

# NEOEN



## **CENTRALE EOLIENNE DE MARSAC Commune de MARSAC (Creuse)**

**Accords fonciers, délibérations et note sur le PLU communal**

Décembre 2018



**EREA INGENIERIE**

10, place de la République - 37190 Azay-le-Rideau

Tel : 02 47 26 88 16 - Fax : 02 47 26 88 16

E-mail : [contact@erea-ingenierie.com](mailto:contact@erea-ingenierie.com)

<http://www.erea-ingenierie.com>

## **ACCORDS FONCIERS**

**(dont avis du maire sur la remise en état du site en p.9)**



## PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) Neoen  
Société par actions simplifiée au capital de 81.249.138 euros, dont le siège se situe 4 rue Euler, 75008 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**

2°)  
La commune de MARSAC représentée par Madame MarieJeanne de BASQUIAT  
Domiciliée 6 rue de la Mairie - MARSAC (23210) Agissant  
en qualité de propriétaire  
ci-après dénommée le « **PROPRIÉTAIRE** »

3°)  
La commune de MARSAC représentée par Madame MarieJeanne de BASQUIAT  
Domiciliée 6 rue de la Mairie - MARSAC (23210) Agissant  
en qualité d'exploitant  
ci-après dénommée 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** ».

PARAPHE(S) : ..... *MSB* .....

**10. Clause pénale**

Dans l'hypothèse où le PROPRIÉTAIRE et/ou l'EXPLOITANT AGRICOLE ne respecterait pas la présente Promesse et refuserait de réitérer celle-ci par acte authentique dans un délai de quatre (4) mois, alors même que le Bénéficiaire a levé l'option, le Bénéficiaire pourra lui / leur réclamer des pénalités d'un montant de 6000 euros chacun, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés au PROPRIÉTAIRE et/ou à l'EXPLOITANT AGRICOLE de ce fait.

**11. Election de domicile**

Les PARTIES déclarent élire domicile à l'adresse figurant en tête des présentes. Dans l'hypothèse où une des PARTIES notifierait aux autres un changement d'adresse, toute notification effectuée au titre de la PROMESSE ne sera valablement effectuée, à compter de la date de réception de la notification du changement d'adresse, que si elle est réalisée à cette nouvelle adresse.

**12. Frais**

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir, sauf disposition contraire prévue aux présentes et à leurs annexes, seront supportés par le BÉNÉFICIAIRE qui s'y oblige expressément.

**13. Information précontractuelle - Faculté de rétractation**

Le PROPRIÉTAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE disposent de la faculté de renoncer à la présente PROMESSE par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quatorze jours à compter de sa signature conformément aux dispositions de l'article L12121 du code de la consommation reproduites en annexe. Le PROPRIÉTAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE peuvent utiliser, à cette fin, le formulaire détachable pour l'exercice de la faculté de renonciation, annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse de l'exercice du droit de rétractation par le PROPRIÉTAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE, les PARTIES seront rétablies dans leurs droits et obligations consentis avant la signature de la présente PROMESSE.

Conformément aux dispositions du Code de la Consommation, telles que modifiées par la Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 dite Loi Hamon, une note d'information, ainsi que la présente PROMESSE, sous forme de projet, et ses annexes ont été remis dès avant ce jour au PROPRIÉTAIRE et à l'EXPLOITANT AGRICOLE. En conséquence, le PROPRIÉTAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE reconnaissent avoir été dûment informés par le BÉNÉFICIAIRE des informations relatives aux informations précontractuelles et au droit de rétractation conformément aux dispositions du code de la consommation préalablement à la signature des présentes.

**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 *8/06/2017*

A Paris

En 2 exemplaires originaux

Le « **BÉNÉFICIAIRE** »

*[Signature]*

Le « **PROPRIÉTAIRE** »



*[Signature]*

L' « **EXPLOITANT AGRICOLE** »



*[Signature]*

PARAPHE(S) : ..... *MSB* ..... <sup>4</sup>



Annexe 1

DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET DE CENTRALE EOLIENNE



Commune de MARSAC (Creuse)

Le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie		
			ha	a	ca
ZL	23	Lavaud	1	44	90
ZL	28	Lavaud	1	36	60

Promesse de constitution de servitude de survol

MSB

~



**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1\*) Neoen  
Société par actions simplifiée au capital de 81.249.138 euros, dont le siège se situe 4 rue Euler, 75008 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

2\*)  
Monsieur Sébastien REBEIX  
Domicilié à Lagemard - MARSAC (23210)

Né le 2 juillet 1974, à GUERET(23)

Agissant en qualité de propriétaire  
ci-après dénommé(s) le « **PROPRIÉTAIRE** »

3\*) GAEC représenté par :  
Monsieur Sébastien REBEIX  
Domicilié à Lagemard - MARSAC (23210)

Né le 2 juillet 1974, à GUERET(23)

Monsieur René REBEIX  
Domicilié à Lagemard - MARSAC (23210)

Né le 18 novembre 1952, à MAURIoux (23)  
Marié

Madame Sylvette REBEIX (née LIONDORT)  
Domiciliée à Lagemard - MARSAC (23210)

Née le 31 janvier 1956, à MARSAC (23)  
Mariée

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

Ci-après, ensemble, dénommés « **le Promettant** »,

**D'AUTRE PART**

Lesquels ont préalablement exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

Attendu que le **Bénéficiaire** est une société ayant pour activité la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment éolienne. Le **Bénéficiaire** projette, à ce titre, d'implanter un Parc Eolien sur un site composé de divers terrains sur la commune de Marsac (23) (ci-après « le Site »).  
Attendu que les parcelles sur lesquelles seront implantées les éoliennes constitueront le Fonds Dominant.  
Attendu que le rotor d'une éolienne, constitué de plusieurs pales, s'oriente face au vent selon un axe vertical ; qu'ainsi la superficie de survol par les pales est un disque de rayon égal au rayon du rotor.  
Attendu que les pales de l'une ou plusieurs des éoliennes du parc (ci-après l'« Eolienne ») pourront survoler régulièrement, en fonction de la direction du vent les parcelles appartenant au Promettant, listées en annexe 1 (ci-après le « *Fonds Servant* ») ou les « **TERRAINS** ». [Attendu que les parcelles survolées sont exploitées par l'**EXPLOITANT AGRICOLE**]

CECI EXPOSE LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

PARAPHE(S) : RR RS RS M <sup>1</sup>

**5.2 Clause pénale**

Dans l'hypothèse où le Promettant ne respecterait pas la présente Promesse et refuserait de réitérer celle-ci par acte authentique dans un délai de quatre (4) mois, alors même que le Bénéficiaire a levé l'option, le Bénéficiaire pourra réclamer au Promettant des pénalités d'un montant de 6000 euros, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés au Promettant de ce fait.

**5.3 Loi applicable**

La présente promesse est soumise au Droit français.

**5.4 Communications**

Toutes les communications relatives à cette promesse seront par écrit et dans la forme appropriée, aux adresses indiquées en entête des présentes. Les Parties indiqueront tout changement apporté à ces adresses par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception ou par courrier remis en mains propres contre reçu à l'autre Partie.

**5.5 Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente promesse, les Parties :  
- font élection de domicile en leur domicile aux adresses figurant en entête des présentes ;  
- et déclarent vouloir avoir recours au Tribunal de Grande Instance de Paris (75) en cas de litige.

**5.6 Frais**

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

**ARTICLE 6 : INFORMATION PRECONTRACTUELLE – FACULTE DE RETRACTATION**

Le PROMETTANT dispose de la faculté de renoncer à la présente PROMESSE par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quatorze jours à compter de sa signature conformément aux dispositions de l'article L121-21 du code de la consommation reproduites en annexe. Le PROMETTANT peut utiliser, à cette fin, le formulaire détachable pour l'exercice de la faculté de renonciation, annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse de l'exercice du droit de rétractation par le PROMETTANT, le BENEFCIAIRE et le PROMETTANT seront rétablis dans leurs droits et obligations consentis avant la signature de la présente PROMESSE.

Conformément aux dispositions du Code de la Consommation, telles que modifiées par la Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 dite Loi Hamon, une note d'information, ainsi que la présente PROMESSE, sous forme de projet, et ses annexes ont été remis dès avant ce jour au PROMETTANT. En conséquence, le PROMETTANT reconnaît avoir été dûment informés par le BENEFCIAIRE des informations relatives aux informations précontractuelles et au droit de rétractation conformément aux dispositions du code de la consommation préalablement à la signature des présentes.

Fait à MARSAC (23):  
Le : 09/12/2016  
En 4 exemplaires originaux

Le Bénéficiaire

*[Signature]*

Le Promettant (l'EXPLOITANT AGRICOLE, Le(s) propriétaire(s))

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

PARAPHE(S) : RR RS RS M <sup>3</sup>

Annexe 1

DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES APPARTENANT AU PROMETTANT



Commune de Marsac (Creuse)  
Le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie		
			ha	a	ca
ZL	54	Lavaud	0	93	39
ZM	7	Le Galateau	11	37	40

Promesse de constitution de servitude de survol

PARAPHE(S) : B.B. B.S. B.S.M<sup>4</sup>

PARAPHE(S) : M MSB

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) Neoen  
Société par actions simplifiée au capital de 81.249.138 euros, dont le siège se situe 4 rue Euler, 75008 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**

2°)  
La commune de MARSAC représentée par Madame MarieJeanne de BASQUIAT  
Domiciliée 6 rue de la Mairie - MARSAC (23210)  
Agissant en qualité de propriétaire  
ci-après dénommée le « **PROPRIÉTAIRE** »

3°)  
La commune de MARSAC représentée par Madame MarieJeanne de BASQUIAT  
Domiciliée 6 rue de la Mairie - MARSAC (23210) Agissant  
en qualité d'exploitant  
ci-après dénommée l' « **EXPLOITANT AGRICOLE** »

Ci-après, ensemble, dénommés « **Le Promettant** »,

**D'AUTRE PART**

Lesquels ont préalablement exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

Attendu que le Bénéficiaire est une société ayant pour activité la production d'électricité par utilisation des énergies renouvelables, et notamment éolienne. Le Bénéficiaire projette, à ce titre, d'implanter un Parc Eolien sur un site composé de divers terrains sur la commune de Marsac (23) (ci-après « le Site »).  
Attendu que les parcelles sur lesquelles seront implantées les éoliennes constitueront le Fonds Dominant.  
Attendu que le rotor d'une éolienne, constitué de plusieurs pales, s'oriente face au vent selon un axe vertical ; qu'ainsi la superficie de survol par les pales est un disque de rayon égal au rayon du rotor.  
Attendu que les pales de l'une ou plusieurs des éoliennes du parc (ci-après l' « Eolienne ») pourront survoler régulièrement, en fonction de la direction du vent les parcelles appartenant au Promettant, listées en annexe 1 (ci-après le « Fonds Servant ») ou les « TERRAINS ». [Attendu que les parcelles survolées sont exploitées par l'EXPLOITANT AGRICOLE]

CECI EXPOSE LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1 : OBJET DE LA PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDE**

Par les présentes, le Promettant confère, au Bénéficiaire, la faculté d'établir la constitution des servitudes réelles de survol qui pourront affecter le Fonds Servant.

**ARTICLE 2 : DUREE DE LA PROMESSE-MODALITES DE REALISATION**

La réalisation de la présente promesse de constitution de servitude pourra être demandée par le Bénéficiaire par simple envoi d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par courrier remis en mains propres contre récépissé, pendant une période de huit (8) ans, à compter de la signature de la présente promesse. Le Promettant s'engage, quant à lui, à réception de ladite demande de réitérer son consentement en procédant à la signature d'un acte notarié dans les conditions prévues à l'article 3 des présentes.

A son expiration, la présente promesse sera automatiquement et de plein droit caduque.

Par dérogation aux alinéas qui précèdent, les Parties conviennent qu' en cas de recours dirigé à l'encontre d'une décision administrative dérivant ou refusant ou encore retirant l'une des autorisations nécessaires à la création ou à l'exploitation du parc

PARAPHE(S) : .....  
~ 41631

Toutes les communications relatives à cette promesse seront par écrit et dans la forme appropriée, aux adresses indiquées en entête des présentes. Les Parties indiqueront tout changement apporté à ces adresses par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception ou par courrier remis en mains propres contre reçu à l'autre Partie.

**5.5 Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente promesse, les Parties :  
- font élection de domicile en leur domicile aux adresses figurant en entête des présentes ; - et déclarent vouloir avoir recours au Tribunal de Grande Instance de Paris (75) en cas de litige.

**5.6 Frais**

Tous les frais, droits et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de l'acte authentique à intervenir seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

**ARTICLE 6 : INFORMATION PRECONTRACTUELLE – FACULTE DE RETRACTATION**

Le PROMETTANT dispose de la faculté de renoncer à la présente PROMESSE par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quatorze jours à compter de sa signature conformément aux dispositions de l'article L121-21 du code de la consommation reproduites en annexe. Le PROMETTANT peut utiliser, à cette fin, le formulaire détachable pour l'exercice de la faculté de renonciation, annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse de l'exercice du droit de rétractation par le PROMETTANT, le BENEFICIAIRE et le PROMETTANT seront rétablis dans leurs droits et obligations consentis avant la signature de la présente PROMESSE.

Conformément aux dispositions du Code de la Consommation, telles que modifiées par la Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 dite Loi Hamon, une note d'information, ainsi que la présente PROMESSE, sous forme de projet, et ses annexes ont été remis dès avant ce jour au PROMETTANT. En conséquence, le PROMETTANT reconnaît avoir été dûment informés par le BENEFICIAIRE des informations relatives aux informations précontractuelles et au droit de rétractation conformément aux dispositions du code de la consommation préalablement à la signature des présentes.

Fait à : Paris  
Le : 8/06/2017  
En 2 exemplaires originaux

Le Bénéficiaire

*Jak*

Le Promettant (l'EXPLOITANT AGRICOLE, Le(s) propriétaire(s))

Annexe 1



**DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES APPARTENANT AU PROMETTANT**

Commune de Marsac (Creuse) Le  
tout cadastré :

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie		
			ha	a	ca
ZL	28	Lavaud	1	36	60

PARAPHE(S) : .....  
~ 41631 3



Annexe 1

DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES APPARTENANT AU PROMETTANT

Commune de Marsac (Creuse)  
Le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie		
			ha	a	ca
ZL	28	Lavaud	1	36	60

Projet éolien  
«MARSAC»

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

PARAPHE(S) : ..... 4

PARAPHE(S) : ..... 6

Je, soussignée

2°)  
La commune de MARSAC représentée par Madame Marie-  
Jeanne de BASQUIAT  
Domiciliée 6 rue de la Mairie - MARSAC (23210)

Propriétaire des parcelles ZL n°23 et ZL n°28

sur la commune de MARSAC (23)

dûment habilitée à l'effet des présentes et signataire d'une promesse de bail emphytéotique en date du ..... avec la société NEOEN, SAS au capital de 81.249.138 € dont le siège social est 4 rue Euler-75008 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 sa 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 commune de Marsac.

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 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 8/06/2017

A Paris

En 2 exemplaires originaux

Signature



*Mr de Basquiat*

PARAPHE(S) : *MSB* 7



PROMESSE DE BAIL  
EMPHYTEOTIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1\*) Neoen  
Société par actions simplifiée au capital de 81.249.138 euros, dont le siège se situe 4 rue Euler, 75008 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

2\*)  
Monsieur Fabrice LEGROS  
Domicilié(e) à Sous Fransour - MARSAC (23210)

Né le 15 janvier 1975, à MARSAC (23)  
Marié  
Agissant en qualité de propriétaire  
ci-après dénommé(s) le « PROPRIÉTAIRE »

3\*) GAEC du Sous Fransour représenté par :  
Monsieur Fabrice LEGROS  
Domicilié(e) à Sous Fransour - MARSAC (23210)

Né le 15 janvier 1975, à MARSAC (23)  
Marié

Monsieur Michel MIGAIRE  
Domicilié(e) à Sous Fransour - MARSAC (23210)

Né le 29 septembre 1965, à (23) LA SOUTERRAINE  
Marié

Monsieur Aurélien MIGAIRE  
Domicilié(e) à Sous Fransour - MARSAC (23210)

Né le 22 septembre 1994, à LIMOGES (87)  
Célibataire  
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 où 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) : ..... FL MA M/M

PARAPHE(S) : ..... FL MA M/M<sup>1</sup>



Dans l'hypothèse de l'exercice du droit de rétractation par le PROPRIETAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE, les PARTIES seront rétablies dans leurs droits et obligations consentis avant la signature de la présente PROMESSE.

Conformément aux dispositions du Code de la Consommation, telles que modifiées par la Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 dite Loi Hamon, une note d'information, ainsi que la présente PROMESSE, sous forme de projet, et ses annexes ont été remis dès avant ce jour au PROPRIETAIRE et à l'EXPLOITANT AGRICOLE. En conséquence, le PROPRIETAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE reconnaissent avoir été dûment informés par le BENEFICIAIRE des informations relatives aux informations précontractuelles et au droit de rétractation conformément aux dispositions du code de la consommation préalablement à la signature des présentes.

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.

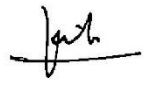
En cas de persistance du litige, les PARTIES pourront saisir le tribunal de grande instance de Paris compétent pour le projet local.

Fait le 25/10/2016

A Marsac (23)

En 4 exemplaires originaux

Le « BÉNÉFICIAIRE »



Le « PROPRIÉTAIRE »



L' « EXPLOITANT AGRICOLE »



Annexe 1

DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET DE CENTRALE EOLIENNE

Commune de MARSAC (Creuse)

Le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie		
			ha	a	ca
ZL	25	Le Galateau	9	34	00

PARAPHE(S) : ..... FL HA 77 .....<sup>5</sup>

PARAPHE(S) : ..... FL HA 77 .....<sup>6</sup>

Projet éolien  
«MARSAC»

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

Je, soussigné

2°)

Monsieur Fabrice LEGROS

Domicilié(e) à Sous Fransour - MARSAC (23210)

Né le 15 janvier 1975, à MARSAC (23)

Marié

Propriétaire de la parcelle ZL n°25

sur la commune de MARSAC (23)

dûment habilitée à l'effet des présentes et signataire d'une promesse de bail emphytéotique en date du 25/10/2016 avec la société NEOEN, SAS au capital de 81.249.138 € dont le siège social est 4 rue Euler-75008 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 sa 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 commune de Marsac.

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 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.

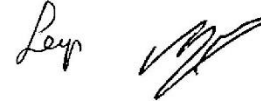
Pour valoir ce que de droit,

Fait le 25 octobre 2016

A MARSAC

En 2 exemplaires originaux

Signature



PARAPHE(S) : FL 111 N 6

PARAPHE(S) : FL 111 N 7



PROMESSE DE BAIL  
EMPHYTEOTIQUE

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) Neoen  
Société par actions simplifiée au capital de 81.249.138 euros, dont le siège se situe 4 rue Euler, 75008 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**

2°)  
Monsieur René LEGROS  
Domicilié(e) à Sous Fransour - MARSAC (23210)

Né le 1 mars 1940 , à MARSAC (23)

Agissant en qualité de propriétaire  
ci-après dénommé(s) le « **PROPRIÉTAIRE** »

3°)  
Monsieur Fabrice LEGROS  
Domicilié(e) à Sous Fransour - MARSAC (23210)

Né le 15 janvier 1975, à MARSAC (23)

Marlé  
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.

**EXPOSÉ**  
Le BÉNÉFICIAIRE est spécialisé dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique, notamment celles utilisant comme source primaire l'énergie éolienne. L'énergie électrique ainsi produite sera vendue au point de raccordement de l'installation avec le réseau public.  
Dans ce cadre, le BÉNÉFICIAIRE va engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien et effectuer les demandes auprès des autorités administratives concernées aux fins d'obtenir les autorisations nécessaires à l'implantation et l'exploitation de celui-ci sur les terrains (ci-après les « **TERRAINS** »), tels que désignés en Annexe 1. Les TERRAINS comprennent notamment un tènement foncier appartenant au PROPRIÉTAIRE et exploité par l'EXPLOITANT AGRICOLE.  
D'un commun accord, le PROPRIÉTAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE souhaitent permettre au BÉNÉFICIAIRE d'étudier la faisabilité de ce projet d'installation d'éoliennes et sous réserve des contraintes formulées par le PROPRIÉTAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE, telles que définies dans l'Annexe 3. Une description initiale d'une installation éolienne type est présentée en Annexe 2.  
Les **PARTIES** ont par conséquent décidé de se rapprocher afin de conclure la présente promesse de bail emphytéotique (ci-après la « **PROMESSE** »).

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

PARAPHE(S) : RL FL A

PARAPHE(S) : RL FL A<sup>1</sup>



Annexe 1

DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET DE CENTRALE EOLIENNE

Commune de MARSAC (Creuse)

Le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie		
			ha	a	ca
ZL	4	Sous Fransour	10	05	00
ZM	47	Sous Fransour	30	61	08

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.

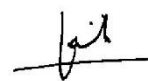
En cas de persistance du litige, les PARTIES pourront saisir le tribunal de grande instance de Paris compétent pour le projet local.

Fait Le 25 octobre 2016

A MARSAC

En 3 exemplaires originaux

Le « BÉNÉFICIAIRE »



Le « PROPRIÉTAIRE »



L' « EXPLOITANT AGRICOLE »



PARAPHE(S) : RL FL M <sup>5</sup>

PARAPHE(S) : RL FL M <sup>6</sup>

Projet éolien  
«MARSAC»

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

Je, soussigné

2°)  
Monsieur René LEGROS  
Domicilié(e) à Sous Fransour - MARSAC (23210)

Né le 1 mars 1940, à MARSAC (23)

Propriétaire de la parcelle ZL n°4 et ZM n°47

sur la commune de MARSAC (23)

dûment habilitée à l'effet des présentes et signataire d'une promesse de bail emphytéotique en date du 25/10/2016 avec la société NEOEN, SAS au capital de 81.249.138 € dont le siège social est 4 rue Euler-75008 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 sa 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 commune de Marsac.

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 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 25/10/16  
A MARSAC

En 2 exemplaires originaux

Signature



PARAPHE(S) : RL FL M<sup>6</sup>

PARAPHE(S) : RL FL M<sup>7</sup>



PROMESSE DE BAIL  
EMPHYTEOTIQUE

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) Neoen  
Société par actions simplifiée au capital de 81.249.138 euros, dont le siège se situe 4 rue Euler, 75008 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**

2°)  
Monsieur Dominique REPAS  
Domicilié(e) à Malval - MARSAC (23210)

Né le 14 août 1960, à GUERET (23)  
Marié

Agissant en qualité de propriétaire  
ci-après dénommé(s) le « **PROPRIÉTAIRE** »

3°)  
Monsieur Dominique REPAS  
Domicilié(e) à Malval - MARSAC (23210)

Né le 14 août 1960, à GUERET (23)  
Marié

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 où 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.

**EXPOSÉ**  
Le BÉNÉFICIAIRE est spécialisé dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique, notamment celles utilisant comme source primaire l'énergie éolienne. L'énergie électrique ainsi produite sera vendue au point de raccordement de l'installation avec le réseau public.  
Dans ce cadre, le BÉNÉFICIAIRE va engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien et effectuer les demandes auprès des autorités administratives concernées aux fins d'obtenir les autorisations nécessaires à l'implantation et l'exploitation de celui-ci sur les terrains (ci-après les « **TERRAINS** »), tels que désignés en Annexe 1. Les TERRAINS comprennent notamment un tènement foncier appartenant au PROPRIÉTAIRE et exploité par l'EXPLOITANT AGRICOLE.  
D'un commun accord, le PROPRIÉTAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE souhaitent permettre au BÉNÉFICIAIRE d'étudier la faisabilité de ce projet d'installation d'éoliennes et sous réserve des contraintes formulées par le PROPRIÉTAIRE et l'EXPLOITANT AGRICOLE, telles que définies dans l'Annexe 3. Une description initiale d'une installation éolienne type est présentée en Annexe 2.  
Les PARTIES ont par conséquent décidé de se rapprocher afin de conclure la présente promesse de bail emphytéotique (ci-après la « **PROMESSE** »).

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

PARAPHE(S) : .....*DR*.....

PARAPHE(S) : .....*DR*.....<sup>1</sup>



Annexe 1

DETAIL DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET DE CENTRALE EOLIENNE

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 30 septembre 2016

A MARSAC

En 2 exemplaires originaux

Commune de MARSAC (Creuse)

Le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie		
			ha	a	ca
ZM	20	Malval	18	54	75
ZH	4	Malval			

Le « BÉNÉFICIAIRE »



Le « PROPRIÉTAIRE »



L' « EXPLOITANT AGRICOLE »



PARAPHE(S) : .......... 5

PARAPHE(S) : .......... 6

Projet éolien  
«MARSAC»

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

Je, soussigné

2°)

Monsieur Dominique REPAS

Domicilié(e) à Malval - MARSAC (23210)

Né le 14 août 1960, à GUERET (23)

Marié

Propriétaire de la parcelle ZM n°20 et ZM n°4



sur la commune de MARSAC (23)

dûment habilitée à l'effet des présentes et signataire d'une promesse de bail emphytéotique en date du 30/10/2016 avec la société NEOEN, SAS au capital de 81.249.138 € dont le siège social est 4 rue Euler-75008 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 sa 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 commune de Marsac.

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 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 17 Octobre 2016

A MARSAC

En 2 exemplaires originaux

Signature



PARAPHE(S) :  6

PARAPHE(S) :  7

Projet éolien  
«MARSAC»

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

Je, soussigné

2°)

Monsieur Sébastien REBEIX

Domicilié à Lagemard - MARSAC (23210)

Né le 2 juillet 1974, à GUERET(23)

Propriétaire des parcelles ZL n°54 et ZM n°7

sur la commune de MARSAC (23)

dûment habilitée à l'effet des présentes et signataire d'une promesse de bail emphytéotique en date du 09/12/2016 avec la société NEOEN, SAS au capital de 81.249.138 € dont le siège social est 4 rue Euler-75008 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 sa connaissances 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 commune de Marsac.

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 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 09 décembre 2016

A MARSAC (23)

En 2 exemplaires originaux

Signature

PARAPHE(S) : RR RS RSM<sup>6</sup>

PARAPHE(S) : RR RS<sup>7</sup>

PARC EOLIEN DE MARSAC

PARC EOLIEN DE MARSAC - Parcelles concernées par le projet									
PROJET	Commune	Code postal	Lieu-dit	Section	Parcelle	Propriétaire	Superficie parcelle (m2)	Usage de la parcelle	Surface concernée par les travaux
E1 PDL	Marsac	23210	Lavaud	ZL	23	Mairie de Marsac	14 490	fondation E1 + plateforme E1 + plateforme VL + accès + câblage électrique + PDL + plateforme PDL + Survol E1	Au sol = 2 570 m2 Survol = 8 957 m2
	Marsac	23210	Lavaud	ZL	28	Mairie de Marsac	13 660	Survol E1	Survol = 2 876 m2
	Marsac	23210	Goutte des Dauges	ZL	54	Sébastien REBEIX	9 339	Survol E1	Survol = 636 m2
Virage	Marsac	23210	Le Galateau	ZM	7	Sébastien REBEIX	113 740	Virage	Au sol = 739 m2
E2	Marsac	23210	Le Galateau	ZL	25	Famille LEGROS	93 400	fondation E2 + plateforme E2 + plateforme VL + accès + câblage électrique Survol E2	Au sol = 2 862 m2 Survol = 9 401 m2
	Marsac	23210	Sous Fransour	ZL	4	Famille LEGROS	100 500	virage accès E2 + Survol E2	Au sol = 992 m2 Survol = 3 068 m2
E3	Marsac	23210	Sous Fransour	ZM	47	Famille LEGROS	306 108	fondation E3 + plateforme E3 + plateforme VL + accès + câblage électrique Survol E3	Au sol = 2 609 m2 Survol = 10 516 m2
	Marsac	23210	Sous Fransour	ZM	7	Sébastien REBEIX	113 740	Survol E3	Survol = 1 953 m2
E4	Marsac	23210	Malval	ZM	4	Dominique REPAS	236 990	fondation E4 + plateforme E4 + plateforme VL + accès + câblage électrique Survol E4	Au sol = 2 175 m2 Survol = 9 572 m2
	Marsac	23210	Sous Fransour	ZM	47	Famille LEGROS	306 108	Accès + câblage électrique Survol E4	Au sol = 2 289 m2 Survol = 2 897 m2
E5	Marsac	23210	Malval	ZM	20	Dominique REPAS	185 475	fondation E5 + plateforme E5 + plateforme VL + accès + câblage électrique Survol E5	Au sol = 4 024 m2 Survol = 12 469 m2



## DELIBERATIONS



2016/29

COMMUNE de MARSAC, Creuse  
**DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil seize, le huit du mois d'avril, à vingt heures quinze minutes, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de MARSAC, sous la présidence de Mme De BASQUIAT, Maire.

**Date de la convocation** : 31 MARS 2016

**Nombre de Conseillers Municipaux en exercice** : 15

**PRESENTS** : De BASQUIAT Marie-Jeanne, DUCLOUX Louis, DUMAS Daniel, PATEYRON Guy, VALADEAU Jean-François, CERBELOT Valentine, GIRARD Josette, JANOUÉIX Géraldine, BOUCHER Marie-Claire, MOREAU Christian, PAGNARD Alain, NOËL Jean-Louis, MERIGAUD Michel et DENIS Monique

**ABSENT EXCUSE** : MALABRE Christian

**PROCURATION de** : MALABRE Christian à GIRARD Josette

**SECRETAIRE DE SEANCE** : CERBELOT Valentine

**ETUDE PROJET EOLIEN –**

Le Maire rappelle la réunion de travail du Conseil Municipal du 23 mars 2016 au cours de laquelle nous a été présentée la possibilité d'implantation d'éoliennes sur notre Commune.

Après délibération, le Conseil Municipal, à la majorité (1 CONTRE, 1 ABSTENTION) :

- **AUTORISE** NEOEN et EREA Ingénierie à étudier la faisabilité d'un projet éolien sur le territoire de la Commune.

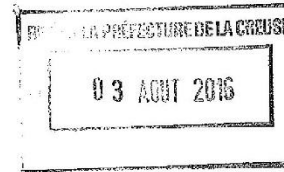
P.E.C.

Le MAIRE,



M.-J. De BASQUIAT.

*M.-J. De Basquiat*



2016/48

COMMUNE de MARSAC, Creuse  
**DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil seize, le vingt-deux du mois de juillet, à vingt heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de MARSAC, sous la présidence de Mme De BASQUIAT, Maire.

**Date de la convocation** : 13 JUILLET 2016

**Nombre de Conseillers Municipaux en exercice** : 15

**PRESENTS** : De BASQUIAT Marie-Jeanne, DUCLOUX Louis, DUMAS Daniel, VALADEAU Jean-François, CERBELOT Valentine, GIRARD Josette, BOUCHER Marie-Claire, MALABRE Christian, PAGNARD Alain, NOËL Jean-Louis, MERIGAUD Michel et DENIS Monique

**ABSENTS EXCUSES** : PATEYRON Guy, MOREAU Christian et JANOUÉIX Géraldine

**SECRETAIRE DE SEANCE** : GIRARD Josette

**TRANSFERT de COMPETENCES PLUI -**

Le Maire informe l'Assemblée que la Communauté de communes de Bénévent – Grand Bourg sollicite le transfert de la compétence « élaboration, procédures d'évolution et suivi d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ». En effet, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014 publiée le 26 mars 2014 prévoit en son article 136 que les communautés de communes deviennent compétentes en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de sa publication (soit le 27 mars 2017), sauf opposition d'au moins 25% des communes membres représentant 20% de la population dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans.

Il est également possible d'anticiper le transfert automatique de cette compétence par transfert volontaire dans les 3 ans qui suivent la publication de la loi selon les modalités prévues aux articles L.5211-17 et L.5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La loi ALUR prévoit aussi que les documents d'urbanisme approuvés selon les dispositions antérieures à la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle II du 12 juillet 2010 doivent intégrer les dispositions de cette loi avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le PLUI constitue un document unique qui traduit le projet intercommunal. Il vise à rassembler les élus dans une vue partagée du territoire. Il permet de définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire à environ 10 ans, d'enrichir le projet de territoire en rendant cohérents les choix de développement avec les compétences communautaires, de mettre en œuvre un urbanisme durable et respectueux des caractéristiques des communes membres (ainsi, des plans de secteur sont possibles). Il permet de mobiliser le Droit de Préemption Urbain (qui pourra être ponctuellement délégué aux communes), et de mettre en place un Règlement Local de Publicité harmonieux. Il emporte également compétence en matière d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Enfin, le PLUI



peut aussi valoir Programme Local de l'Habitat (PLH), et reprendre ainsi les contenus prévus à l'article L302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation : définition « des objectifs et des principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Toutefois, la délivrance des actes d'urbanisme et la fiscalité de l'urbanisme restent de compétence communale.

Le Maire précise également dans le cadre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale qui sera institué en janvier 2017, une fusion de la Communauté de communes de Bénévent – Grand Bourg avec notamment la Communauté de communes du Pays Sostranien est envisagée, celle-ci ayant déjà prescrit l'élaboration de son PLUI et ayant entamé la procédure.

Après lecture de ce rapport, considérant que la Communauté de communes souhaite s'engager volontairement et rapidement dans une démarche de planification urbaine et pour ce faire de se doter de la compétence « élaboration, procédures d'évolution et suivi d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale », et après délibération, le Conseil municipal :

- **AUTORISE** le transfert de la compétence à la Communauté de communes ;
- **AUTORISE** le Maire à notifier cette décision à la Communauté de communes et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.



P.E.C.  
Le MAIRE,

*M-J. De Basquiat*  
M-J. De BASQUIAT.

Accusé de réception en préfecture  
023-242320000-20161215-DE-12-16-090-DE  
Date de télétransmission : 21/12/2016  
Date de réception préfecture : 21/12/2016

Délibération N°: DE-16-12-090

### Communauté de Communes de Bénévent - Grand Bourg

L'an deux mille seize le quinze décembre, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni à LIZIERES en séance publique sous la présidence de M. Didier BARDET, Président de la Communauté de communes.

**Nombre de délégués en exercice** : .....32  
**Nombre de délégués présents** : .....28  
**Nombre de délégués votants** : .....31  
**Date de convocation** : ..... 09/12/2016

**Etaients présents :**

M. AUBINEAU Nicolas, M. GASNET Michel, Mme MOREAU Josette, M. QUINQUE Jean-Bernard, M. MAVIGNER André, M. BOURCIER Auguste, M. PERONNE Thierry, M. BARDET Didier, Mme GASNET Annick, Mme DUBOIS Brigitte, M. NAVARRE Michel, M. GROS Joël, Mme CHETIF Evelyne, M. DUMAS Daniel, M. DUCLOUX Louis, M. DAGUET Ludovic, Mme DEDET Jacqueline, M. MONDON Thierry, M. MAUMY Raphaël, M. LEBON Jean-François, M. LEROUDIER Bernard, M. DUFOUR Thierry, Mme TESSIER Nadine, M. CARIAT Jacky, M. CHAPUT Jean-Paul, M. MARTINET Roland, M. LABAR Bertrand, M. MONNET Michel

**Formant la majorité des membres en exercice.**

**Absents ou excusés :** M. VIELLEVIBIERE Claude, M. CHERON Robert (pouvoir à M. NAVARRE Michel), Mme JOSSE Corinne (pouvoir à M. MAUVY Raphaël), Mme Marie-Jeanne DE BASQUIAT (pouvoir à M. BARDET Didier)

**Secrétaire de séance :** Mme Evelyne CHETIF

**OBJET : PLUI**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 modifiant le Code de l'Urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 101-1 ? L. 101-2, L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 151-1 et suivants et R. 153-1 et suivants,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu la délibération n° DE-16-07-33 en date du 15 juillet 2016 visant la prise de compétence en matière de plan local d'urbanisme, de documents en tenant lieu et de carte communal,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016-10-25-003 du 25 octobre 2016 conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la Communauté de communes de Bénévent – Grand Bourg,

Vu les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la communauté de communes,

Vu les propositions de la Conférence des Maires du 7 novembre 2016,

La présente délibération a pour objet de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Bénévent – Grand Bourg, d'en définir les objectifs ainsi que les modalités de collaboration et de concertation appliquées tout au long de son élaboration.



Accusé de réception en préfecture  
023-242320000-20161215-DE-12-16-090-DE  
Date de télétransmission : 21/12/2016  
Date de réception préfecture : 21/12/2016

Le Président rappelle que par délibération n°DE-16-07-033 du 15 juillet 2016, la Communauté de communes a sollicité le transfert de la compétence « élaboration, procédures d'évolution et de suivi d'un plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale », afin d'établir un document définissant la stratégie d'aménagement et de développement du territoire à environ 10 ans.

Monsieur le Préfet de la Creuse, vu les délibérations favorables des conseils municipaux des communes d'Arrènes, Augères, Aulon, Bénévent l'Abbaye, Chatelus le Marcheix, Le Grand Bourg, Lizières, Marsac, Mouroux-Vieilleville, Saint Etienne de Fursac, Saint Pierre de Fursac et Saint Priest la Plaine, vu les avis réputés favorables des communes de Chamborand et Fleurat, et vu les délibérations défavorables des communes d'Azat Châtenet, Ceyroux et Saint Goussaud, a acté le transfert de cette compétence par arrêté du 25 octobre 2016.

Par ailleurs, la Conférence des Maires s'est réunie le 7 novembre 2016 afin de proposer des modalités de collaboration et de concertation applicables à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Au regard de ces différents éléments, le Président propose à l'Assemblée de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Ce document poursuivra différents objectifs :

- Les objectifs prévus par la loi et énoncés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

« 1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

- Les objectifs spécifiques et fondamentaux pour la Communauté de communes :

-Enrayer le déclin démographique : s'assurer du maintien de la population tout en favorisant l'accueil, garantir la mixité et la solidarité entre territoires et entre générations

-Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'inscrire comme un atout du territoire (paysages, patrimoines bâti, naturel, vernaculaire, culturel)

Accusé de réception en préfecture  
023-242320000-20161215-DE-12-16-090-DE  
Date de télétransmission : 21/12/2016  
Date de réception préfecture : 21/12/2016

-Limiter l'étalement urbain et redonner une fonction de centralité aux bourgs : concilier développement résidentiel et préservation des espaces agricoles et naturels, valoriser le bâti existant, lutter contre la désertification résidentielle et commerciale des centres-bourgs

-Conforter le développement économique dans toutes ses dimensions : valorisation et développement des Zones d'Activités Economiques, préservation et accompagnement des évolutions de l'agriculture, de la sylviculture et de l'artisanat, accompagnement d'un nouveau modèle commercial (e-commerce, groupements de producteurs, « drive » par exemple, combinés au commerce de proximité)

-Proposer une offre de logements diversifiée et de qualité facilitant les parcours résidentiels sur le territoire

-Conforter l'activité touristique : maintenir, structurer, promouvoir et animer l'existant, permettre le développement d'une offre d'hébergements et de restauration diversifiée et de qualité

-Assurer le maintien des services à la population maillant le territoire : développer et optimiser les équipements en tenant compte du caractère rural du territoire, répondre en particulier aux besoins des populations fragiles et des jeunes ménages.

-Favoriser le lien social en développant les lieux d'accueil et d'échanges

-Valoriser la situation géographique du territoire en s'appuyant notamment sur les voies de communication

-Accompagner le développement des réseaux numériques et de téléphonie mobile

-Tenir compte des territoires voisins afin d'établir des projets cohérents.

#### L'élaboration de ce document se fera, au vu des propositions de la Conférence des Maires :

- En collaboration avec les communes selon les modalités suivantes :

Différentes instances interviendront tout au long de la procédure :

#### -La Conférence Intercommunale des Maires

La Conférence des Maires rassemble les 17 maires de la Communauté de communes. Elle se réunit sur demande du Président de la Communauté de communes :

- avant la prescription de l'élaboration du PLUI par le Conseil communautaire, pour définir les modalités de collaboration avec les communes et de concertation. Elle fixe les modalités des échanges réguliers entre communes et Communauté de communes et garantit un travail collectif
- à la fin de chaque grande étape de l'élaboration du PLUI : diagnostic, PADD, OAP et règlement
- avant le vote sur l'approbation du PLUI, à la lumière des avis recueillis au cours de la procédure

Elle pourra également être réunie à la demande d'un de ses membres en cours de procédure.

#### -Le Conseil communautaire

C'est lui qui prescrit le PLUI et arrête les modalités de collaboration et de concertation proposées par la Conférence des Maires. Il débat ensuite sur le PADD, arrête le projet de PLUI proposé par le BE suite au travail mené en collaboration avec les communes et en concertation avec le public avant l'enquête publique. Enfin, il approuve le PLUI.

-Le Comité de Pilotage

Il assure le suivi de l'avancement de l'étude en lien avec le bureau d'études et examine les grandes phases du projet avant leur passage en Conseil communautaire. Il organise les réflexions thématiques et géographiques selon les besoins ainsi que la concertation avec le public.



Accusé de réception en préfecture  
023-242320000-20161215-DE-12-16-090-DE  
Date de télétransmission : 21/12/2016  
Date de réception préfecture : 21/12/2016

Présidé par le conseiller communautaire délégué au suivi du PLUI, il comprendra un représentant par commune désigné par chacun des conseils municipaux. Chaque membre aura un suppléant afin d'assurer un fonctionnement régulier de l'instance. Le Comité technique et la chargée de mission Architecture et Paysage du Pays Ouest Creuse y participeront également.

-Le Comité technique

Ce groupe comprendra l'élu en charge du PLUI, le DGS, la chargée de mission, la Chargée de mission Architecture et Paysage du Pays Ouest Creuse ainsi que les techniciens de la Direction Départementale des Territoires. Il assurera le suivi technique et administratif de la procédure en lien avec le bureau d'études. Il fera des propositions au Comité de Pilotage pour l'organisation des réflexions thématiques et géographiques et de la concertation avec le public.

-Les groupes d'information sectorisés :

Des réunions seront organisées par secteurs géographiques :

- ✓ Une réunion avec le bureau d'études afin de le présenter aux communes et d'expliquer sa façon de travailler, la démarche et le déroulement de la procédure
- ✓ D'autres réunions si le besoin en est exprimé par les communes ou par le bureau d'études

Ces groupes d'information sectorisés comprendront :

- ✓ Les Maires des communes concernées,
- ✓ Les représentants des communes concernées au Comité de Pilotage et leur suppléant
- ✓ Les membres des commissions urbanisme le cas échéant
- ✓ Les agents des communes pouvant être concernés, en particulier les secrétaires de mairie.

En fonction des besoins, des personnes qualifiées pourront être associées.

Les groupes sont composés ainsi:

- ✓ Arrènes/Saint Goussaud/Chatelus le Marcheix /Ceyroux/Aulon/Augères/Azat Chatenet /Marsac/Bénévent l'Abbaye/Mourioux - Vieilleville
- ✓ Saint Pierre et Saint Etienne de Fursac/Le Grand Bourg/ Chamborand/Lizières/Saint Priest la Plaine/Fleurat

-Les groupes de travail thématiques :

Ils étudient de façon plus approfondie une thématique, un enjeu particulier. Ces thématiques sont :

- ✓ Développement économique, agriculture
- ✓ Patrimoine, tourisme et loisirs
- ✓ Habitat et consommation foncière
- ✓ Déplacements et accessibilité

Le développement durable sera pris en compte de façon transversale à l'occasion des réflexions sur chacune de ces thématiques.

Ces thèmes pourront être enrichis, notamment à l'issue du diagnostic et sur proposition du bureau d'études.

Chaque groupe de travail devra être présidé par un élu membre du comité de pilotage. Il sera composé d'élus, de techniciens, et sera également ouvert au public (sur inscription préalable). Selon les thématiques, des partenaires pourront être invités (Creusalis, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Chambre de Commerce et d'Industrie...)

-Modalités de collaboration : l'élaboration se fera sur la base d'échanges réguliers avec les communes en recueillant leur avis :

Accusé de réception en préfecture  
023-242320000-20161215-DE-12-16-090-DE  
Date de télétransmission : 21/12/2016  
Date de réception préfecture : 21/12/2016

- ✓ Association des conseils municipaux prévue par la loi : conformément aux dispositions des articles L.153-12 et L.153-15 du Code de l'Urbanisme, les conseils municipaux sont appelés à débattre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable avant le projet définitif de PLUI, et peuvent émettre un avis défavorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou la partie de règlement concernant leur commune.
- ✓ Les membres des conseils municipaux sont sollicités pour participer aux différentes instances de gouvernance : comité de pilotage et groupes de travail
- ✓ Les conseillers membres du comité de pilotage seront les élus référents tout au long de la procédure. Ils seront chargés de transmettre les informations relatives à l'avancement de la procédure à leur conseil mais aussi de faire remonter les remarques, demandes de leur conseil au comité de pilotage ou au BE via la chargée de mission qui coordonnera la procédure.

- En concertation avec le public selon les modalités suivantes :

La Communauté de communes s'engage à appliquer la Charte de la Participation du Public à l'occasion de l'élaboration de son PLUI (cf. charte jointe en annexe)

-Information au lancement de la procédure par un courrier à l'ensemble des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées

-Réalisation d'expositions itinérantes et « interactives » : la population sera invitée à s'exprimer, à annoter les panneaux (utilisation de « gommettes » par exemple). Ces panneaux seront utilisés par exemple à l'occasion de permanences à la Communauté de communes et dans les mairies ou des réunions publiques. Il est souhaitable qu'elles soient visibles dans toutes les communes.

-Invitation à une réunion publique au démarrage de la procédure animée par le bureau d'études qui aura été retenu. L'information sera donnée par voie de presse et par affichage dans les mairies et à la Communauté de communes.

-Consultation sur ce qui est représentatif de leur commune et de la communauté de communes (soit choix libre, soit sur proposition), enquête sur la façon de vivre le territoire. Cette enquête se fera à l'occasion du courrier d'information envoyé au lancement de la procédure ainsi que via le site internet de la Communauté de communes

-Participation aux ateliers thématiques sur inscription préalable. La tenue des ateliers sera annoncée sur le site internet de la Communauté de communes, et par affichage dans les mairies et à la Communauté de communes. Des séquences pourront être filmées et mises en ligne sur le site internet et la page facebook

-Information régulière de l'avancée de la procédure sur le site internet (création d'un onglet spécifique comprenant notamment une lettre d'information et un formulaire de contact), dans le journal de la Communauté de communes et dans les bulletins municipaux, création d'une page facebook dédiée

-Constitution d'un dossier de synthèse consultable à la communauté de communes et en mairies aux horaires d'ouverture habituels (sauf fermeture exceptionnelle)

-Mise à disposition d'un registre des observations à la Communauté de communes et en mairie ainsi que formulaire de contact sur le site internet de la Communauté de communes

-Permanences de l'élu chargé du suivi de l'élaboration du PLUI et/ou de la chargée de mission à la Communauté de communes et en mairies, au moins une fois dans chaque commune

-Réunion publique de présentation des résultats de chaque grande étape par secteurs : diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et zonage. La tenue de ces réunions sera communiquée par voie de presse, affichage dans les mairies et à la Communauté de communes et sur le site internet de la Communauté de communes. Les adresses mail des personnes présentes à chaque réunion seront recueillies afin de les informer de la tenue de la suivante par cette voie.

Accusé de réception en préfecture  
023-242320000-20161215-DE-12-16-090-DE  
Date de télétransmission : 21/12/2016  
Date de réception préfecture : 21/12/2016

-Communication forte sur l'enquête publique : annonce via le site internet et la page facebook, affichage dans les mairies, sur les sites internet des mairies, dans la presse locale

-Information de l'arrêt du PLUI par affichage en mairies et à la Communauté de communes, sur le site internet de la Communauté de communes, sur la page facebook ainsi que dans la presse.

**Il est proposé au Conseil communautaire, au vu des éléments précédents :**

- De prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Bénévent – Grand Bourg
- D'approuver les objectifs exposés ci-avant
- De fixer les modalités de collaboration et de concertation en fonction des propositions de la Conférence des Maires
- D'autoriser le Président à lancer une consultation pour le recrutement du bureau d'études qui sera chargé d'élaborer le PLUI
- D'autoriser le Président à signer tout acte ou toute pièce nécessaire pour mener à bien le PLUI
- D'autoriser le Président à solliciter l'Etat pour l'octroi d'une compensation des dépenses entraînées par l'élaboration du PLUI, ainsi que toute subvention qui pourrait être versée par tout organisme ou toute personne intéressé.

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

- Décide de prescrire l'élaboration du PLUI de la Communauté de communes de Bénévent – Grand Bourg, qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire et viendra se substituer aux documents d'urbanisme existants
- Dit que l'élaboration devra poursuivre les objectifs énoncés dans l'exposé précédent ;
- Fixe les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités décrites précédemment
- Autorise le Président à signer tous actes à intervenir
- Décide de solliciter l'Etat pour l'octroi d'une compensation des dépenses entraînées par l'élaboration du PLUI, ainsi que toute subvention qui pourrait être versée par tout organisme ou personne intéressé(e)
- Sollicite l'association des services de l'Etat à la procédure

La présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet du département de la Creuse
- Aux Maires de la Communauté de communes
- Au Président du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine
- A la Présidente du Conseil Départemental de la Creuse
- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Au Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Au Président de la Chambre d'Agriculture.

Elle sera adressée, pour information, aux établissements publics de coopération intercommunale et communes limitrophes du territoire de la Communauté de communes.

Conformément à l'article R.113-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise pour information au centre régional de la propriété forestière.

Accusé de réception en préfecture  
023-242320000-20161215-DE-12-16-090-DE  
Date de télétransmission : 21/12/2016  
Date de réception préfecture : 21/12/2016

Elle fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes membres
- D'une mention insérée en caractères apparents dans au moins un journal à diffusion départementale
- D'une publication au recueil des actes administratifs.

En vertu de l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues par ledit article, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Dès lors, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

P.E.C.  
Fait à le Grand Bourg,  
Le 16 décembre 2016  
Le Président,  
Didier BARDET  
(signature électronique)



**NOTE SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET EOLIEN  
AVEC LE PLU DE MARSAC ACTUELLEMENT OPPOSABLE AU TIERS**

Tous les projets éoliens en France sont soumis au droit commun de l'urbanisme et leur implantation doit être conforme aux règles d'urbanisme applicables sur le territoire concerné.

Un PLUi se met actuellement en place sur la Communauté de Communes « Monts et Vallées Ouest Creuse », mais n'est pas encore entré en vigueur. La commune de Marsac a néanmoins rendu compte au Conseil Communautaire de son projet éolien dès 2017.

L'instruction du parc éolien de Marsac se fera donc selon le PLU de la commune approuvé le 16 décembre 2004 c'est-à-dire bien avant l'entrée en vigueur de la loi de Grenelle II (13/07/2010) conduisant au classement des éoliennes dans la nomenclature ICPE.

4 des 5 éoliennes du projet éolien de Marsac, E2, E3, E4 et E5, se situent en zone A dans le plan de zonage du PLU communal.

L'éolienne E1, située sur terrain communal occupé actuellement par une association de moto-cross, est en zone N du PLU communal.

Il convient de rappeler que le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand, dans un jugement du 13 juillet 2011, confirme que **les parcs éoliens sont des équipements d'intérêt collectif** qui participent au développement et à la modernisation du service public de l'électricité (dès lors que l'électricité produite n'est pas destinée à l'autoconsommation).

Ainsi, étant des équipements collectifs, **les éoliennes sont autorisées à l'extérieur des parties urbanisées des communes.**

**ZONE A**

**ARTICLE A 1**  
**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**A - Rappels**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L - du code l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**B - Sont interdits**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après.

**C- Sous secteur**

Cette zone comporte un sous secteur Ap

**ARTICLE A 2**  
**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels**

- 1- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration conformément aux articles L.441-2 et R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel au document graphique.
- 3- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 311-1 du code forestier.
- 4- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- 5- Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1-7° doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir conformément à d) de l'article L.430-1.
- 6- Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation et de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol qu'elles concernent sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en œuvre d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Sont autorisés :**

- 1- Les constructions et installations à usage d'habitation et d'activité directement liées aux activités agricoles et aux richesses du sous-sol
- 2- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 3- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles ou à l'exploitation des richesses du sous-sol qui n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Illustration 1 : Règlement de la zone A du PLU de Marsac (Source : PLU Marsac - 2004)

Le règlement de la zone A indique à l'article A2, que sont autorisées : « *les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

**Les éoliennes E2, E3, E4 et E5 sont donc compatibles avec le PLU en vigueur.**



## ZONE N

### ARTICLE N 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### A - Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1- du code l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

##### B - Sont interdits

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après.

##### C- Sous secteur

Cette zone comporte deux sous secteur : Nu et Na

### ARTICLE N 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à la déclaration conformément aux articles L.441-2 et R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel au document graphique.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 311-1 du code forestier.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1-7° doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir conformément a d) de l'article L 430-1.
6. Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation et de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol qu'elles concernent sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en œuvre d'un site ou de vestiges archéologiques.

##### Sont autorisés :

1. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, (réservoirs, stations hertziennes, pylônes, poste de transformation...), lorsque des raisons techniques l'imposent.
2. La reconstruction sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, en cas de destruction accidentelle.
3. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

Le règlement de la zone N indique à l'article N2, que sont autorisés : « *les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, (réservoirs, stations hertziennes, pylônes, poste de transformation, ...), lorsque des raisons techniques l'imposent* ».

Le choix de l'implantation de l'éolienne E1 a été fait afin de proposer un projet éolien cohérent, homogène, qui s'organise selon une seule ligne orientée dans le même sens que les grandes lignes directrices du paysage et tient compte des contraintes techniques d'implantation telles que :

- Eloignement de 500 mètres aux habitations
- Présence d'un faisceau hertzien duquel E1 s'éloigne au maximum
- Distance d'éloignement à respecter entre l'éolienne et le chemin communal au sud
- Régularité des distances inter-éoliennes et notamment entre E1 et E2
- Implantation de E1 sur une parcelle communale, permettant un meilleur intéressement financier pour la collectivité et donc pour ses habitants.

**Par conséquent le projet éolien peut être rattaché à la catégorie 1 des constructions autorisées au regard des raisons techniques qui impose l'implantation de E1 en zone N.**

**L'éolienne E1 est donc compatible avec le PLU de Marsac en vigueur.**

Illustration 2 : Règlement de la zone N du PLU de Marsac (Source : PLU Marsac - 2004)