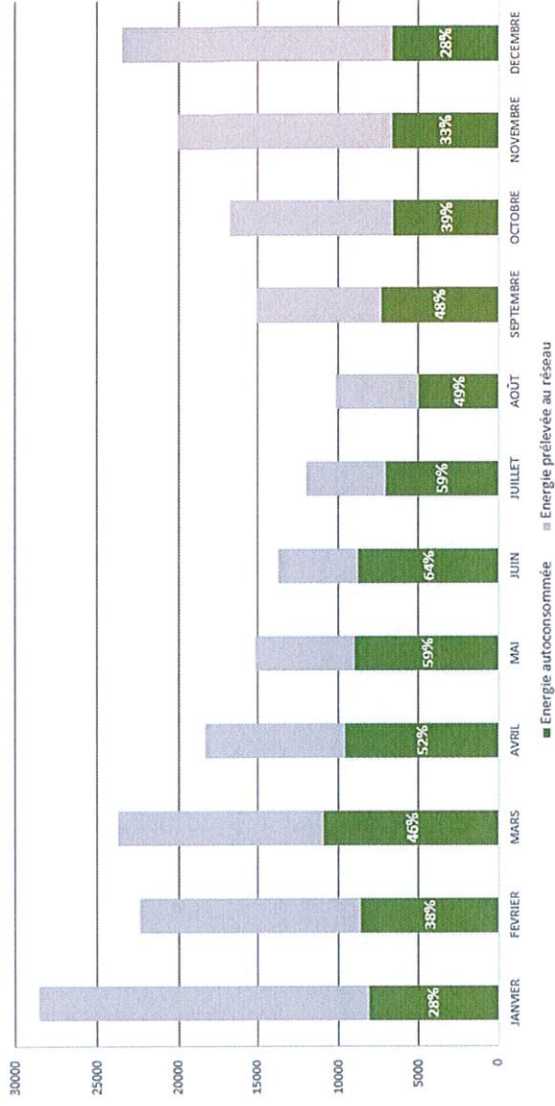
# LES OPPORTUNITES EN AUTOCONSO. COLLECTIVE



## Projets sur la ZAE du Val de Noye

### Usages communaux possibles :

- Gymnase du collège d'Ailly-sur-Noye,
- Complexe sportif Pierre Normand,
- Crèche RPE d'Ailly-sur-Noye,
- Centre Musical du Val de Noye et office du tourisme-
- Déchèterie d'Ailly-sur-Noye,
- Pôle administratif,
- Eclairage public de la ZAC,
- Les deux locaux de l'hôtel d'entreprises.



Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE





# | LA PROCEDURE D'AVIS DE PUBLICITE



Envoyé en préfecture le 15/07/2024  
Reçu en préfecture le 15/07/2024  
Publié le  
ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE





# LES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

## Promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes sous conditions suspensives



- La promesse de bail emphytéotique a pour objet l'étude, le développement et la réalisation en vue de leur exploitation de parcs photovoltaïques permettant la production et la vente d'électricité sur des parcelles identifiées.
- Ces documents sont conclus pour une durée initiale de trois ans à partir de la date de signature.

### 1 Mise à disposition préalable

- Le propriétaire s'engage à nous donner accès aux parcelles afin d'effectuer les études nécessaires, et nous autorise à faire les demandes administratives
- Le bénéficiaire s'engage à effectuer les études, à initier les démarches urbanistiques, à solliciter le GRD, et à signer un contrat de bail emphytéotique

### 2 Promesse de bail emphytéotique

- Le propriétaire s'engage à prendre à bail la surface utile permettant la réalisation de la centrale après levée des conditions suspensives :
  - Obtention définitive des autorisations
  - Obtention d'un tarif d'achat d'électricité
  - Signature d'un contrat de raccordement.

### 3 Conditions du futur bail emphytéotique

- Le bail prendra effet à la date de la signature de l'acte authentique pour une durée de 20 ans.
- Prorogation possible de 10 ans.
- Redevance annuelle et par hectare à terme échu le 31 décembre de chaque année.
- Engagement du preneur à démanteler complètement la centrale solaire.

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE

S<sup>2</sup>LOW



# LES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

## Avis de publicité

- Avis de publicité obligatoire (article L2122-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) dans le cadre d'une autorisation constitutive de droit réels sur un foncier public.
- Rappel des grands éléments présents dans la promesse de bail emphytéotique
- Publication sur le site internet de l'intercommunalité et publication dans un journal local.
- Présence d'un règlement de consultation



## AVIS DE PUBLICITE SUITE A UNE MANIFESTATION D'INTERET SPONTANEE POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE

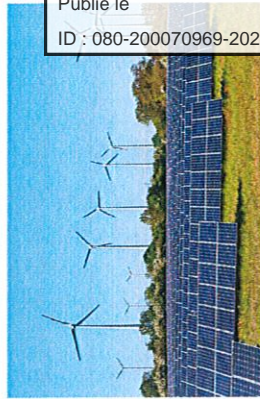
Développement, installation et exploitation d'une installation d'un actif de production d'énergie renouvelable sur le territoire de la commune d'Alilly-sur-Noye appartenant au domaine privé de la Communauté de Communes Avre Luce Noye.

### 3. Critères et jugement des propositions

La sélection des candidatures et le Jugement des propositions seront effectués dans le respect des principes fondamentaux d'impartialité et de transparence conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. Le Jugement donnera lieu à un classement des propositions.

La Communauté de Communes Avre Luce Noye procédera à une sélection selon les critères suivants :

Critères	Notation
<b>Capacités et références du candidat :</b> appréciées sur la base des éléments de présentation du candidat (moyens humains, solidité du portage financier et juridique, références similaires...)	<b>15 points</b>
<b>Critères techniques :</b> apprécié sur la base des éléments du mémoire technique (puissance installée, origine et qualité des équipements, planning du projet, ...)	<b>25 points</b>
<b>Critères économiques :</b> apprécié sur la base des éléments financiers (retombées économiques pour l'intercommunalité, montant de la redevance, ...)	<b>25 points</b>
<b>Critères territoriaux :</b> apprécié sur l'ancrage du projet dans son environnement (méthode de valorisation de l'énergie et sa valorisation économique, retombées pour les acteurs éco...)	<b>35 points</b>



Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE





**| MERCI POUR VOTRE CONFIANCE**

**ANTOINE COZETTE**

**MAIL : ANTOINE.COZETTE@LHOTELLIER.FR**

**TELEPHONE : 07 87 32 82 95**



**SOLEDRA**

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 080-200070969-20240711-2024\_1107\_03-DE

**S<sup>2</sup>LOW**



**MISE A DISPOSITION PREALABLE, PROMESSES DE BAIL  
EMPHYTEOTIQUE ET DE CONSTITUTION DE SERVITUDES  
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Entre :

**TERRE SOLAIRE PARTICIPATIONS**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 5 158 936,50 euros, dont le siège est situé Zone Industrielle, Rue du Manoir - CS 80078, 76340 BLANGY-SUR-BRESLE (Seine Maritime), et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DIEPPE sous le numéro 912 700 838, représentée par sa présidente, la société LEAD, elle-même représentée par sa présidente, la société SHARE, elle-même représentée par Monsieur Paul LHOTELLIER en sa qualité de Président.

Ci-après dénommée le « Bénéficiaire » ou le « Preneur »,

Et

Entre :

d'autre part, **la Communauté de Communes Avre Luce Noye**,

Représentée par son Président, Monsieur Alain DOVERGNE,

Dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire figurant en Annexe 1

Domiciliée Zone d'Activité, route de Boves, 80250 Boves.

Ci-après dénommée le « Propriétaire »,

Ci-après également désignés individuellement et/ou collectivement la et/ou les « Partie(s) ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit

- I. Le Bénéficiaire a pour activité l'étude, le développement et la réalisation en vue de leur exploitation, de parcs photovoltaïques permettant la production et la vente d'électricité. Ces installations sont composées de panneaux photovoltaïques placés sur des supports métalliques ancrés au sol ainsi que de plusieurs locaux électriques (contenant onduleurs, transformateurs, disjoncteurs, compteurs, etc.) nécessaires à leur raccordement au réseau. L'ensemble de ces équipements est protégé par la pose d'une clôture de sécurité et de caméras de surveillance (l'ensemble ci-après dénommé une « Centrale Photovoltaïque »).
- II. Le Propriétaire possède les parcelles suivantes dont la cartographie figure en annexe à la présente Convention (ci-après les « Parcelles ») :

Communes	Lieu-dit	Réf. Cadastrales	Superficie
Ailly-sur-Noye		ZV0092	14 478 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>14 478 m<sup>2</sup></b>

- III. Le Bénéficiaire envisage d'installer une Centrale Photovoltaïque sur les Parcelles du Propriétaire. **Cette Centrale Photovoltaïque aura une emprise foncière d'environ 10 000 m<sup>2</sup> sur la parcelle mentionnée ci-dessus.**
- IV. Le Propriétaire accepte de mettre les Parcelles à disposition du Bénéficiaire pour permettre le développement de la Centrale Photovoltaïque en offrant à ce dernier, par le biais de la présente promesse (ci-après la « Convention »), la faculté de prendre à bail emphytéotique tout ou partie des Parcelles.
- V. Les Parties ont pour intention, avec cette Convention, de fixer leurs droits et obligations, en vue de la signature du Bail Emphytéotique. Les Parties ont, en conséquence, convenu d'arrêter ci-après les termes et conditions dans lesquelles le Propriétaire promet au Bénéficiaire de lui donner à bail emphytéotique tout ou partie des Parcelles.

La présente Convention comprend 5 sections :

- Section 1- Mise à disposition préalable
- Section 2 - Promesse de bail emphytéotique



- Section 3- Les conditions du futur bail emphytéotique
- Section 4- La promesse de constitution de servitudes
- Section 5- Les dispositions communes.

## Section 1 : Mise à disposition Préalable

### Article 1 Mise à disposition préalable à la signature du bail emphytéotique

Les Parties prennent aujourd'hui les engagements suivants :

#### 1.1 Pour le Propriétaire

Indépendamment des actes à conclure ultérieurement, le Propriétaire s'engage envers le Bénéficiaire à :

- Donner accès aux Parcelles afin de procéder notamment à toute étude (Sondage, passage d'un géomètre, mesures du potentiel solaire...), tout en informant le Propriétaire. L'accès aux Parcelles est consenti de manière gracieuse ;
- Communiquer toutes les données dont il dispose sur les Parcelles. À ce titre, Le Propriétaire remet au Bénéficiaire toutes les études géologiques, géotechniques et hydrogéologiques du sol et du sous-sol qui sont en sa possession ;
- Autoriser tout acte ou action relatifs à l'obtention des demandes d'autorisation administrative permettant la réalisation de la Centrale photovoltaïque ;
- Autoriser l'affichage sur les Parcelles de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Centrale Photovoltaïque.

#### 1.2 Pour le Bénéficiaire :

Le Bénéficiaire s'engage à :

- Initier les études technico-économiques relatives à la Centrale Photovoltaïque ainsi que les études et démarches permettant le dépôt des demandes d'autorisations administratives et autres éléments requis pour la réalisation de la Centrale Photovoltaïque (demande de raccordement au réseau électrique, etc.) ;
- Initier les démarches nécessaires à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme pour la réalisation de la Centrale Photovoltaïque ;

- Solliciter auprès de l'opérateur du réseau électrique concerné (ci-après l'« Opérateur de Réseau ») une proposition technique et financière en vue du raccordement de la centrale projetée au réseau ;
- Remettre en état les Parcelles en cas d'intervention ;
- Signer un contrat de Bail Emphytéotique avec le Propriétaire une fois les conditions suspensives mentionnées à l'Article 3 ci-après levées.

## Section 2 : Promesse de bail emphytéotique

### Article 2 Objet

Le Propriétaire promet définitivement et irrévocablement de donner à bail emphytéotique, ci-après dénommé le « Bail Emphytéotique ou Bail », les Parcelles au Bénéficiaire.

Le Bail Emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime et des textes subséquents pouvant être pris en cette matière, est un bail qui permet au Preneur la réalisation et l'exploitation sur les Parcelles.

Le Bail confère un droit réel immobilier sur la parcelle louée, ce droit peut être cédé ou hypothéqué. Les constructions édifiées sur la parcelle louée sont la propriété du Preneur.

Pendant la durée des présentes, le Bénéficiaire a ainsi la faculté de prendre à bail, tout ou partie de ces Parcelles. On dit alors que le Bénéficiaire lève l'option de la promesse de bail emphytéotique. Etant précisé que le Bail ne portera que sur la/les partie(s) des Parcelles nécessaires à l'installation de la Centrale Photovoltaïque et/ou éléments connexes dans les conditions ci-après stipulées.

**De ce fait, il pourra être accompli une division cadastrale qui fera naître une parcelle-fille (ci-après Parcelle-fille) destinée à être prise à bail et une parcelle-mère (ci-après Parcelle-mère)** correspondant au reliquat de cette Parcelle initiale. Pour procéder à cette formalité, le Bénéficiaire missionnera un géomètre expert, et le Propriétaire s'engage à signer les documents de modification du parcellaire cadastral. Les frais liés à cette division seront intégralement à la charge du Bénéficiaire.

En cas de levée de l'option par le Bénéficiaire, un acte portant Bail Emphytéotique et/ou constitution de Servitudes sera alors régularisé, en la forme authentique devant notaire et ce, dans un délai de 6 (six) mois à compter de la levée d'option (Ci-après l'« Acte Authentique »).



### **Article 3 Conditions suspensives de la promesse de bail**

La présente Promesse est signée et acceptée sous les conditions suspensives cumulatives suivantes :

- 1) Obtention définitive (purgée de tout retrait, recours et déféré préfectoral) par le Bénéficiaire de toutes les autorisations qui sont nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque dans le cadre des dispositions législatives en vigueur ;
- 2) Obtention d'un tarif d'achat de l'électricité dans le cadre des appels d'offres nationaux CRE (Commission de la Régulation de l'Energie) ou avec un organisme privé (PPA ou Power Purchase Agreement – contrat privé de vente d'électricité).
- 3) Signature entre le Bénéficiaire et l'Opérateur de Réseau d'un contrat de raccordement de l'équipement ;

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du Bénéficiaire, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble.

### **Section 3 : Les conditions du futur bail emphytéotique**

#### **Article 4 Caractéristiques principales du futur contrat de bail**

Le futur Bail qui sera régularisé devant notaire et prendra la forme d'un bail emphytéotique, aura les caractéristiques suivantes :

##### 4.1 Objet :

Le contrat emportera la constitution par le Propriétaire d'un bail emphytéotique sur tout ou partie (à discrétion du Bénéficiaire) des Parcelles en faveur du Bénéficiaire contre paiement d'une redevance.

Le Propriétaire garantit au Preneur que la parcelle prise à bail sera libre de toute location, occupation, servitude et ne fera l'objet d'aucun privilège, sûreté, hypothèque, garantie ou option d'achat préalablement à la conclusion du Bail.

Le Bail assorti d'une constitution de servitudes permettra au Preneur, sous sa responsabilité :

- d'implanter la Centrale photovoltaïque sur les Parcelles louées ;
- d'aménager les accès au site pour des véhicules à moteurs. Ces accès seront déterminés conjointement par les Parties ;
- d'implanter dans le sol au départ et à l'arrivée, les gaines, tranchées, câbles, fondations et ancrages nécessaires à l'installation et à l'exploitation normale de la centrale solaire, que ce soient les équipements nécessaires au bon fonctionnement du générateur solaire ou tout équipement d'interconnexion avec l'Opérateur de Réseau ;
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès (maintenance et gardiennage) ;
- de clôturer le site et d'installer tout système de surveillance à distance (caméras, etc.) ;
- de consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose, conformément à l'article L.451-1 du Code rural, mais seulement pour une durée n'excédant pas le temps à courir sur le présent bail au jour de leur constitution, le tout de manière que l'immeuble soit libre de charges hypothécaires du chef du Bénéficiaire et de tous ses ayants droits à l'expiration du Bail. Le Bénéficiaire assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises de son chef sur les Parcelles données à bail. La superficie hypothécable pourra être la superficie totale sur laquelle se développe l'installation photovoltaïque.

Tous les frais et droits seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige expressément. En particulier, le Bénéficiaire s'engage à prendre en charge les frais d'étude sur les Parcelles y compris les frais de géomètre ainsi que les frais relatifs aux démarches administratives, les frais notariés d'établissement de l'Acte Authentique, ainsi que l'ensemble des droits en découlant.

#### 4.2 Durée du bail emphytéotique :

Le Bail prendra effet à la date de la signature de l'Acte Authentique pour une durée de vingt (20) années pleines et entières.

A l'issue du Bail, le Preneur aura la faculté de :

- Proroger unilatéralement ce dernier pour une nouvelle durée de dix (10) ans sur demande écrite et exprès du Preneur, notifiée au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, un (1) an avant l'échéance du terme



de la période contractuelle en cours. Le bail prorogé continuera de s'exécuter aux mêmes termes et conditions ;

- Mettre un terme à l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque.

#### 4.3 Redevance

A compter de la date de mise en service industrielle (MSI) de la Centrale Photovoltaïque ou au plus tard douze (12) mois suivant la date signature de l'Acte Authentique et jusqu'à la fin du Bail, le Preneur s'engage à verser au Propriétaire une redevance d'un montant de trois mille cinq cents euros (3 500 €/Mw/an).

La Redevance sera versée annuellement à terme échu, le 31 décembre de chaque année et pour la première fois au prorata temporis suivant la MSI.

Pour la dernière année de versement, le montant de la redevance sera calculé au prorata temporis jusqu'à l'établissement de l'état des lieux de sortie du Bail.

Le Preneur s'engage à informer le Propriétaire de la date de la MSI par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai d'un mois.

#### 4.4 Etats des lieux d'entrée

Les Parties déclarent qu'un état des lieux sera établi par acte d'huissier, préalablement à la construction de la Centrale Photovoltaïque. Les coûts de cet état des lieux seront supportés par le Preneur.

#### 4.5 Sites et sols pollués

Le Propriétaire se reconnaît être le seul débiteur de l'obligation éventuelle de remise en état prévue à l'article L512-12-1 du code de l'environnement et en faire son affaire personnelle de telle manière que le Preneur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Le cas échéant, le Propriétaire garantit au Preneur toutes les conséquences pécuniaires résultant de la pollution du sol ou du sous-sol des Parcelles, ainsi que les coûts de l'élimination des déchets, sous réserve que la pollution du sol ou l'origine des déchets ne soient pas imputables à l'activité du Preneur.

#### 4.6 Démantèlement de la Centrale Photovoltaïque

Le Preneur s'engage à assurer le démantèlement complet de la Centrale Photovoltaïque et de toutes les installations annexes. Ce démantèlement devra être fait avant l'expiration du Bail afin que les Parcelles puissent à nouveau être affectées à leur usage actuel.

Un état des lieux de sortie du Bail sera établi par un huissier. Les coûts de cet état des lieux seront supportés par le Preneur.

#### 4.7 Responsabilité et assurance

Le Preneur sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'implantation, l'installation ou l'exploitation de la Centrale Photovoltaïque. A ce titre, le Preneur souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie solvable durant toute la durée du Bail Emphytéotique et devra en justifier sur simple demande du Propriétaire.

#### 4.8 Impôts et taxes

Le Preneur acquittera les impôts et contributions personnels et acquittera à partir du jour fixé par l'entrée en jouissance, à la décharge du Propriétaire et sans répétition contre lui, des charges, taxes et contributions de toutes natures auxquelles les Parcelles louées sont et pourront être assujetties de manière que le Propriétaire ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **Article 5.- Pacte de préférence**

Le Propriétaire s'obligera, au cas où il se déciderait à vendre tout ou partie des Parcelles, et pendant toute la durée du Bail, à donner la préférence au Preneur sur tout autre acquéreur et ce, à égalité de prix et conditions de vente. Le droit de préférence ne s'appliquera pas en cas de transmission à la famille du Propriétaire, donation, héritage, ou en cas de cession à une société constituée pour le Propriétaire ou ses héritiers.

Le Propriétaire devra en informer préalablement le Preneur, et lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception la désignation des parcelles à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée telles que convenues avec le tiers acquéreur, de manière à mettre le Bénéficiaire en mesure, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur. Dans l'hypothèse où, le Bénéficiaire ayant renoncé à



l'acquisition ci-dessus, le Propriétaire procédait à la vente de tout ou partie des Parcelles à un tiers, il s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de respecter l'intégralité des clauses et conditions du Bail Emphytéotique.

## Section 4. Promesse de constitution de servitudes

### Article 6 Promesse de constitution de servitudes

#### 6.1 Objet des servitudes

Le Propriétaire s'oblige à consentir au Bénéficiaire, en cas de levée de l'option de la promesse de bail, toutes les servitudes nécessaires pour pouvoir construire, exploiter, maintenir, démanteler et généralement accéder aux installations de la Centrale Photovoltaïque pendant toute la durée du Bail Emphytéotique. Ces servitudes pourront être consenties au sein même du bail emphytéotique ou par un acte authentique distinct à la suite de la conclusion du bail emphytéotique.

Seront nécessaires en particulier les servitudes suivantes :

- servitude de passage afin d'accéder aux parcelles prises à bail emphytéotique. Elle confère un droit de passage sur les Parcelles (fond servant) pour accéder aux parcelles prises à bail emphytéotique (fond dominant). Elle confère également un droit de passage sur les Parcelles Mère pour accéder aux Parcelles Filles prises à bail emphytéotique ;
- servitude d'entreposage temporaire des engins, véhicules, outils, stocks et installations nécessaires à la Centrale Photovoltaïque ;
- servitude de tour d'échelle qui permet de passer sur les Parcelles et d'exécuter à partir de celle-ci des travaux sur les parcelles prises à bail emphytéotique ;
- servitude d'ensoleillement et d'élagage afin de protéger de l'ombrage tout ou partie de la Centrale Photovoltaïque ;
- servitude de canalisation et de câble qui permet de bénéficier d'un droit de passage aérien et/ou souterrain des canalisations alimentant la Centrale Photovoltaïque ;
- servitude d'écoulement des eaux pluviales qui oblige le terrain situé en contrebas à recevoir les eaux s'écoulant naturellement des terrains situés plus haut ;
- servitude d'activité non génératrice de poussière.

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

## 6.2 Durée des servitudes

Les servitudes seront consenties et acceptées à compter de la prise d'effet du Bail Emphytéotique et jusqu'à la fin du Bail Emphytéotique.

## **Section 5. Dispositions communes à la mise à disposition préalable, aux promesses de bail et de constitution de servitudes**

### **Article 7 Durée de la Convention et modalités de levée d'option**

La présente Convention est conclue pour une durée initiale de trois (3) ans à partir de sa date de signature.

Pendant cette période, le Bénéficiaire réalisera les études administratives et techniques et les démarches lui permettant d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de la Centrale Photovoltaïque.

Si avant l'expiration de cette période initiale de 3 ans, le Bénéficiaire a rempli toutes les conditions suspensives (ou bien s'il décide d'y renoncer), il pourra lever l'option soit par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Propriétaire à son domicile élu visé en tête des présentes, soit par la signature de l'acte authentique constituant le Bail emphytéotique et la constitution de servitudes. La levée de l'option par le Bénéficiaire emportera conclusion du Bail Emphytéotique et constitution de servitudes.

En revanche, si à l'issue de cette période initiale, le Bénéficiaire n'a pas obtenu toutes les autorisations nécessaires, ni signé le Bail Emphytéotique, le Bénéficiaire aura la faculté :

- Soit de renoncer au projet auquel cas la présente Convention deviendra nulle et le Propriétaire sera libéré de son engagement sans devoir ni avoir droit à aucune indemnité ;
- Soit de proroger la Convention pour une durée d'un (1) an, renouvelable deux (2) fois, sur simple demande du Bénéficiaire au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception au moins un (1) mois avant la date d'expiration de la Convention.



## **Article 8 Exclusivité**

Le Propriétaire s'engage de manière exclusive vis-à-vis du Bénéficiaire en ce qui concerne les Parcelles, à compter du jour de la signature des présentes et pendant toute la durée de la Convention. Le Propriétaire s'interdit donc de contracter sous quelque forme que ce soit avec tout tiers tout type d'engagement qui compromettrait de manière directe ou indirecte le développement, la construction et l'exploitation de la Centrale sur les Parcelles.

En cas de non-respect de cette clause d'exclusivité, le Propriétaire aura à s'acquitter d'une pénalité d'un montant égal à un (1) an de redevance, sans que le Bénéficiaire ait à apporter la preuve du dommage et sans préjudicier du possible versement de dommages et intérêts.

## **Article 9 Force obligatoire**

Conformément à l'article 1124 du Code civil, en cas de levée de l'option exercée par le Bénéficiaire et dans le cas où le Propriétaire et/ou l'Exploitant refuseraient de manière expresse ou implicite à régulariser l'acte authentique à conclure comportant bail emphytéotique et/ou résiliation de bail rural et/ou constitution de servitudes, le Bénéficiaire sera en droit de les mettre en demeure par acte extra-judiciaire d'avoir à procéder à cette régularisation en l'étude du Notaire désigné par le Bénéficiaire, aux jour et heure qu'il fixera.

## **Article 10 Résiliation de la Convention**

Le présent contrat pourra être résilié par commun accord entre les Parties.

Le Bénéficiaire pourra demander la résiliation du présent contrat, ou exiger son accomplissement, en cas de manquement grave du Propriétaire à ses obligations. Dans les deux cas, le Bénéficiaire pourra demander les indemnisations correspondantes pour les dommages et intérêts qui pourraient en découler.

Le Bénéficiaire pourra également résilier unilatéralement le présent contrat à tout moment sans à avoir à justifier sa décision. Dans ce cas, aucune des Parties ne pourra prétendre à une indemnisation.

Le Propriétaire pourra demander la résiliation du présent contrat en cas de manquements graves et répétés du Bénéficiaire à ses obligations.

## **Article 11 Enregistrement**

Le Bénéficiaire pourra enregistrer la Convention au service des impôts fonciers compétent.

## **Article 12 Cession**

Dans le cas où le Propriétaire céderait ou transférerait tout ou partie des Parcelles (donation, héritage, vente, etc.) à un tiers, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses de la présente Convention par le tiers concerné de telle façon que le Bénéficiaire ne puisse en aucun cas être inquiété en conséquence de cette cession ou ce transfert.

De façon générale, le Propriétaire s'engage à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du Bénéficiaire au titre de la Convention.

Le Propriétaire s'engage à informer le Bénéficiaire de la nouvelle situation. Cette information devra être communiquée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux (2) mois suivant le changement.

## **Article 13 Substitution par le Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire pourra se substituer dans le bénéfice de la présente Convention et/ou dans le bénéfice du Bail emphytéotique à intervenir toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors la qualité de Bénéficiaire, le tout sous réserve, d'une part, que tout substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la Convention ou du Bail et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée au Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai maximal d'un (1) mois à compter de la substitution.

## **Article 14 Confidentialité**

Les Parties s'engagent à ne pas divulguer les termes de la présente Convention ainsi que les informations reçues pendant le développement de la Centrale Photovoltaïque.

Cette clause ne s'applique pas en cas de nécessité légale ni lorsque la divulgation est rendue nécessaire pour les besoins du développement de la Centrale Photovoltaïque.

## **Article 15 Loi applicable et Règlement des litiges**

La présente Convention est soumise au droit français.

Tout litige relatif à l'interprétation, l'exécution ou la validité de cette dernière sera soumis au Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Parcelles.




Fait à [●], le [●]

Pour le Bénéficiaire,

[●]

Pour le Propriétaire,

[●]

*le Président*  
*A. DOVERGNE*  


Modèle

**ANNEXE 1 : Délibération du Conseil Communautaire**

**ANNEXE 2 : Note de synthèse explicative**

**ANNEXE 3 : Plan de situation des Parcelles**

Modèle