

# 3. JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIERE

PROJET ÉOLIEN DE LA NAULERIE (79)

COMMUNE DE LES FORGES

DECEMBRE 2021



## Identité du Maître d’Ouvrage :

Parc Eolien de La Naulerie  
SARL – Société de Valeco / EnBW  
SIREN : : 880 245 667  
SIRET : : 88024566700014  
188 rue Maurice Béjart  
34184 MONTPELLIER



## Table des matières

1	Maitrise fonciere des terrains.....	3
1.1	Résumé de la maîtrise foncière des terrains .....	3
2	Maitrise fonciere par Proprietaire .....	4
2.1	Propriétaires : Jean BEAUCHAMPS – Yolande BEAUCHAMPS.....	4
2.1.1	Promesse de bail emphytéotique & avenant .....	4
2.1.2	Promesse de résiliation partielle d'un bail rural.....	6
2.1.3	Avis sur les conditions de remise en état .....	7
2.2	Propriétaires : Jean-Marc GIRET – Annie GIRET .....	8
2.2.1	Promesse de bail emphytéotique .....	8
2.2.2	Promesse de résiliation partielle d'un bail rural.....	9
2.2.3	Avis sur les conditions de remise en état .....	10
2.3	Propriétaires : Laurent GIRET .....	11
2.3.1	Promesse de bail emphytéotique .....	11
2.3.2	Promesse de résiliation partielle d'un bail rural.....	12
2.3.3	Avis sur les conditions de remise en état .....	13
3	Avis des communes .....	14
3.1	Commune de Les Forges .....	14
4	transfert du benefice vers la société de projets PE de la Naulerie .....	16
4.1	Mandat de représentation pour les démarches nécessaires au développement d'un projet éolien .....	16

## 1 MAITRISE FONCIERE DES TERRAINS

### 1.1 Résumé de la maîtrise foncière des terrains

Propriétaires	Parcelles	Aménagement							Commune	Exploitant
		Rayon de braquage	Réseau inter-éolien	Surplombs	Plateformes & fondations	Eolienne	Poste de Livraison	Chemin à créer		
Jean BEAUCHAMPS – Yolande BEAUCHAMPS	A1336	x	x						Sanxay	
	A1392	x	x							
	C77								Les Forges	Sylvain AMAUGER
	C78			x						
	C81			x	x					
	C82		x	x	x			x		
	C83		x	x	x			x		
	C84		x	x	x	E2		x		
	C85			x	x			x		
	C86		x	x				x		
	C87			x						
	C110		x							
	C114		x							
	Jean-Marc GIRET – Annie GIRET	C93	x	x	x			x		Les Forges
C94			x	x	x	E1		x		
C95				x						
C108										
C112										
Laurent GIRET (nu-propriétaire), André GIRET (usufruitier), Simone GIRET (usufruitier)	C89								Les Forges	GAEC Les Marronniers (Jean-Marc GIRET)
	C92	x	x							
	C111									
	C113									

## 2 MAITRISE FONCIERE PAR PROPRIETAIRE

Remarque importante : les conditions réglementaires sur la remise en état du site à l'issue de l'exploitation ont évoluées suite à l'arrêté modificatif du 22 juin 2020<sup>1</sup> modifiant les conditions définies dans l'arrêté du 26 aout 2011. Les avis sur la remise en état du site des propriétaires et de la commune des Forges ont été signés avant le 22 juin 2020, ainsi ils sont basés sur la réglementation de l'arrêté du 26 aout 2011.

VALECO s'engage à suivre la réglementation en vigueur à la date du dépôt du présent dossier et à appliquer notamment les opérations de démantèlement telles que définies dans l'arrêté modificatif du 22 juin 2020 :

Extrait de l'article 29 relatif au démantèlement : « *Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :*

- *le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;*

- *l'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation ;*

- *la remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état. »*

<sup>1</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000042069465/2020-07-01](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042069465/2020-07-01)

### 2.1 Propriétaires : Jean BEAUCHAMPS – Yolande BEAUCHAMPS

#### 2.1.1 Promesse de bail emphytéotique & avenant

Les parcelles suivantes sont concernées par l'attestation de droits et se situent sur la commune de Les Forges (79) : C77, C78, C81, C82, C83, C84, C85, C86, C87, C110, C114

#### 2) DÉSIGNATION DES PARCELLES

Le PROMETTANT promet de donner à bail au BENEFICIAIRE, qui l'accepte, les parcelles suivantes de manière exclusive pour une durée de 35 ans :

Sur la commune de Les Forges (79340)

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
C 77	22160				
78	30515				
81	16545				
82	42160				
83	3270				
84	5845				
85	2440				
86	5760				
87	9165				
110	214				
114	655				

Document 1 : Extrait de la page 7 de la promesse de bail emphytéotique

23

**ANNEXE 8 : ATTESTATION DE DROITS REELS**

Le(s) promettant(s) susnommé(s) de la présente promesse désigné(s) en page 4 et 5.

Sur la commune de La Forge (79342)

Sur la commune de \_\_\_\_\_

Les parcelles désignées en page 7 de ce contrat.

ATTESTE avoir signé une promesse de bail emphytéotiques sur les parcelles susmentionnées avec la société VALECO INGENIERIE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN 440 856 938 RCS MONTPELLIER (Hérault),

En vertu desquelles je promets de donner à bail emphytéotique les parcelles pour une durée minimum de 35 années à compter de la mise en service du parc éolien.

Et à ce titre, autoriser dès à présent la société VALECO INGENIERIE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart à déposer toutes demandes d'autorisations administratives concernant le projet de parc éolien et plus généralement mener toutes les études nécessaires au développement du projet de parc éolien sur lesdites parcelles.

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait à Sanxay  
le 20/12/2018

SIGNATURE

Document 2 : Page 23 de la promesse de bail emphytéotique

Les parcelles supplémentaires suivantes sont concernées par l'avenant à la précédente promesse de bail signée le 20/12/2018 et se situent sur la commune de Sanxay (86) : A1336, A1392

**AVENANT**

1) L'article 2) Désignation est modifié comme suit :

« Le PROMETTANT promet de donner à bail au BENEFICIAIRE, qui l'accepte, les parcelles suivantes :

Sur la commune de SANXAY(86).

Les parcelles suivantes :

AR

2

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
A 1336	1103	C 82	42 160	C 94	9165
A 1392	1172	C 83	32 70	C 110	214
C 77	22 160	C 84	58 45	C 114	655
C 78	30 545	C 85	2440		
C 81	16 545	C 86	5760		

**DONT ACTE sur DEUX pages**

Fait à Sanxay  
Le 7 Octobre 2020

Pour le PROMETTANT  
(Lu et approuvé, Bon pour accord)

Pour le BENEFICIAIRE  
(Lu et approuvé, Bon pour accord)

*Lu et approuvé Bon pour accord*

*Lu et approuvé  
Bon pour accord*

Document 3 : Extrait de l'avenant à la promesse de bail emphytéotique

## 2.1.2 Promesse de résiliation partielle d'un bail rural

La promesse de résiliation partielle relève d'un accord entre les propriétaires : Jean BEAUCHAMPS – Yolande BEAUCHAMPS (bailleur), l'exploitant Sylvain AUGER (preneur) ainsi que la société Valeco.(société d'exploitation).

Les parcelles concernées se situent sur la commune de Les Forges (79) et sont les suivantes : C77, C78, C81, C82, C83, C84, C85, C86, C87, C110, C114.

1) DÉSIGNATION DES PARCELLES

Le PROMETTANT promet de donner à bail au BENEFICIAIRE, qui l'accepte, les parcelles suivantes de manière exclusive pour une durée de 35 ans :

Sur la commune de ..... Les Forges ..... (79)

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
C 77	22160				
78	30515				
81	16545				
82	42160				
83	3270				
84	5845				
85	2440				
86	5760				
87	9165				
110	214				
114	655				

Document 4 : Extrait de la page 6 de la promesse de résiliation partielle d'un bail rural

Dans le cas où toutes les conditions suspensives seraient remplies, le PRENEUR s'engage à rendre effective la résiliation partielle de son bail dans les conditions prévues par les présentes de manière exclusive.

En cas de recours de tiers, les parties conviennent expressément que la durée de validité de la promesse de bail sera prolongée de la durée de la procédure en recours.

6. FACULTE DE RETRACTATION DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014, le BAILLEUR et le PRENEUR, non professionnels de l'immobilier, pourront se rétracter à leur seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de quatorze (14) jours à compter de la date de signature des présentes.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de pluralité des signataires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

La rétractation devra être adressée par le biais du formulaire contenu dans l'annexe 1.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES.

Fait en trois exemplaires qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde de chaque partie signataire aux présentes.

Fait à Saint-James  
Le 20/12/2018

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

LA SOCIETE D'EXPLOITATION

V 6

Document 5 : Page 11 de la promesse de résiliation partielle d'un bail rural

## 2.1.3 Avis sur les conditions de remise en état

Les parcelles concernées se situent sur la commune de Les Forges (79) et sont les suivantes : C77, C78, C81, C82, C83, C84, C85, C86, C87, C110, C114.

Propriétaires(s) et exploitant(s) des parcelles suivantes :

1) Sur la commune de Les Forges (79)

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
C 77	22 160	C 85	2 440		
C 78	30 515	C 86	5 760		
C 81	16 545	C 87	9 165		
C 82	42160	C 110	214		
C 83	3 270	C 114	655		
C 84	5 845				

2) Sur la commune de Sanxay (86)

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
A 1336	1103				
A 1392	1172				

Déclarent accepter l'exploitation des éoliennes et équipements annexes, et donne un avis favorable aux conditions de démantèlement des éoliennes/câbles/chemins d'accès/postes de livraison, et de remise en état du site, afin que ces parcelles retrouvent leur(s) usage(s) agricole, selon les dispositions reprises ci-dessus :

Le démantèlement et la remise en état du site après l'arrêt définitif du projet éolien seront à la charge du maître d'ouvrage.

Selon l'article 29 de l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 et abrogeant l'arrêté du 26 août 2011 relatif au :

« I. - Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :

- le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;

- l'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation ;

- la remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques

BY. BY AG

Document 6 : Page 2 de l'avis de remis en état mis à jour

comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état.

II. - Les déchets de démolition et de démantèlement sont réutilisés, recyclés, valorisés, ou à défaut éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet.

Au 1er juillet 2022, au minimum 90 % de la masse totale des aérogénérateurs démantelés, fondations incluses, lorsque la totalité des fondations sont excavées, ou 85 % lorsque l'excavation des fondations fait l'objet d'une dérogation prévue par le I, doivent être réutilisés ou recyclés.

Au 1er juillet 2022, au minimum, 35 % de la masse des rotors doivent être réutilisés ou recyclés.

Les aérogénérateurs dont le dossier d'autorisation complet est déposé après les dates suivantes ainsi que les aérogénérateurs mis en service après cette même date dans le cadre d'une modification notable d'une installation existante, doivent avoir au minimum :

- après le 1er janvier 2024, 95 % de leur masse totale, tout ou partie des fondations incluses, réutilisable ou recyclable ;
- après le 1er janvier 2023, 45 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable ;
- après le 1er janvier 2025, 55 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable.

En ce qui concerne la remise en état des chemins d'accès créés lors de la phase de construction, ils seront restitués à l'état initial ou conservés par le propriétaire si celui-ci le souhaite, afin que la parcelle en question puisse être de nouveau exploitée dans sa totalité : le substrat calcaire (couche supérieure des chemins) sera enlevé et réutilisé pour d'autres chemins ; la couche inférieure, s'étant tassée au fil des années, sera broyée afin de la rendre propre à l'exploitation ; et de la terre végétale sera ensuite déposée au-dessus.

Fait à Sanxay le 13 Octobre 2021

SIGNATURE DU PROPRIETAIRE

SIGNATURE DE L'EXPLOITANT

Document 7 : Page 2 de l'avis de remis en état mis à jour

**2.2 Propriétaires : Jean-Marc GIRET – Annie GIRET**

**2.2.1 Promesse de bail emphytéotique**

Les parcelles suivantes sont concernées par l'attestation de droits réels et se situent sur la commune de Les Forges (79) : C93, C94, C95, C108, C112

**2) DÉSIGNATION DES PARCELLES**

Le PROMETTANT promet de donner à bail au BENEFICIAIRE, qui l'accepte, les parcelles suivantes de manière exclusive pour une durée de 35 ans :

Sur la commune de ..... Les Forges ..... (79340)

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
<u>C 93</u>	<u>51620</u>				
<u>94</u>	<u>29205</u>				
<u>95</u>	<u>43375</u>				
<u>108</u>	<u>1328</u>				
<u>112</u>	<u>1660</u>				

Document 8 : Extrait de la page 7 de la promesse de bail emphytéotique

**ANNEXE 8 : ATTESTATION DE DROITS REELS**

Le(s) promettant(s) susnommé(s) de la présente promesse désigné(s) en page 4 et 5,

Sur la commune de ..... Les Forges ..... (79340)

Sur la commune de ..... (.....)

Les parcelles désignées en page 7 de ce contrat.

ATTESTE avoir signé une promesse de bail emphytéotiques sur les parcelles susmentionnées avec la société VALECO INGENIERIE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN 440 856 938 RCS MONTPELLIER (Hérault),

En vertu desquelles je promets de donner à bail emphytéotique les parcelles pour une durée minimum de 35 années à compter de la mise en service du parc éolien.

Et à ce titre, autoriser dès à présent la société VALECO INGENIERIE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart à déposer toutes demandes d'autorisations administratives concernant le projet de parc éolien et plus généralement mener toutes les études nécessaires au développement du projet de parc éolien sur lesdites parcelles.

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait à Vale  
le 4.03.19

SIGNATURE



Document 9 : Page 23 de la promesse de bail emphytéotique



2.2.2 Promesse de résiliation partielle d'un bail rural

La promesse de résiliation partielle relève d'un accord entre les propriétaires : Jean-Marc GIRET-Annie GIRET (bailleur), l'exploitant GEAC Les Marronniers (preneur) ainsi que la société Valeco.(société d'exploitation).

Les parcelles concernées se situent sur la commune de Les Forges (79) et sont les suivantes : C93, C94, C95, C108, C112

**1) DÉSIGNATION DES PARCELLES**

Le PROMETTANT promet de donner à bail au BENEFICIAIRE, qui l'accepte, les parcelles suivantes de manière exclusive pour une durée de 35 ans :

Sur la commune de Les Forges (79)

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
C 03	51620				
94	29205				
95	43375				
108	1328				
112	4660				

Document 10 : Extrait de la page 6 de la promesse de résiliation partielle d'un bail rural

Dans le cas où toutes les conditions suspensives seraient remplies, le PRENEUR s'engage à rendre effective la résiliation partielle de son bail dans les conditions prévues par les présentes de manière exclusive.

En cas de recours de tiers, les parties conviennent expressément que la durée de validité de la promesse de bail sera prolongée de la durée de la procédure en recours.

**6. FACULTE DE RETRACTATION DU BAILLEUR**

Conformément aux dispositions de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014, le BAILLEUR et le PRENEUR, non professionnels de l'immobilier, pourront se rétracter à leur seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de quatorze (14) jours à compter de la date de signature des présentes.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de pluralité des signataires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

La rétractation devra être adressée par le biais du formulaire contenu dans l'annexe 1.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES.

Fait en trois exemplaires qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde de chaque partie signataire aux présentes.

Fait à Valeco  
Le 4.05.17

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

LA SOCIETE D'EXPLOITATION

Document 11 : Page 11 de la promesse de résiliation partielle d'un bail rural

## 2.2.3 Avis sur les conditions de remise en état

Les parcelles suivantes sont concernées par l'avis sur les conditions de remise en état et se situent sur la commune de Les Forges (79) : C93, C94, C95, C108, C112

1) Sur la commune de Les Forges (79)

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
C 93	51620				
C 94	29205				
C 95	43375				
C 108	1328				
C 112	4660				

Déclarent accepter l'exploitation des éoliennes et équipements annexes, et donne un avis favorable aux conditions de démantèlement des éoliennes/câbles/chemins d'accès/postes de livraison, et de remise en état du site, afin que ces parcelles retrouvent leur(s) usage(s) ... AGRICOLES ....., selon les dispositions reprises ci-dessous :

Le démantèlement et la remise en état du site après l'arrêt définitif du projet éolien seront à la charge du maître d'ouvrage.

Selon l'article 29 de l'arrêté du 26 août 2011 **relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 et abrogeant l'arrêté du 26 août 2011** relatif au :

« I. - Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :

- le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;

- l'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation ;

- la remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état.

II. - Les déchets de démolition et de démantèlement sont réutilisés, recyclés, valorisés, ou à défaut éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet.

Au 1er juillet 2022, au minimum 90 % de la masse totale des aérogénérateurs démantelés, fondations incluses, lorsque la totalité des fondations sont excavées, ou 85 % lorsque l'excavation des fondations fait l'objet d'une dérogation prévue par le I, doivent être réutilisés ou recyclés.

Au 1er juillet 2022, au minimum, 35 % de la masse des rotors doivent être réutilisés ou recyclés.

JMG AG AG

Document 12 : Page 2 de l'avis de remise en état mis à jour

Les aérogénérateurs dont le dossier d'autorisation complet est déposé après les dates suivantes ainsi que les aérogénérateurs mis en service après cette même date dans le cadre d'une modification notable d'une installation existante, doivent avoir au minimum :

- après le 1er janvier 2024, 95 % de leur masse totale, tout ou partie des fondations incluses, réutilisable ou recyclable ;
- après le 1er janvier 2023, 45 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable ;
- après le 1er janvier 2025, 55 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable.

En ce qui concerne la remise en état des chemins d'accès créés lors de la phase de construction, ils seront restitués à l'état initial ou conservés par le propriétaire si celui-ci le souhaite, afin que la parcelle en question puisse être de nouveau exploitée dans sa totalité : le substrat calcaire (couche supérieure des chemins) sera enlevé et réutilisé pour d'autres chemins ; la couche inférieure, s'étant tassée au fil des années, sera broyée afin de la rendre propre à l'exploitation ; et de la terre végétale sera ensuite déposée au-dessus.

Fait à VASCES le 27/10/2021

SIGNATURE DU PROPRIETAIRE



SIGNATURE DE L'EXPLOITANT



Document 13 : Page 3 de l'avis de remise en état mis à jour

2.3 Propriétaires : Laurent GIRET

2.3.1 Promesse de bail emphytéotique

Les parcelles suivantes sont concernées par l'attestation de droits réels et se situent sur la commune de Les Forges (79) : C89, C92, C111, C113

7

**2) DÉSIGNATION DES PARCELLES**

Le PROMETTANT promet de donner à bail au BENEFICIAIRE, qui l'accepte, les parcelles suivantes de manière exclusive pour une durée de 35 ans :

Sur la commune de Les Forges (79.)

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
C 89	5425				
92	25090				
AAA	3216A				
M3	26730				

Document 14 : Extrait de la page 7 de la promesse de bail emphytéotique

23

**ANNEXE 8 : ATTESTATION DE DROITS REELS**

Le(s) promettant(s) susnommé(s) de la présente promesse désigné(s) en page 4 et 5.

Sur la commune de Les Forges (79.)

Les parcelles désignées en page 7 de ce contrat.

ATTESTE avoir signé une promesse de bail emphytéotiques sur les parcelles susmentionnées avec la société VALECO INGENIERIE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN 440 856 938 RCS MONTPELLIER (Hérault),

En vertu desquelles je promets de donner à bail emphytéotique les parcelles pour une durée minimum de 35 années à compter de la mise en service du parc éolien.

Et à ce titre, autoriser dès à présent la société VALECO INGENIERIE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart à déposer toutes demandes d'autorisations administratives concernant le projet de parc éolien et plus généralement mener toutes les études nécessaires au développement du projet de parc éolien sur lesdites parcelles.

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait à Vale le 4.02.13

SIGNATURE

*[Signature]*  
giret

Document 15 : Page 23 de la promesse de bail emphytéotique

2.3.2 Promesse de résiliation partielle d'un bail rural

La promesse de résiliation partielle relève d'un accord entre les propriétaires : Laurent Giret (nu-propriétaire), Simone Giret (usufruitier), André Giret (usufruitier) (les bailleurs), l'exploitant GAEC les Marronniers (preneur) ainsi que la société Valeco.(société d'exploitation).

Les parcelles concernées se situent sur la commune de Les Forges (79) et sont les suivantes : C89, C92, C111, C113.

6

Sur la commune de Les Forges (79340...)

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
C 89	5425				
92	25090				
M1	32161				
M3	26730				

Document 16 : Extrait de la page 6 de la promesse de résiliation partielle d'un bail rural

En cas de recours de tiers ou tout autre recours portant sur les autorisations nécessaires au développement du projet, les parties conviennent expressément que la durée de validité de la promesse de bail sera prolongée de la durée de la procédure en recours.

**6. FACULTE DE RETRACTATION DU BAILLEUR**

Conformément aux dispositions de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014, le BAILLEUR et le PRENEUR, non professionnels de l'immobilier, pourront se rétracter à leur seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de quatorze (14) jours à compter de la date de signature des présentes.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

En cas de pluralité des signataires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

La rétractation devra être adressée par le biais du formulaire contenu dans l'annexe 1.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES.

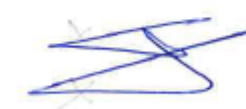
Fait en trois exemplaires qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde de chaque partie signataire aux présentes.

Fait à Valeco  
Le 4.02.19

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



LA SOCIETE D'EXPLOITATION



Document 17 : Page 11 de la promesse de résiliation partielle d'un bail rural

2.3.3 Avis sur les conditions de remise en état

Les parcelles concernées par l'avis sur les conditions de remise en état se situent sur la commune de Les Forges (79) et sont les suivantes : C89, C92, C111, C113.

Propriétaires(s) et exploitant(s) des parcelles suivantes :

1) Sur la commune de Les Forges (79)

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
C 89	5425				
C 92	25090				
C 111	32161				
C 113	26730				

Déclarent accepter l'exploitation des éoliennes et équipements annexes, et donne un avis favorable aux conditions de démantèlement des éoliennes/câbles/chemins d'accès/postes de livraison, et de remise en état du site, afin que ces parcelles retrouvent leur(s) usage(s) agricole, selon les dispositions reprises ci-dessous :

Le démantèlement et la remise en état du site après l'arrêt définitif du projet éolien seront à la charge du maître d'ouvrage.

Selon l'article 29 de l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 et abrogeant l'arrêté du 26 août 2011 relatif au :

« I. - Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :

- le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;

- l'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation ;

- la remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état.

II. - Les déchets de démolition et de démantèlement sont réutilisés, recyclés, valorisés, ou à défaut éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet.

IG LG AG AG

Document 18 : Page 2 de l'avis de remise en état mis à jour

Au 1er juillet 2022, au minimum 90 % de la masse totale des aérogénérateurs démantelés, fondations incluses, lorsque la totalité des fondations sont excavées, ou 85 % lorsque l'excavation des fondations fait l'objet d'une dérogation prévue par le I, doivent être réutilisés ou recyclés.

Au 1er juillet 2022, au minimum, 35 % de la masse des rotors doivent être réutilisés ou recyclés.

Les aérogénérateurs dont le dossier d'autorisation complet est déposé après les dates suivantes ainsi que les aérogénérateurs mis en service après cette même date dans le cadre d'une modification notable d'une installation existante, doivent avoir au minimum :

- après le 1er janvier 2024, 95 % de leur masse totale, tout ou partie des fondations incluses, réutilisable ou recyclable ;
- après le 1er janvier 2023, 45 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable ;
- après le 1er janvier 2025, 55 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable.

En ce qui concerne la remise en état des chemins d'accès créés lors de la phase de construction, ils seront restitués à l'état initial ou conservés par le propriétaire si celui-ci le souhaite, afin que la parcelle en question puisse être de nouveau exploitée dans sa totalité : le substrat calcaire (couche supérieure des chemins) sera enlevé et réutilisé pour d'autres chemins ; la couche inférieure, s'étant tassée au fil des années, sera broyée afin de la rendre propre à l'exploitation ; et de la terre végétale sera ensuite déposée au-dessus.

Fait à VASLES le 27/10/2021

SIGNATURE DU PROPRIETAIRE

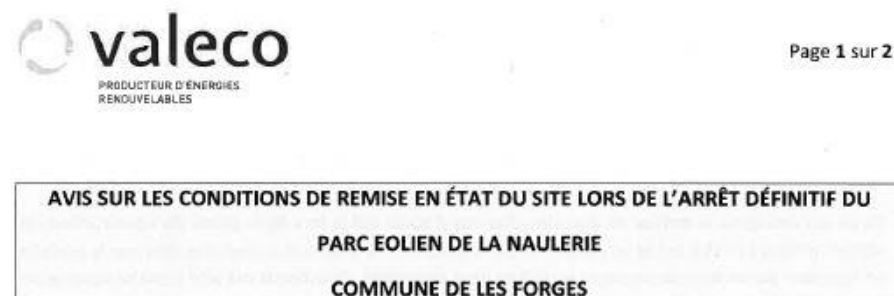
SIGNATURE DE L'EXPLOITANT

Document 19 : Page 3 de l'avis de remise en état mis à jour

### 3 AVIS DES COMMUNES

#### 3.1 Commune de Les Forges

Avis de remise en état du site lors de l'arrêt définitif du parc éolien de La Naulerie :



Je soussigné Thierry PARNAUDEAU, représentant légal de la commune de Les Forges, détenteur de la compétence urbanisme sur son territoire, **donne un avis favorable aux conditions de démantèlement des éoliennes, câbles, chemins d'accès, postes de livraison et de remise en état du site** prévue par la société **PE DE LA NAULERIE, SARL** au capital de 500€, filiale du groupe VALECO, dont le siège est situé au 188 rue Maurice Béjart, 34184 MONTPELLIER, selon les dispositions reprises ci-dessous :

Le démantèlement et la remise en état du site après l'arrêt définitif du projet éolien seront à la charge du maître d'ouvrage, la société **PE DE LA NAULERIE**. Si la société **PE DE LA NAULERIE** change de propriétaire durant la période d'exploitation, le démantèlement et la remise en état du site après l'arrêt définitif du projet sera à la charge du nouveau propriétaire.

Selon l'article 20 de l'arrêté modificatif du 22 juin 2020 de l'arrêté du 26 aout 2011 relatif à la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent : « Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :

- 1- Le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison.
- 2- L'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation.
- 3- La remise en état du site avec le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès sur une profondeur de 40 centimètres et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation, sauf si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite leur maintien en l'état. »

À la fin de la durée d'exploitation du parc :

Les parties constituant l'éolienne, c'est-à-dire les pales, la nacelle et la tour seront démontées de la même façon qu'elles ont été installées. Les travaux nécessiteront l'utilisation d'une grue principale et d'une grue auxiliaire.

Dans le 2° de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 26 aout 2011, la profondeur minimale s'entend avant travaux de dépose (démantèlement) des Eoliennes et/ou Installations annexes, de façon à restituer l'environnement initial de la Parcelle sur les plans agricole et paysager. Cette opération visant au rétablissement de l'activité agricole ou forestière consistera en un apport de terre végétale non



mélangée permettant d'atteindre un niveau de sol au moins égal à celui existant sur le reste de la Parcelle.

En ce qui concerne la remise en état des chemins d'accès créés lors de la phase de construction, ils seront restitués à l'état initial ou conservés par le propriétaire si celui-ci le souhaite, afin que la parcelle en question puisse être de nouveau exploitée dans sa totalité : le substrat calcaire (couche supérieure des chemins) sera enlevé et réutilisé pour d'autres chemins ; la couche inférieure, s'étant tassée au fil des années, sera broyée afin de la rendre propre à l'exploitation ; et de la terre végétale sera ensuite déposée au-dessus.

Fait à Les Forges, le 13/10/2021

Signature

**AUTORISATION DE PASSAGE**

Je soussigné Monsieur Thierry PARANDEAU, représentant(e) légal de la commune de Les Forges (79), autorise la société dénommée « PE de La Naulerie » dont son siège est au 188, rue Maurice Béjart, 34184 MONTPELLIER, à effectuer les travaux de viabilisation et à emprunter les routes communales et chemins ruraux.

Cette autorisation est donnée pour le passage :

- des engins nécessaires à l'acheminement et au montage des éoliennes,
- des engins permettant l'enfouissement du câble électrique en vue du raccordement électrique du parc éolien.

Cette autorisation sera formalisée par la signature d'une convention d'utilisation des routes communales et des chemins ruraux. Cette convention visera précisément les routes et les chemins à utiliser. Elle sera signée à l'issue de l'obtention des autorisations administratives pour la construction du parc éolien.

Une redevance locative annuelle sera reversée par la société PE de La Naulerie à la commune au titre de l'utilisation des routes et/ou chemins ruraux à hauteur de 1000€/MW installé sur le territoire de la commune de Les Forges, pendant toute la durée d'exploitation du parc éolien jusqu'à son démantèlement.

La société PE de La Naulerie devra se conformer aux critères de la voie et prendre, le cas échéant, toutes dispositions légales vis-à-vis des riverains.

Fait à Les Forges, le 12.04.2016

Signature

de paré  
Thierry PARANDEAU



*Document 21 : Autorisation de passage*

## 4 TRANSFERT DU BENEFICE VERS LA SOCIETE DE PROJETS PE DE LA NAULERIE

### 4.1 Mandat de représentation pour les démarches nécessaires au développement d'un projet éolien

#### MANDAT DE REPRESENTATION POUR LES DEMARCHES NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT D'UN PROJET EOLIEN

##### ENTRE LES SOUSSIGNES :

##### PE DE LA NAULERIE

Société par Actions Simplifiée de droit français au capital de 500 euros, dont le siège social est sis 188 rue Maurice Béjart à Montpellier (34080), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 880 245 667, représentée par son président la société VALECO, elle-même représentée par Monsieur François DAUMARD, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Président,

Ci-après désignée par le « Mandant » d'une part,

##### ET

##### VALECO

Société par Actions Simplifiée de droit français au capital de 11 260 449 euros, dont le siège social est sis 188, rue Maurice Béjart à MONTPELLIER (34080), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 421 377 946,

Représentée par Monsieur François DAUMARD, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Président,

Ci-après désignée par le « Mandataire » d'autre part,

Le Mandant et le Mandataire peuvent être désignés individuellement par le terme « Partie » ou collectivement par le terme « Parties ».

##### EXPOSE PREALABLE

- (A) Les Parties se sont rapprochées afin que le Mandataire effectue le développement d'un projet éolien, ci-après le « Projet ».
- (B) Le développement de ce Projet inclut la maîtrise foncière, la réalisation des démarches et l'obtention des titres imposés par les droits de l'urbanisme et de l'environnement.
- (C) Pour mener à bien le développement du Projet, VALECO doit recevoir un mandat en termes généraux du Mandant afin de le représenter dans tout acte nécessaire au succès du Développement.
- (D) Les Termes ayant une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans le présent mandat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

##### 1. Mandat

Par le présent mandat spécial, le Mandant donne pouvoir au Mandataire, et à lui seul, d'effectuer, en son nom et pour son compte, toutes les démarches nécessaires auprès de toute personne pour le développement du Projet éolien situé sur le site dont la désignation et la localisation géographique suivent (ci-après le « Site »).

Le Mandataire devient l'interlocuteur de toute personne pour toutes les prestations de développement. A ce titre, il est seul destinataire des documents relatifs au déroulement du développement.

##### 2. Désignation du Site dont le développement est à réaliser :

Commune : Les Forges (79)

Nature des opérations : Développement d'un projet de parc éolien

##### 3. Nature et durée du mandat :

Le présent mandat spécial est donné pour le seul Site.

Il prend effet à la date de sa signature et reste valable pour une durée indéterminée.

##### 4. Reddition de compte

Le Mandataire informera le Mandant de l'avancement de sa mission au fur et à mesure de son déroulement et par tout moyen écrit dès qu'il l'estimera nécessaire.

D'une manière générale, le Mandataire informera le Mandant des difficultés qu'il pourrait rencontrer lors de l'exercice de sa mission.

##### 5. Limite de responsabilité

Les Parties conviennent expressément que le Mandataire ne peut être tenu pour responsable des délais des réponses des différents interlocuteurs, ni des délais de réponse du Mandant ou l'un de ses prestataires, le cas échéant.



#### 6. Loi applicable et juridiction compétente

La formation du mandat, sa validité, son exécution, sa rupture, l'interprétation de ses stipulations et leurs conséquences sont soumises au droit français.

En cas de mésentente surgissant entre les Parties, ces dernières tenteront de trouver une solution amiable conciliant leurs intérêts mutuels dans le respect du présent mandat.

Dans le cas où aucun accord ne pourrait être trouvé entre les Parties dans un délai de trente (30) Jours à compter de la sollicitation de la Partie la plus diligente, tous les litiges auxquels le présent mandat pourrait donner lieu, notamment en ce qui concerne sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation seront soumis aux tribunaux de la ville de Montpellier.

Fait à Montpellier le 10/12/2021

Le Mandant



Le Mandataire

