

Décembre 2020

JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIERE (PJ N°3)

Demande d'Autorisation Environnementale

Parc éolien des Croilières

Département : Charente (16)

Commune : Courcôme

Maître d'ouvrage

NEOEN

Contact

Bérénice VANPOULLE

6 rue Ménars

75002 PARIS

Tél : 06 34 26 32 34

Réalisation et assemblage du Dossier de
Demande d'Autorisation Environnementale

ENCIS Environnement

 **encis**
environnement
Bureau d'études en environnement
énergies renouvelables et aménagement durable



Justificatif de la maîtrise
foncière

encis environnement
SIRET : 539 971 838 00013 - Code APE : 7112 B
Siège : Parc Ester Technopole, 21 rue Columbia - 87 068 LIMOGES Cedex - FRANCE
Tél : +33 (0)5 55 36 28 39 - E-mail : contact@encis-ev.com
www.encis-environnement.fr

PROMESSE DE BAIL
EMPHYTEOTIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) Neoen
Société Anonyme au capital de 108 794 140 euros, dont le siège se situe 6 rue Ménars, 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 508 320 017,
Représentée par M. Paul François Croisille, Directeur général adjoint, dûment habilité à cet effet.

ci-après dénommé le « **BÉNÉFICIAIRE** »
D'UNE PART

ET

Nom Prénom Niquet Didier	Nom Prénom Niquet Odette
Domicilié(e) à Les Friquets 16700 La Faye	Domicilié(e) à 287 r Tachonnerie 16700 La Faye
Né(e) le 15/08/60 à La Faye	Né(e) le 18/11/37 à Bernac
Marié(e) sous le régime	Marié(e) sous le régime
Nationalité Française	Nationalité Française
Nom Prénom	Nom Prénom
Domicilié(e) à	Domicilié(e) à
Né(e) le à	Né(e) le à
Marié(e) sous le régime	Marié(e) sous le régime
Nationalité Française	Nationalité Française

Agissant en qualité de propriétaire(s), ou, d'usufruitier(s) et de nu-propriétaire(s)
ci-après dénommé(s) le « **PROPRIÉTAIRE** »

3°)

Société	Ayant son siège
(Co-)Gérant(s) Niquet Didier	(Co-)Gérant(s)
Domicilié(e) à La Faye Les Friquets	Domicilié(e) à
Né(e) le 15/08/60 à La Faye	Né(e) le à
Marié(e) sous le régime	Marié(e) sous le régime
Nationalité Française	Nationalité Française

Agissant en qualité d'exploitant agricole
ci-après dénommé l' « **EXPLOITANT AGRICOLE** »

D'AUTRE PART

Le PROPRIÉTAIRE, l'EXPLOITANT AGRICOLE et le BÉNÉFICIAIRE sont ci-après désignés ensemble les « **PARTIES** » et individuellement une « **PARTIE** ».

CAPACITÉ

Les PARTIES déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement amiable judiciaire, de cessation des paiements, de règlement ou de liquidations judiciaires, ou de faillite personnelle.

En cas de pluralité de PROPRIÉTAIRE et/ou d'EXPLOITANT AGRICOLE et d'un commun accord entre ces derniers, chacun a pouvoir pour conclure seul, en représentation de l'ensemble des autres signataires, devant notaire l'acte authentique. Par la signature de la présente Promesse, chaque PROPRIÉTAIRE et EXPLOITANT AGRICOLE accepte cette représentation.

Le PROPRIÉTAIRE des Parcelles déclare qu'elles sont libres de toutes sûretés, inscriptions hypothécaires ou autres charges quelconques incompatibles avec la réalisation d'un parc éolien. Dans l'hypothèse ou tel ne serait pas le cas, le Promettant s'engage à ce que toutes les inscriptions ou sûretés prises sur les Parcelles soient levées ou radiées dans les meilleurs délais, au plus tard à l'obtention des autorisations administratives de construction et d'exploitation du Parc purgées de tout recours et à en produire la preuve au Bénéficiaire.

PARAPHE(S) : ND ~ O.IV

PARAPHE(S) : ND O.IV 1

14. Droit applicable et juridiction compétente

La PROMESSE est soumise au droit français.

En cas de différend entre les PARTIES concernant l'interprétation ou l'exécution de la PROMESSE, les PARTIES conviennent, avant toute action contentieuse, de rechercher une solution amiable à leur différend.

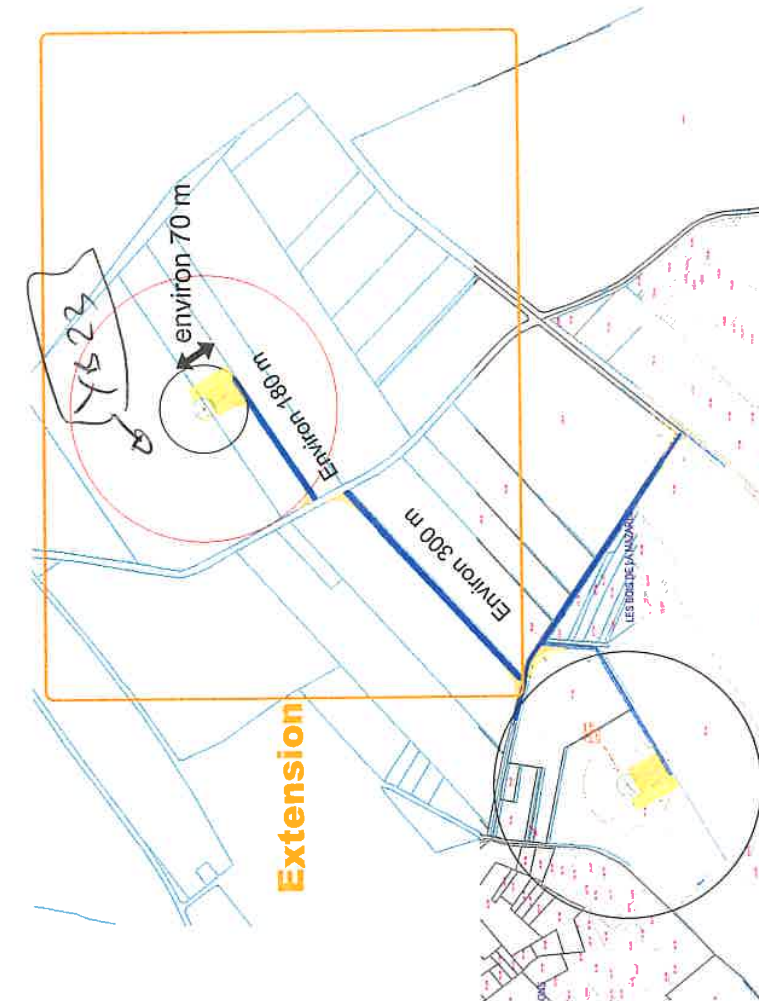
En cas de persistance du litige, les PARTIES pourront saisir le tribunal de grande instance de Paris compétent pour le projet local.

Fait le 16/01/2020
A 24651/2020
En 3 exemplaires originaux

Le « BÉNÉFICIAIRE »

Le « PROPRIÉTAIRE »

L' « EXPLOITANT AGRICOLE »



PARAPHE(S) : ND ON

ND ON ~

Projet éolien
« Courcome 2 »

Engagement de remise en état du site lors de
l'arrêt définitif de l'installation

Je, soussigné

Nom Prénom Niquet Didier	Nom Prénom Niquet Odette
Domicilié(e) à Les Friquets 16700 La Faye	Domicilié(e) à 287 r Tachonnerie 16700 La Faye
Né(e) le _____ à _____	Né(e) le _____ à _____
Marié(e) sous le régime _____	Marié(e) sous le régime _____
Nationalité Française	Nationalité Française
Nom Prénom _____	Nom Prénom _____
Domicilié(e) à _____	Domicilié(e) à _____
Né(e) le _____ à _____	Né(e) le _____ à _____
Marié(e) sous le régime _____	Marié(e) sous le régime _____
Nationalité Française	Nationalité Française

Propriétaire de la ou les parcelle(s) : YB 23

sur la ou les commune(s) de Courcome

dûment habilité à l'effet des présentes et signataire d'une promesse de bail emphytéotique en date du avec la société NEOEN, SA au capital de 108 794 140 € dont le siège social est 6 rue Ménars – 75002 PARIS, immatriculée sous le numéro 508 320 017 RCS PARIS

déclare avoir pris connaissance des conditions réglementaires dans lesquelles s'inscrivent ce projet, conditions qui ont été portées à ma connaissance dans le cadre de la proposition adressée par NEOEN figurant en annexe des présentes, concernant les conditions de remise en état de ma parcelle susmentionnée lors de l'arrêt définitif du parc éolien sur la ou les commune(s) de

Après avoir pris connaissance de ces conditions de démantèlement, je donne, par les présentes, mon accord sur les modalités de remise en état de ma parcelle lors de la fin d'exploitation du parc éolien et accepte que la présente autorisation puisse être utilisée par NEOEN dans le cadre de ses demandes d'autorisations administratives, notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ladite autorisation pourra également être utilisée par toute société du groupe auquel NEOEN appartient au sens de l'article L233-3 du code de commerce qui viendrait à se substituer à NEOEN dans le cadre du développement du projet éolien susmentionné.

Pour valoir ce que de droit,

Fait le 24.01.2020

A La Faye

En 3 exemplaires originaux

Signature



Je, soussigné, Paul-François CROISILLE, Directeur général adjoint de la société NEOEN vous informe par la présente des conditions de remise en état du site lors de l'arrêt définitif du parc éolien sur la ou les commune(s) de Courcome

NEOEN rappelle que les garanties de démantèlement des éoliennes sont avant tout légales, car écrites dans le code de l'environnement et dans la loi du Grenelle II :

✓ **Code de l'environnement**

« Art. L. 553-3. - L'exploitant d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site à la fin de l'exploitation. Au cours de celle-ci, il constitue les garanties financières nécessaires dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

✓ **Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (1) - Article 90**

« Un décret en Conseil d'Etat détermine, avant le 31 décembre 2010, les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site ainsi que les conditions de constitution et de mobilisation des garanties financières mentionnées au premier alinéa du présent article. Il détermine également les conditions de constatation par le préfet de département de la carence d'un exploitant ou d'une société propriétaire pour conduire ces opérations et les formes dans lesquelles s'exerce dans cette situation l'appel aux garanties financières. »

✓ **Décret et arrêté relatifs au démantèlement et la remise en état des parcs éoliens**

NEOEN sera tenu de respecter les conditions de démantèlement et de remise en état spécifiées dans le décret n° 2011-985 du 23 août 2011 pris pour l'application de l'article L. 553-3 du code de l'environnement ainsi que l'arrêté du 26 août 2011 (modifié par l'arrêté du 6 novembre 2014) relatif la remise en état et à la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent. Ces textes sont présentés ci-après.



PARAPHE(S) : ND ~ OIV

2

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE
NOR : DEVP1115326D

Décrets, arrêtés, circulaires
TEXTES GÉNÉRAUX
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Publics concernés : Etat, collectivités territoriales et exploitants d'installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éolienne).

Objet : définition des garanties financières nécessaires à la mise en service d'une installation d'éoliennes et des modalités de remise en état d'un site après exploitation.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les éoliennes relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). La même loi prévoit que la mise en service des éoliennes soumises à autorisation est subordonnée à la constitution, par l'exploitant, de garanties financières. Le démantèlement et la remise en état du site, dès qu'il est mis fin à son exploitation, sont également de sa responsabilité (ou de celle de la société mère en cas de défaillance). Le décret a ainsi pour objet de définir les conditions de constitution et de mobilisation de ces garanties financières, et de préciser les modalités de cessation d'activité d'un site regroupant des éoliennes.

Références : le présent décret est pris pour l'application de l'article 90 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Les dispositions du code de l'environnement créées ou modifiées par ce décret peuvent être consultées sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de l'environnement, notamment le titre Ier de son livre V et son article L. 553-3 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. – A l'article R. 512-5 du code de l'environnement, après les mots : « R. 516-1 » sont insérés les mots : « ou R. 553-1 ».

Art. 2. – Après le chapitre II du titre V du livre V du code de l'environnement, il est ajouté un chapitre III, intitulé : « Eoliennes », composé des articles R. 553-1 à R. 553-8 ainsi rédigés :

« CHAPITRE III

« Eoliennes

« Section 1

« Garanties financières applicables aux installations autorisées

« Art. R. 553-1. – I. – La mise en service d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent soumise à autorisation au titre de l'article L. 512-1 est subordonnée à la constitution de garanties financières visant à couvrir, en cas de défaillance de l'exploitant lors de la remise en état du site, les opérations prévues à l'article R. 553-6. Le montant des garanties financières exigées ainsi que les modalités d'actualisation de ce montant sont fixés par l'arrêté d'autorisation de l'installation.

« II. – Un arrêté du ministre chargé de l'environnement fixe, en fonction de l'importance des installations, les modalités de détermination et de réactualisation du montant des garanties financières qui tiennent notamment compte du coût des travaux de démantèlement.

« III. – Lorsque la société exploitante est une filiale au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce et en cas de défaillance de cette dernière la responsabilité de la maison mère peut être recherchée dans les conditions prévues à l'article L. 512-17.

« Art. R. 553-2. – Les garanties financières exigées au titre de l'article L. 553-3 sont constituées dans les conditions prévues aux I, III et V de l'article R. 516-2 et soumises aux dispositions des articles R. 516-4 à R. 516-6. Le préfet les met en œuvre soit en cas de non-exécution par l'exploitant des opérations mentionnées à l'article R. 553-6, après intervention des mesures prévues à l'article L. 514-1, soit en cas de disparition juridique de l'exploitant.

« Art. R. 553-3. – Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent existantes à la date d'entrée en vigueur du décret no 2011-984 du 23 août 2011 modifiant la nomenclature des installations classées, pour y introduire les installations mentionnées à l'article L. 553-1, sont mises en conformité avec les obligations de garanties financières prévues à l'article L. 553-3, dans un délai de quatre ans à compter de la date de publication dudit décret.

PARAPHE(S) : ND ~ OIV

3

« Art. R. 553-4. – Lorsque l'installation change d'exploitant, le nouvel exploitant joint à la déclaration prévue à l'article R. 512-68 le document mentionné à l'article R. 553-2 attestant des garanties que le nouvel exploitant a constituées.

« Section 2

« Remise en état du site par l'exploitant d'une installation déclarée, autorisée ou enregistrée

« Art. R. 553-5. – Par dérogation aux I et III de l'article R. 512-39-1 et aux articles R. 512-39-2 à R. 512-39-6, R. 512-46-25 à R. 512-46-29 et R. 512-66-1 à R. 512-66-2, la mise à l'arrêt définitif d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent classée au titre de l'article L. 511-2 est réglée par la présente section.

« Art. R. 553-6. – Les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site après exploitation comprennent :

« a) Le démantèlement des installations de production ;

« b) L'excavation d'une partie des fondations ;

« c) La remise en état des terrains sauf si leur propriétaire souhaite leur maintien en l'état ;

« d) La valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet.

« Un arrêté du ministre chargé de l'environnement fixe les conditions techniques de remise en état.

« Art. R. 553-7. – I. – Lorsqu'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent est mise à l'arrêt définitif, l'exploitant notifie au préfet la date de cet arrêt un mois au moins avant celui-ci. Il est donné récépissé sans frais de cette notification.

« II. – La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues pour assurer les opérations prévues à l'article R. 553-6.

« III. – En cas de carence de l'exploitant dans la mise en œuvre des mesures prévues au II, il est fait application des procédures prévues à l'article L. 514-1. Le cas échéant, le préfet met en œuvre les garanties financières dans les conditions prévues à l'article R. 553-2.

« IV. – A tout moment, même après la remise en état du site, le préfet peut imposer à l'exploitant, par arrêté pris en application des articles L. 512-3, L. 512-7-5, L. 512-12 ou L. 512-20, les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1.

« Art. R. 553-8. – Lorsque les travaux, prévus à l'article R. 553-6 ou prescrits par le préfet, sont réalisés, l'exploitant en informe le préfet.

« L'inspecteur des installations classées constate par procès-verbal la réalisation des travaux. Il transmet le procès-verbal au préfet qui en adresse un exemplaire à l'exploitant ainsi qu'au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain. »

Art. 3. – Il est ajouté après le premier alinéa de l'article R. 513-2 du code de l'environnement un alinéa ainsi rédigé : « Par ailleurs, les exploitants d'installations classées relevant de l'article L. 553-3 joignent les éléments permettant le calcul du montant des garanties financières conformément au II de l'article R. 553-1. »

Art. 4. – La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 23 août 2011.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

La ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

PARAPHE(S) : *ND ON*.....

4

Annexe 3

ARRETE DU 26 AOUT 2011 RELATIF A LA REMISE EN ETAT ET LA CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIERES POUR LES INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE
NOR : DEVP1120019A

Décrets, arrêtés, circulaires
TEXTES GÉNÉRAUX
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de l'environnement, notamment le titre Ier de son livre V ;

Vu l'avis des organisations professionnelles concernées ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques en date du 22 mars 2011,

Arrête :

Art. 1er. – Les opérations de démantèlement et de remise en état des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent prévues à l'article R. 553-6 du code de l'environnement comprennent :

1. Le démantèlement des installations de production d'électricité, y compris le « système de raccordement au réseau ».

2. L'excavation des fondations et le remplacement par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation :

– sur une profondeur minimale de 30 centimètres lorsque les terrains ne sont pas utilisés pour un usage agricole au titre du document d'urbanisme opposable et que la présence de roche massive ne permet pas une excavation plus importante ;

– sur une profondeur minimale de 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable ;

– sur une profondeur minimale de 1 mètre dans les autres cas.

3. La remise en état qui consiste en 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.

Les déchets de démolition et de démantèlement sont valorisés ou éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet.

Art. 2. – Le montant des garanties financières mentionnées aux articles R. 553-1 à R. 553-4 du code de l'environnement est déterminé par application de la formule mentionnée en annexe I au présent arrêté.

Art. 3. – L'exploitant réactualise chaque année le montant de la garantie financière, par application de la formule mentionnée en annexe II au présent arrêté.

Art. 4. – L'arrêté préfectoral d'autorisation fixe le montant initial de la garantie financière et précise l'indice utilisé pour calculer le montant de cette garantie.

Art. 5. – Le directeur général de la prévention des risques est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 août 2011.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général de la prévention des risques,

L. MICHEL

ANNEXE I

CALCUL DU MONTANT INITIAL DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

PARAPHE(S) : *ND ON*.....

5

$$M = N \times Cu$$

où

N est le nombre d'unités de production d'énergie (c'est-à-dire d'aérogénérateurs).
Cu est le coût unitaire forfaitaire correspondant au démantèlement d'une unité, à la remise en état des terrains, à l'élimination ou à la valorisation des déchets générés. Ce coût est fixé à 50 000 euros.

ANNEXE II

FORMULE D'ACTUALISATION DES COÛTS

$$M_n = M \times \left(\frac{Index_n}{Index_0} \times \frac{1 + TVA}{1 + TVA_0} \right)$$

où

Mn est le montant exigible à l'année n.
M est le montant obtenu par application de la formule mentionnée à l'annexe I.
Indexn est l'indice TP01 en vigueur à la date d'actualisation du montant de la garantie.
Indexo est l'indice TP01 en vigueur au 1er janvier 2011.
TVA est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux travaux de construction à la date d'actualisation de la garantie.
TVAo est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée au 1er janvier 2011, soit 19,60 %.

PARAPHE(S) : *NS* *ON*⁶

Annexe 4

EXTRAIT DE L'ARRETE DU 6 NOVEMBRE 2014 MODIFIANT L'ARRETE DU 26 AOUT 2011 RELATIF A LA REMISE EN ETAT ET A LA CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIERES POUR LES INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANCAISE
NOR : DEVP1416471A

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,

Vu le code de l'environnement, notamment le titre Ier de son livre V;

Vu 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;

Vu l'arrêté du 26 août 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;

Vu l'avis des organisations professionnelles concernées;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques en date du 21 octobre 2014,

Arrête:

[...]

Art. 3. – Le point 1 de l'article 1er de l'arrêté du 26 août 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 est remplacé par l'alinéa suivant:

« 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.»

Art. 4. – L'article 3 de l'arrêté du 26 août 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 est remplacé par l'article suivant:

« Art. 3. – L'exploitant réactualise tous les cinq ans le montant de la garantie financière, par application de la formule mentionnée en annexe II au présent arrêté.»

Art. 5. – La directrice générale de la prévention des risques est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 6 novembre 2014.

Pour la ministre et par délégation :

L'adjoint à la directrice générale de la prévention des risques,

J.-M. DURAND

PARAPHE(S) : *NS* *ON*⁷