


Envoyé en préfecture le 22/12/2022  
Reçu en préfecture le 22/12/2022  
Publié le   
ID : 079-200041317-20221212-C\_\_65\_12\_2022-DE

# niort agglo

## Agglomération du Niortais

Votants : 78

Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 05 décembre 2022

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 12 décembre 2022

#### AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF POUR AUTORISER L'IMPLANTATION DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR LE SITE DE NIORT VALLON D'ARTY

##### Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Emmanuel EXPOSITO, Noémie FERREIRA, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Yann JEZEQUEL, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Valérie VOLLAND.

##### Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Yamina BOUDAHMANI à Florence VILLES, Christelle CHASSAGNE à Dominique SIX, Gérard EPOULET à Yann JEZEQUEL, Guillaume JUIN à Stéphanie ANTIGNY, Gérard LEFEVRE à Jeanine BARBOTIN, Bastien MARCHIVE à Jérôme BALOGE, Sébastien MATHIEU à François GIBERT, Franck PORTZ à Patricia DOUEZ, Jean-François SALANON à Daniel BAUDOUIN, Méлина TACHE à Nicolas VIDEAU, Yvonne VACKER à François GUYON, Lydia ZANATTA à Aurore NADAL.

##### Titulaires absents :

Annick BAMBERGER, Richard PAILLOUX.

##### Titulaire absente excusée :

Marie-Christelle BOUCHERY.

##### Titulaire absent pour départ :

Michel PAILLEY.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Anne-Lydie LARRIBAU

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

### CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 12 DÉCEMBRE 2022

#### **AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF POUR AUTORISER L'IMPLANTATION DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR LE SITE DE NIORT VALLON D'ARTY**

Madame **Séverine VACHON**, Vice-Présidente Déléguée, expose,

Sur proposition du Président,

Dans le cadre de son PCAET, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) souhaite développer la production d'énergies renouvelables, et notamment la production photovoltaïque attendue à 30 GWh en 2030.

Dans ce sens et après avoir diagnostiqué son patrimoine, la CAN a lancé un appel à projets pour que les deux anciennes décharges de Niort Vallon d'Arty et de Prin-Deyrançon soient équipées d'une centrale photovoltaïque au sol, chaque site présentant un potentiel avéré avec plus de 3 ha chacun.

Par délibération en juin 2021, le partenariat Urbasolar / Séolis Prod a remporté cet appel à projet, pour les deux sites. En conséquence, le groupement Urbasolar / Séolis Prod a procédé à la création d'une filiale dédiée pour chacun des sites.

Pour financer chaque centrale au sol, la CAN a eu recours au tiers investissement : en contrepartie d'un loyer à verser à la CAN en tant que propriétaire, Urbasolar / Séolis Prod ou toute filiale dédiée se rémunère sur la vente d'électricité injectée dans le réseau électrique et prend à sa charge la conception, la construction, l'exploitation et le démantèlement de chaque centrale photovoltaïque.

Les conditions d'occupation de chaque site seront clarifiées au travers d'un bail emphytéotique administratif.

Dans la mesure où la CAN n'était pas expressément identifiée au service de la publicité foncière comme propriétaire des sites, cette dernière bénéficiant de la mise à disposition des sites par la Ville de Niort en 2002 dans le cadre du transfert de compétence « Déchets », transfert non publié, les délibérations suivantes ont, au préalable, été prises :

Par délibération référencée C-17-11-2022 de la CAN en date du 14 novembre 2022, le Conseil communautaire a approuvé la fin de la mise à disposition de la parcelle cadastrée ZP 265 avec un retour à la Ville de Niort, ainsi que l'acquisition à l'euro symbolique de cette même parcelle auprès de la Ville de Niort ;

Par délibération référencée D-2022-433 de la Ville de Niort en date du 21 novembre 2022, le Conseil municipal a, dans le même sens, approuvé, d'une part, la fin de la mise à disposition de la parcelle ZP265 et, d'autre part, la cession de cette même parcelle à l'euro symbolique au bénéfice de la CAN.

Il convient désormais de rédiger une promesse de bail, établie entre la CAN et la société SEUR VALLON, filiale créée par le groupement Urbasolar/Séolis Prod pour les besoins spécifiques du projet de Niort Vallon d'Arty. Cette promesse permet de statuer sur les différents points qui seront à faire figurer dans le bail.

Dans le cas de Niort Vallon d'Arty, les principaux éléments à retenir concernent :

- La désignation de la parcelle éligible au bail, sur la commune de Niort (79 000) cadastrée section ZP n°265 d'une superficie de 150 407 m<sup>2</sup>,
- La situation actuelle du terrain,
- La durée de la promesse de bail et ses conditions suspensives,
- Les principales charges et conditions du bail emphytéotique administratif :
  - o Son objet : centrale photovoltaïque au sol,
  - o Sa durée : bail d'une durée de 30 ans,
  - o Les obligations du preneur,
  - o Les obligations du bailleur,
  - o Le montant de la redevance locative, annuelle de 3 500 € HT par ha de site clôturé à la suite de document d'arpentage,
  - o Les conditions de résiliation du bail,
  - o Les servitudes,

Il est également rappelé, à titre indicatif, les éléments prévisionnels suivants concernant ledit projet de Niort Vallon d'Arty :

- Puissance installée : environ 3,2 MWc,
- Surface installée en panneaux : environ 1,43 ha,
- Nombre équivalent habitants, correspondant à la production électrique attendue du site : environ 1 900 personnes, chauffage compris,
- Loyer attendu sur le projet de Niort Vallon d'Arty : 3 500 €/an/ha de site clôturé (pour environ 4,3 ha clôturé).

Il est à noter que le loyer précité est conforme à l'avis du Domaine sur la valeur locative, délivré le 3 novembre 2022.

En conséquence, la promesse de bail emphytéotique administratif, annexée à la présente délibération, peut être signée entre les parties.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Approuve la promesse de bail annexée à la présente délibération ;
- Autorise le Président, ou la Vice-Présidente Déléguée, à signer la promesse de bail emphytéotique administratif, portant sur tout ou partie de la parcelle cadastrée section ZP n°265 sur la commune de Niort (79 000), et tout document lié à sa mise en œuvre ;
- Donne pouvoir au Président, ou à la Vice-Présidente Déléguée, pour signer le document d'arpentage nécessaire à la définition du site donné à bail.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 78

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

**Séverine VACHON**

**Vice-Présidente Déléguée**