



VOLUME 1 – DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Parc éolien « Les Deux Noues »

Communes de Faux-Fresnay et de Salon

Département : Marne (51) et Aube (10)

AVRIL 2020 – VERSION N°2



Version	Elaboré par :	Vérfié par :	Approuvé par :
Avril 2020	ATER Environnement	ATER Environnement	SIROCCO ENERGIES
	Alexis DEGASNE	Elise WAUQUIER	François PAUL

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DE LA DEMANDE	5	9	BIBLIOGRAPHIE / TABLE DES ILLUSTRATIONS	37
2	PROCEDURE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.....	7	9.1.	BIBLIOGRAPHIE	37
2.1.	AU TITRE DE LA REGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES	7	9.2.	LISTE DES FIGURES	37
2.2.	INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE	9	9.3.	LISTE DES TABLEAUX	37
3	PRESENTATION DU DEMANDEUR.....	11	9.4.	LISTE DES CARTES	37
3.1.	IDENTIFICATION DU DEMANDEUR	11	10	ANNEXES.....	39
3.2.	PRESENTATION DE LA SOCIETE SIROCCO ENERGIES	11	10.1.	ANNEXE 1 : EXTRAIT KBIS DE LA SOCIETE LES DEUX NOUES.....	39
3.3.	PRESENTATION DE LA SOCIETE KEROCC FINANCIERE SCA.....	11	10.2.	ANNEXE 2 : COORDONNEES DES INSTALLATIONS	39
3.4.	PRESENTATION DE LA SOCIETE MPI CONSULTING	11	10.3.	ANNEXE 3 : ATTESTATIONS DE MAITRISE FONCIERE.....	40
4	CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES	13	10.4.	ANNEXE 4 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	64
4.1.	CAPACITES TECHNIQUES ET HUMAINES	13	10.5.	ANNEXE 5 : AVIS DES MAIRES DE SALON ET DE FAUX-FRESNAY SUR LA REMISE EN ETAT DU SITE	66
4.2.	CAPACITES FINANCIERES.....	14	10.6.	ANNEXE 6 : AVIS DES PROPRIETAIRES SUR LA REMISE EN ETAT	67
5	PROJET ARCHITECTURAL	17	10.7.	ANNEXE 7 : DEMANDE DE DEROGATION D'ECHELLE	71
5.1.	LOCALISATION DU SITE ET IDENTIFICATION CADASTRALE	17			
5.2.	OCCUPATION DU SOL SUR LE SITE.....	19			
5.3.	NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET	19			
6	LES ACTIVITES EXERCEES SUR LE SITE	27			
6.1.	PRESENTATION DE L'ACTIVITE	27			
6.2.	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU GISEMENT EOLIEN	28			
6.3.	VOLUME DE L'ACTIVITE.....	28			
6.4.	MODALITES D'EXPLOITATION	28			
6.5.	MOYENS DE SUIVI ET DE SURVEILLANCE	29			
6.6.	MOYENS D'INTERVENTION EN CAS D'INCIDENT OU D'ACCIDENT	29			
6.7.	NATURE, ORIGINE ET VOLUME DES EAUX UTILISEES OU AFFECTEES.....	29			
7	DEMANTELEMENT ET REMISE EN ETAT.....	31			
7.1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	31			
7.2.	DEMONTAGE DES EOLIENNES.....	32			
7.1.	DEMONTAGE DES INFRASTRUCTURES CONNEXES	33			
7.2.	DEMONTAGE DES POSTES DE LIVRAISON	33			
7.3.	DEMONTAGE DES CABLES.....	33			
8	CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIERES	35			
8.1.	CADRE REGLEMENTAIRE	35			
8.2.	METHODE DE CALCUL.....	35			
8.3.	ESTIMATION DES GARANTIES	36			
8.4.	MODALITES DE CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIERES.....	36			

1 PRESENTATION DE LA DEMANDE

Le présent dossier a pour objectif de présenter une demande d'Autorisation Environnementale sur les communes de Faux-Fresnay et de Salon, pour un parc éolien classé sous la rubrique I.C.P.E. 2980.

La lettre de demande se trouve ci-après.

Constitué de 3 éoliennes et d'un poste de livraison électriques, ce parc sera construit et exploité par la Société à Responsabilité Limitée « Les Deux Noues », Maître d'Ouvrage du projet.

Il s'inscrit dans le cadre de la politique nationale en faveur des énergies renouvelables et notamment les lois Grenelle 1 et 2 qui prévoient entre autres le déploiement de plus de 19 000 MW de puissance éolienne en terrestre d'ici 2020. Rappelons qu'au 1^{er} janvier 2018 (source : thewindpower.net), la France comptait une puissance éolienne installée de 13 559 MW.

Ce projet initié en 2016 se situe dans une zone favorable du Schéma Régional Eolien de l'ancienne région Champagne-Ardenne, approuvé en mai 2012. Il contribuera aux objectifs 2020 fixés par ce schéma pour la région Grand Est.

Société Les Deux Noues

11, lieudit Bonne Voisine

10700 CHAMPFLEURY

Préfecture de la Marne
1, rue de Jessaint
51000 Chalons-en-Champagne

Fait à Bonne Voisine, le 7 décembre 2018

Objet : Dépôt d'une demande d'autorisation environnementale

Monsieur le Préfet,

En application des articles R.181-12 et suivants du Code de l'Environnement, je soussigné, Monsieur Grégoire Fiorano, agissant en qualité de gérant de la société Les Deux Noues, dûment habilité aux fins des présentes, ai l'honneur de vous demander l'Autorisation Environnementale au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pour :

La construction et l'exploitation d'une installation terrestre de production d'énergie électrique à partir de l'énergie mécanique du vent comportant 3 aérogénérateurs de puissance unitaire maximale de 4,2 MW, et d'un poste de livraison, sur les communes de Salon et de Faux-Fresnay respectivement dans les départements de l'Aube et la Marne.

Raison sociale	Les Deux Noues
N°SIRET du siège social	823 253 372 00010
Forme juridique	Société à responsabilité limitée (SARL)
Site d'exploitation	Commune de Faux-Fresnay (51) et Salon (10)
Rubrique du classement ICPE	2980 – Section 1 (Autorisation, rayon d'affichage : 6 km)
Nature des activités	Installations terrestres de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
Volume des activités	Nombre d'aérogénérateurs : 3 Hauteur totale maximale : 180 m Hauteur des mats au moyeu maximale : 119 m Puissance unitaire maximale: 4,2 MW Puissance totale installée maximale : 12,6 MW

A ce titre, vous trouverez ci-joint le dossier de demande d'Autorisation Environnementale complet, selon les exigences des articles R.181-1 et suivants et D.181-15-1 et suivants du Code de l'Environnement. Il est constitué notamment des pièces suivantes :

- Volume 1 : Description de la demande
- Volume 2 : Plans réglementaires
- Volume 3 : Note de présentation non technique
- Volume 4a : Résumé non technique de l'étude d'impact sur l'environnement et la santé
- Volume 4b : Etude d'impact sur l'environnement et la santé
- Volume 4c : Annexes de l'étude d'impact sur l'environnement et la santé
- Volume 5a : Résumé non technique de l'étude de dangers
- Volume 5b : Etude de dangers

Je vous transmets également la check-list de complétude de la DREAL Grand Est, dûment remplie.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements ou compléments d'information que vous jugeriez utile.

J'espère que vous donnerez une suite favorable à ma demande et vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments respectueux.

Mr Grégoire Fiorano
Gérant de la société Les Deux Noues

LES DEUX NOUES
11, lieudit Bonne Voisine
10700 Champfleury
RCS Troyes 823 253 372

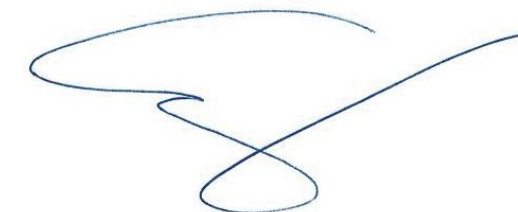


Figure 1 : Lettre de demande

2 PROCEDURE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

2.1. AU TITRE DE LA REGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES

La réglementation environnementale des établissements industriels susceptibles d'engendrer des risques, des pollutions, des nuisances ou tout autre problème d'environnement est encadrée par la loi du 19 juillet 1976 sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Cette réglementation est contrôlée par la DREAL / Unité territoriale (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), qui assure la police des installations classées pour le compte du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

L'importance des enjeux d'environnement pour un site industriel est liée au nombre et à la nature des installations qu'il accueille (ateliers, unités, machines, stockages...) susceptibles eux-mêmes de générer des risques et des nuisances.

Tous les types d'installations industrielles sont identifiés dans une nomenclature codifiée qui définit en fonction des seuils d'importance, trois niveaux de contraintes (classement) :

- **Niveau S** : installations soumises à servitude. Il s'agit d'installations présentant des risques particulièrement élevés (aussi appelées installations SEVESO). Elles font l'objet d'une attention particulière en raison des conséquences graves que pourrait avoir un accident et donnent lieu à ce titre à l'instauration d'un périmètre de servitudes d'utilité publique. Elles font par ailleurs l'objet d'une procédure identique à celle des installations de niveau A. Aucune installation de niveau S n'est concernée ici ;
- **Niveau A** : installations soumises à autorisation. La procédure d'autorisation comprend une instruction administrative lourde avec notamment une enquête publique. C'est le cas ici pour la rubrique 2980 qui porte sur l'activité de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ;
- **Niveau E** : installations soumises à enregistrement. Sont soumises à enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées ;
- **Niveau D** : installations soumises à déclaration, ce sont celles qui sont moins impactantes. La procédure comprend la présentation d'un dossier simplifié à l'administration qui en notifie l'acceptation sur la base de prescriptions types ;
- **Niveau NC** : installations non classées. Ce sont celles qui, de par leur nature ou leur petite importance, sont considérées comme sans impact pour l'environnement.

Remarque : L'article L.512-11 du Code de l'Environnement prévoit que certaines catégories d'installations relevant du régime déclaratif peuvent être soumises à des contrôles périodiques effectués par des organismes agréés (C).

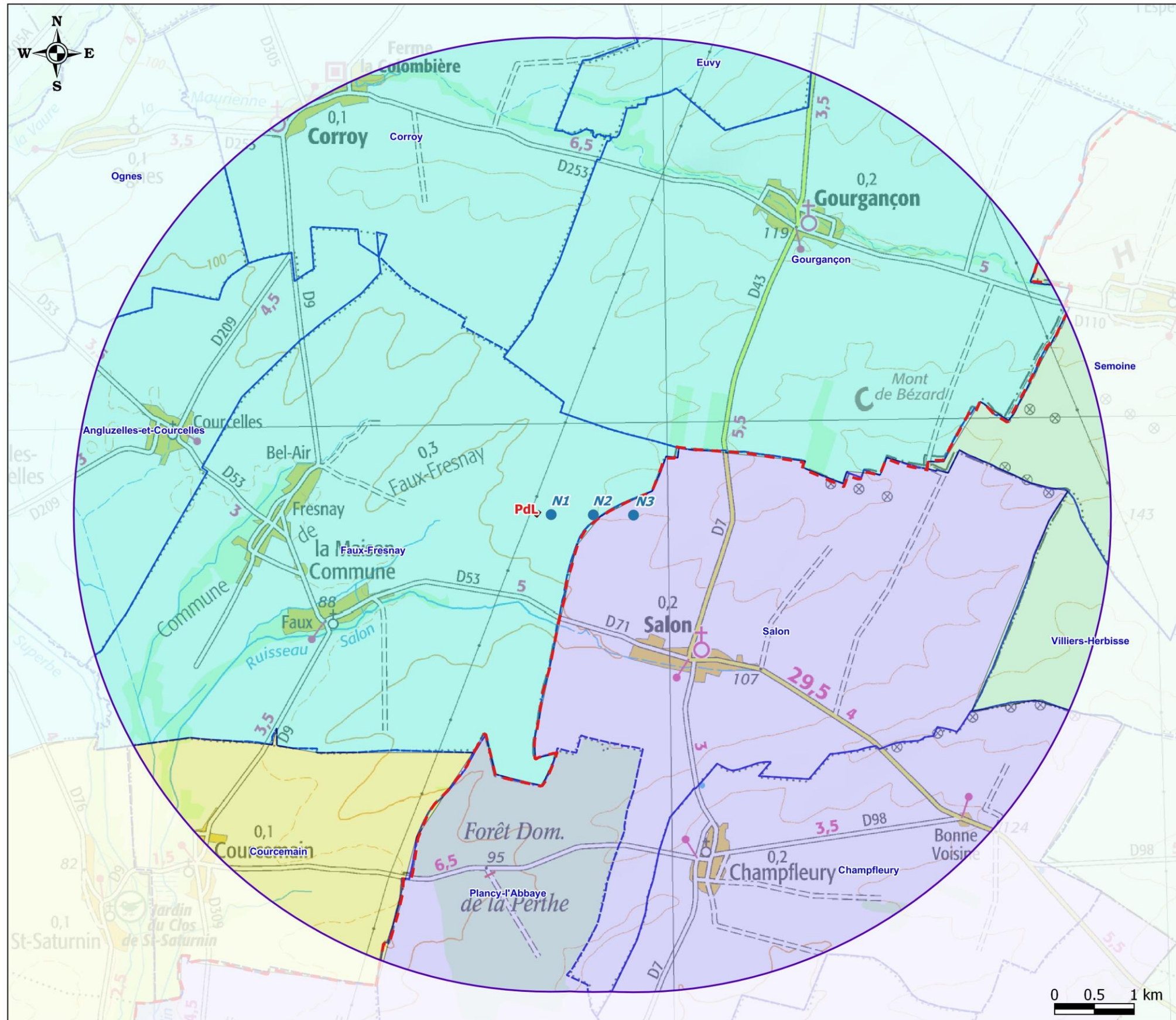
Le décret 2011-984 du 23 août 2011 précise la nomenclature codifiée pour les projets de production à partir de l'énergie mécanique du vent ainsi que le rayon applicable pour la réalisation de l'enquête publique.

N°	A – Nomenclature des installations classées		
	Désignation de la rubrique.	A, E, D, S, C (1)	Rayon (2)
2980	Production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (ensemble des machines d'un site) :		
	1. Comprenant au moins un aérogénérateur dont le mât a une hauteur supérieure ou égale à 50 m ;	A	6 km
	2. Comprenant uniquement des aérogénérateurs dont le mât à une hauteur inférieure à 50 m et au moins un aérogénérateur dont le mât a une hauteur maximale supérieure ou égale à 12 m et pour une puissance totale installée :	A	6 km
	a) supérieure ou égale à 20 MW.....	D	
	b) inférieure à 20 MW.....		

(1) A : autorisation, E : enregistrement, D : déclaration, S : servitude d'utilité publique, C : soumis au contrôle périodique prévu par l'article L. 512-11 du Code de l'Environnement (2) Rayon d'affichage en kilomètres

Tableau 1 : Nomenclature ICPE pour l'éolien (source : Décret n°2011-984 du 23 août 2011)

Le projet du parc éolien Les Deux Noues, avec des éoliennes d'une hauteur supérieure à 50 mètres, fait donc l'objet d'une procédure d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).



*Communes concernées
par l'affichage
d'enquête publique*

Légende

- Eolienne
- ◆ Poste de livraison
- Rayon d'affichage d'enquête publique (6 km)
- Communes concernées par l'affichage d'enquête publique
- - Limite départementale

Communautés de Communes :

- CC Seine et Aube
- CC du Sud Marnais
- CC du Nord de l'Aube
- CC Sézanne-Sud Ouest Marnais

Source : Scan25® et route500® ©IGN Paris
Copie et reproduction interdites. Réalisation ATER Environnement Novembre 2018.

Carte 1 : Communes concernées par le rayon d'affichage de 6 km autour de l'installation

2.2. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE

2.2.1. Introduction

Les demandes relatives aux installations classées soumises à autorisation, en application des dispositions du Code de l'Environnement, Livre I^{er}, font l'objet **d'une enquête publique et d'une enquête administrative** en application des chapitres II et III.

Cela s'appuie notamment sur les articles suivants du Code de l'Environnement :

- Articles L. 181-9 et suivants du Code de l'Environnement ;
- Articles R. 181-36 et suivants du Code de l'Environnement ;

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Environnement, l'enquête publique a pour objet « **d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision** ».

La procédure d'instruction du dossier de demande d'autorisation environnementale est la suivante :

- Lorsque le Préfet du département d'instruction juge le dossier complet, il saisit le tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête afin de soumettre le dossier au public par voie d'arrêté. Il saisit parallèlement l'Autorité Environnementale ;
- L'enquête publique est annoncée par un affichage dans les communes concernées et par des publications dans la presse (deux journaux locaux ou régionaux), aux frais du demandeur. Pendant toute la durée de l'enquête, un avis annonçant le lieu et les horaires de consultation du dossier reste disponible via les panneaux d'affichages municipaux dans les communes concernées par le rayon d'affichage (ici 6 km), ainsi qu'aux abords du site concerné par le projet ;
- Le dossier et un registre d'enquête sont tenus à la disposition du public pendant un mois à la mairie des communes accueillant l'installation classée, le premier pour être consulté, le second pour recevoir les observations du public. Les personnes qui le souhaitent peuvent également s'entretenir avec le commissaire enquêteur les jours où il assure des permanences. Un registre dématérialisé sera également consultable, en accord avec l'article L.123-10 modifié par Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 et les articles R.123-9, R.123-10 et R.123-12 modifiés par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 du Code de l'Environnement ;
- Le conseil municipal des communes où le projet est implanté et celui de chacune des communes dont le territoire est partiellement ou totalement inclus dans le rayon d'affichage sont sollicités par le préfet afin de donner leur avis sur la demande d'autorisation. Ne peuvent être pris en considération que les avis exprimés au plus tard dans les 15 jours suivant la clôture de l'enquête publique (article R.181-38 du Code de l'Environnement).

A l'issue de l'enquête publique en mairie, le dossier d'instruction accompagné du registre d'enquête, de l'avis du commissaire enquêteur, du mémoire en réponse du pétitionnaire, des avis des conseils municipaux et des avis des services concernés, est transmis à l'Inspecteur des Installations Classées qui rédige un rapport de synthèse et un projet de prescription au Préfet du département concerné.

Ces documents sont ensuite généralement présentés aux membres de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) pour avis sur les propositions d'analyse et d'arrêté de l'Inspecteur des Installations Classées. L'ensemble de ces étapes permet au Préfet de statuer sur la demande.

2.2.2. Rayon d'affichage

Le rayon d'affichage de 6 km (voir [Carte 1](#)) permet de définir les communes sur lesquelles devra avoir lieu l'enquête publique.

Ainsi, le périmètre défini comprend 11 communes dans les départements de l'Aube et de la Marne.

Communes	Intercommunalité	Département
Salon	Communauté de Communes Seine et Aube	Aube (10)
Champfleury		
Plancy-l'Abbaye		
Villiers-Herbisse	Communauté de Communes du Nord de l'Aube	
Senoine		
Faux-Fresnay	Communauté de Communes Sud Marnais	Marne (51)
Gourgançon		
Angluzelles et Courcelles		
Ognes		
Corroy		
Courcemain	Communauté de Communes Sézanne Sud-Ouest Marnais	

Tableau 2 : Communes comprises dans le rayon d'affichage de 6 km autour de l'installation

3 PRESENTATION DU DEMANDEUR

3.1. IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Le demandeur de l'Autorisation Environnementale, maître d'ouvrage et futur exploitant du parc, est la société Les Deux Noues, dont l'identité complète est présentée ci-après.

Les demandes pour tous les droits nécessaires à la construction et à l'exploitation des installations du pétitionnaire sont effectuées par la société Les Deux Noues. La SARL « Les Deux Noues » sollicite l'ensemble des autorisations liées à ce projet et prend l'ensemble des engagements en tant que future société exploitante du parc éolien.

La SARL « Les Deux Noues » apportera le capital nécessaire à la construction du parc, avec ou sans prêt bancaire, et assumera l'ensemble des engagements relatifs aux contrats de fourniture d'éoliennes, d'Opération et de Maintenance des éoliennes.

La SARL « Les Deux Noues » bénéficie donc de l'ensemble des compétences et capacités requises pour la construction, l'exploitation et le démantèlement du parc éolien Les Deux Noues.

3.1.1. Identification de la société

L'identification du demandeur est présentée dans le tableau ci-dessous.

Raison sociale	Les Deux Noues
Forme juridique	Société A Responsabilité Limitée (SARL)
Capital social	1 000 €
Siège social	11 Bonne Voisine 10700 CHAMPFLEURY
Registre du Commerce	RCS TROYES
N° SIREN	823 253 372
Code NAF	3511Z – Production d'électricité

Tableau 3 : Références administratives de la société Les Deux Noues (source : Sirocco Energies, 2018)

3.1.2. Identification du signataire

Nom	FIORANO
Prénom	Grégoire
Nationalité	Française
Qualité	Gérant

Tableau 4 : Références du signataire pouvant engager la société (source : Sirocco Energies, 2018)

3.2. PRESENTATION DE LA SOCIETE SIROCCO ENERGIES

La société Sirocco Energies, bureau d'études de développement éolien, a été créée en 2010 et bénéficie des 15 ans d'expérience des fondateurs d'Espace Eolien Développement, Philippe Bruyère et François Paul, dans le domaine de l'éolien, notamment avec le développement réussi de plus de 500 MW éoliens en France et en Irlande.

L'activité de Sirocco Energies consiste à identifier des sites, à développer des projets et à suivre l'instruction des dossiers éoliens.

La société Sirocco Energies s'occupe des parties techniques des projets éoliens comme le suivi des campagnes de mesures du vent, la cartographie avec l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG), mais aussi le positionnement des éoliennes à l'aide du logiciel spécialisé WAsP.

Dans la phase de développement, la société Sirocco Energies va sélectionner et suivre l'ensemble des prestataires en charge de l'étude d'impact et de l'étude de dangers, des volets environnementaux, paysagers et acoustiques.

Dans le cadre du projet éolien Les Deux Noues, Sirocco Energies assure l'ensemble des activités précédemment décrites.

Depuis 2010, Sirocco Energies a développé avec succès trois projets en Champagne-Ardenne.

3.3. PRESENTATION DE LA SOCIETE KEROC FINANCIERE SCA

La société KEROC FINANCIERE S.C.A. a une expérience dans le développement, le suivi de la construction et l'exploitation d'éoliennes depuis 2002 avec plus de 150 MW de projets développés et construits.

Elle va procéder à la construction et à l'exploitation du parc éolien Eoliennes de Bonne Voisine de 4 aérogénérateurs de 3,6 MW chacun avec la société MPI Consulting.

3.4. PRESENTATION DE LA SOCIETE MPI CONSULTING

La société MPI Consulting, avec Grégoire Fiorano comme gérant, est intervenue localement sur le développement, la construction et le suivi de parcs photovoltaïques, et actuellement, via la société GAZPROD, sur un dossier de méthanisation en cogénération de 500 kW, avec notamment la valorisation du lisier porcin provenant de la porcherie se situant au sud du hameau de Bonne Voisine, en face de l'emplacement du futur méthaniseur.

Elle est partie prenante dans les sociétés éoliennes Les Ormelots et Eoliennes de Bonne Voisine sur la commune de Champfleury, parcs qui ont obtenu leurs autorisations administratives et seront construits en 2020-2021.

4 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

Ce chapitre répond aux articles 23-2 et suivants de la circulaire du 9 juin 1994. Ces articles visent à assurer que l'exploitant dispose des capacités techniques et financières pour :

- Procéder à la remise en état du site lors d'accidents éventuels, dans le cadre de l'exploitation ;
- Assurer la surveillance du site.

4.1. CAPACITES TECHNIQUES ET HUMAINES

La société Les Deux Noues a développé le projet éolien des Deux Noues en s'appuyant sur le savoir-faire en matière de développement de la société Sirocco Energies, qui a une solide expérience dans le développement. Pour le suivi de la construction et l'exploitation, la société Les Deux Noues s'appuiera sur l'expérience des sociétés MPI Consulting et Keroc Financière qui ont une expérience dans l'exploitation d'éoliennes depuis 2002 avec plus de 150 MW de projets développés et construits. Pour mener à bien ses projets avec la plus grande efficacité, la société Les Deux Noues s'appuie sur un réseau de conseils et prestataires spécialisés dans l'industrie éolienne.

L'industrie éolienne est un marché particulièrement consolidé. La maintenance est, dans la quasi-totalité des cas, assurée par les constructeurs dans le cadre de contrats de maintenance qui garantissent un niveau de disponibilité des machines à l'exploitant. Si la technologie des turbines est relativement complexe, elle est maîtrisée par les constructeurs qui assurent la maintenance de leurs machines pendant la phase d'exploitation du parc.

Les aérogénérateurs envisagés ne sont pas connus précisément à la date du dépôt du présent dossier. Les capacités techniques et financières sont présentées ci-après.

4.1.1. Capacités techniques de la société Les Deux Noues

Pour le parc éolien qu'il construit, la société Les Deux Noues s'appuie d'une part sur les fabricants d'aérogénérateurs reconnus internationalement pour l'achat des éoliennes (Nordex, Senvion, Vestas, etc.), et d'autre part sur les sociétés nationales et locales pour les lots génie électrique et génie civil (l'entreprise locale Chaplain, Colas, Vinci, Suez, Eifafge, etc.).

Pour la conduite des opérations de pré-construction et de chantier, le Maître d'Ouvrage Les Deux Noues procèdera par délégation technique de maîtrise d'ouvrage auprès d'une société spécialisée maîtrisant le contexte français. Cette société sera notamment responsable pour :

- Sélectionner par appel d'offres les fournisseurs pour les trois lots principaux : génie civil, génie électrique, éoliennes - rédaction des dossiers de consultation des entreprises ;
- Coordonner les prestataires ;
- Mettre en place les standards de conduite de chantier exigés par le groupe : base de vie temporaire permettant les réunions de chantier, bases de parking des engins de chantier, etc ;
- Intégrer les dispositions Hygiène et Sécurité à la sélection des prestataires et les faire respecter sur le chantier ;
- Faire respecter les prescriptions du Permis de Construire et de l'Autorisation d'exploiter aux prestataires ;
- D'une façon générale de mener le chantier avec un haut niveau d'exigence environnementale et dans le calendrier défini.

Pour les projets français, plusieurs sociétés sont aptes à faire de l'assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour des projets éoliens (liste non exhaustive) :

- | | |
|-------------------|---------------------|
| ▪ Wind Prospect ; | ▪ OMEXOM ; |
| ▪ Natural Power ; | ▪ H2ION ; |
| ▪ Elys ; | ▪ Ginger CEBTP ; |
| ▪ Ineo ; | ▪ GL Garrad Hassan. |
| ▪ Valrea ; | |

Le Maître d'Ouvrage, la société Les Deux Noues, confiera la maintenance des machines au fournisseur des machines par le biais d'un contrat de maintenance et l'exploitation à un exploitant expérimenté par le biais d'un contrat d'exploitation, après appel d'offres.

Le contrat de maintenance permettra la mise en place de garanties assurant un niveau de disponibilité des machines à l'exploitant (garanties relatives à la production d'énergie ; courbes de puissance des machines, disponibilité ; garanties relatives aux émissions acoustiques des machines).

La technologie est parfaitement maîtrisée par les fournisseurs de machines. Ceux-ci assurent la maintenance de leurs machines pendant la phase d'exploitation du parc, par le biais de contrats de maintenance à long terme (durées de 5 à 15 ans renouvelables) assurant ainsi une meilleure fiabilité et un niveau de sécurité de l'installation optimum.

L'exploitation sera confiée à une société spécialisée dans l'exploitation d'aérogénérateurs. L'exploitant aura pour mission :

- De suivre la production quotidiennement ;
- De réaliser la maintenance de premier niveau ;
- De déclencher et suivre les actions de maintenance curative et prédictive réalisées par le fournisseur de machines ;
- D'assurer l'exploitation conformément aux engagements à respecter et définis par 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 ICPE – NOR DEVP1119348A ;
- D'assurer les relations avec la DREAL ;
- D'établir les comptes-rendus annuels d'exploitation ;
- D'établir les procédures pour les situations d'urgence et de les assumer en cas d'incident.

4.1.2. Description des moyens humains affectés à la réalisation du projet Les Deux Noues

Moyens internes

Compétences internes : Grégoire FIORANO, responsable des projets d'énergie renouvelable de Keroc Financière SCA, et de la SCA Bonne Voisine (société agricole) implantée au hameau de Bonne Voisine.

Nom	Fonction	Tâches affectées au projet
Grégoire FIORANO	Gérant	Coordination des études, référent collectivités et administration, concertation locale
Grégoire FIORANO		Relations publiques, financement, Investissements
Grégoire FIORANO	Contrôleur financier	Ensemble du suivi juridique de la société et du projet (conventions foncières, contrats obligation d'achat et raccordement, contrat de construction, assistance à maîtrise d'ouvrage et financement), suivi administratif, comptable et financier en phase étude, construction et exploitation

Tableau 5 : Equipe dédiée au projet éolien Les Deux Noues

Moyens externes

La société Sirocco Energies a également fait appel à des bureaux d'études indépendants (ATER Environnement pour l'étude d'impact généraliste ainsi que pour le montage global du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale), et des experts tels que des écologues pour la partie faune et flore (les Bureaux d'études Tauw Environnement, l'ONF et Philippe LUSTRAT), un bureau d'étude paysagistes (SAVART Paysage), un bureau d'étude acousticien pour le volet acoustique (DELHOM Acoustique) et un géomètre pour la définition des implantations des équipements (SCP Guichard-Soret).

4.2. CAPACITES FINANCIERES

Financement du parc éolien

La particularité des installations de production d'électricité d'origine éolienne réside dans le fait que la totalité de l'investissement est réalisée avant la mise en service du parc éolien, les charges d'exploitation étant comparativement très faibles.

Dans le cas du parc éolien Les Deux Noues, l'investissement initial est estimé à 13,05 millions d'euros environ pour une puissance totale comprise entre 9 MW et 12,6 MW selon le type de machine retenu (tandis que les charges d'exploitation sont d'environ 420 000 € par an, hors impôts et remboursement bancaire).

Le projet sera financé de la manière suivante :

- Apport en capital des actionnaires de la société Les Deux Noues SARL, à hauteur d'environ 20% des besoins de financement du projet ;
- Emprunt bancaire à hauteur d'environ 80%.

La capacité de réaliser l'investissement initial est, à elle seule, une preuve importante de la capacité financière nécessaire à l'exploitation du parc éolien (la banque acceptant de financer 80% des coûts de construction uniquement avec la garantie d'une rentabilité suffisante), mais elle reste néanmoins subordonnée à l'obtention des autorisations administratives (Autorisation Environnementale).

Le plan d'affaire prévisionnel

Des études de vent sont de plus réalisées tout au long de la vie du projet, permettant ainsi d'estimer la production minimale du parc éolien à 27 GWh/an, pour une puissance totale de 9 MW si l'on considère des machines de puissance unitaire égale à 3 MW.

Dans ces conditions, le chiffre d'affaires, correspondant à la vente de l'électricité produite par le parc éolien Les Deux Noues, peut être estimé de manière fiable à 1 944 000 € pour la 1^{ère} année d'exploitation complète (2021).

Un plan d'affaires prévisionnel est joint ci-après. Il prouve la capacité de la société d'exploitation Les Deux Noues à générer du bénéfice et donc à assumer l'ensemble des obligations susceptibles de découler de son fonctionnement, notamment le respect des intérêts visés à l'article L511-1 du Code de l'Environnement.

L'article 104 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, a introduit le nouveau dispositif de complément de rémunération octroyé sous la forme d'une prime (complément de rémunération), financé par la Contribution au Service Public de l'Electricité (CSPE), s'ajoutant au prix du marché auquel les producteurs vendent leur électricité directement sur le marché ou via un agrégateur ; et remplaçant le régime juridique de l'obligation d'achat.

Garanties financières

Conformément à 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, la société Eoliennes Les Deux Noues constituera une garantie financière égale à 150 000 € concernant le parc considéré par la présente demande. Cette garantie sera actualisée annuellement selon les taux définis à l'annexe II de l'arrêté.

Cette garantie sera constituée avant la mise en service du parc comme le précise l'article R.515-101 du Code de l'Environnement créé par Décret N°2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale. Elle résultera d'un engagement écrit d'un organisme bancaire ou d'assurance, et/ou d'une consignation volontaire déposée sur un compte ouvert dans les livres de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). La preuve de la constitution de cette garantie sera alors transmise au Préfets de l'Aube et de la Marne, conformément à la réglementation en vigueur.

Assurance

La société « Les Deux Noues » souscrira, entre autres, **un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile (RC) qu'elle peut encourir dans le cadre de son activité en cas de dommages causés aux tiers** résultant d'atteintes à l'environnement de nature accidentelle ou graduelle.

Les garanties seront accordées pour l'ensemble des dommages corporels, matériels et immatériels confondus.

Les assurances Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (RCMO) et Tous Risques Montage Essais (TRME) prennent effet dès le démarrage des travaux et prennent fin le jour de la réception-livraison des ouvrages.

Concernant les assurances en tant qu'exploitant (Tous Risques Exploitation – TRE et Responsabilité Civile Exploitation – RCE), celles-ci prennent effet dès réception définitive de l'installation d'éoliennes ou au plus tôt dès la mise en service du contrat de production et de vente de l'énergie.

Les garanties seront accordées dans la limite de 5 000 000 euros, par sinistre et par année d'assurance, pour l'ensemble des dommages corporels, matériels et immatériels confondus.

Compte d'exploitation	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Chiffre d'affaires (vente d'électricité)	1 944 000	1 963 568	1 983 334	2 003 298	2 023 463	2 043 831	2 064 404	2 085 185	2 106 174	2 127 375	2 148 789	2 170 419	2 192 266	2 214 334	2 236 623	2 259 137	2 281 877	2 304 847	2 328 047	2 351 481
Maintenance	75 000	75 000	155 300	155 300	155 300	179 300	179 300	179 300	179 300	179 300	192 800	192 800	192 800	192 800	192 800	206 300	206 300	206 300	206 300	206 300
Loyer éoliennes et PDL	36 500	37 048	37 603	38 167	38 740	39 321	39 911	40 509	41 117	41 734	42 360	42 995	43 640	44 295	44 959	45 633	46 318	47 013	47 718	48 434
Comptage EDF, téléphone	500	1 500	1 523	1 545	1 569	1 616	1 640	1 665	1 690	1 715	1 741	1 767	1 793	1 820	1 848	1 875	1 903	1 932	1 961	1 990
Assurances	0,70%	91 350	92 720	94 111	95 523	96 956	98 410	99 886	101 384	102 905	104 449	106 015	107 606	109 220	110 858	112 521	114 209	115 922	117 661	119 426
Comptable	5000	5 000	5 075	5 151	5 228	5 307	5 386	5 467	5 549	5 632	5 717	5 803	5 890	5 978	6 068	6 159	6 251	6 345	6 440	6 537
Gestion de la centrale	2,00%	38 880	39 271	39 667	40 066	40 469	40 877	41 288	41 704	42 123	42 547	42 976	43 408	43 845	44 287	44 732	45 183	45 638	46 097	46 561
études, divers		50 000	25 000	25 375	25 756	26 142	26 534	26 932	27 336	27 746	28 162	28 585	29 014	29 449	29 890	30 339	30 794	31 256	31 725	32 201
IFER	7340	66 060	67 051	68 057	69 078	70 114	71 165	72 233	73 316	74 416	75 532	76 665	77 815	78 983	80 167	81 370	82 590	83 829	85 087	86 363
CFE, CVAE	5000	45 000	45 453	45 910	46 373	46 839	47 311	47 787	48 268	48 754	49 245	49 740	50 241	50 747	51 258	51 774	52 295	52 821	53 353	53 890
Taxe foncière	3000	9 000	9 135	9 272	9 411	9 552	9 696	9 841	9 989	10 138	10 291	10 445	10 602	10 761	10 922	11 086	11 252	11 421	11 592	11 766
Excédent brut d'exploitation	1 525 710	1 566 293	1 501 342	1 516 828	1 532 452	1 524 216	1 540 119	1 556 164	1 572 352	1 588 683	1 591 659	1 608 281	1 625 051	1 641 969	1 659 036	1 662 754	1 680 125	1 697 648	1 715 326	1 733 159
Dotations aux amortissements	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	870 000	0	0	0	0	0
Provision pour démantèlement	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	10 300	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation	645 410	685 993	621 042	636 528	652 152	643 916	659 819	675 864	692 052	708 383	711 359	727 981	744 751	761 669	778 736	1 662 754	1 680 125	1 697 648	1 715 326	1 733 159
Remboursement des intérêts	257 388	242 759	227 761	212 387	196 625	180 467	163 903	146 922	129 513	111 667	93 372	74 617	55 389	35 679	15 472	0	0	0	0	0
Résultat courant avant IS	388 022	443 234	393 281	424 142	455 527	463 448	495 916	528 942	562 538	596 716	617 987	653 365	689 361	725 990	763 264	1 662 754	1 680 125	1 697 648	1 715 326	1 733 159
Montant de l'impôt sur les sociétés	33,33%	-129328	-147 730	-131 080	-141 366	-151 827	-154 467	-165 289	-176 297	-187 494	-198 885	-205 975	-217 766	-229 764	-241 973	-254 396	-254 196	-259 986	-265 826	-271 718
Résultat net après impôt	258 694	295 504	262 200	282 775	303 700	308 981	330 627	352 646	375 044	397 830	412 012	435 598	459 597	484 018	508 868	1 108 558	1 120 139	1 131 822	1 143 608	1 155 497
Capacité d'autofinancement	1 138 994	1 175 804	1 142 500	1 163 075	1 184 000	1 189 281	1 210 927	1 232 946	1 255 344	1 278 130	1 292 312	1 315 898	1 339 897	1 364 318	1 389 168	1 108 558	1 120 139	1 131 822	1 143 608	1 155 497
Flux de remboursement de dette	581 540	596 169	611 167	626 541	642 303	658 461	675 025	692 006	709 415	727 261	745 556	764 311	783 539	803 249	823 456	0	0	0	0	0
Flux de trésorerie disponible	2 610 000	557 454	579 635	531 334	541 697	530 820	535 902	540 940	545 930	550 870	546 756	551 587	556 359	561 068	565 712	1 108 558	1 120 139	1 131 822	1 143 608	1 155 497

Les charges d'exploitation comprennent l'ensemble des charges courantes encourues pendant la phase d'exploitation, notamment les loyers, les assurances, les frais de maintenance et de réparation, les coûts de gestion technique et administrative et les frais liés au respect des différentes obligations réglementaires comme, par exemple, la constitution des garanties pour démantèlement et les suivis environnementaux.

Tableau 6 : Plan d'affaire prévisionnel de la SARL « Les Deux Noues » (source : Sirocco Energies, 2018)

Echéancier dette bancaire	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Semestre	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29
solde restant dû au début de l'exercice	10 440 000	9 858 460	9 262 291	8 651 124	8 024 582	7 382 279	6 723 819	6 048 793	5 356 787	4 647 372	3 920 112	3 174 556	2 410 244	1 626 706	823 456
Remboursements S1	-288 964	-296 233	-303 685	-311 325	-319 157	-327 186	-335 416	-343 854	-352 504	-361 372	-370 463	-379 782	-389 336	-399 130	-409 171
solde final S1	10 151 036	9 562 227	8 958 605	8 339 799	7 705 426	7 055 094	6 388 402	5 704 939	5 004 283	4 286 001	3 549 649	2 794 774	2 020 908	1 227 576	414 285
intérêts S1	-130 500	-123 231	-115 779	-108 139	-100 307	-92 278	-84 048	-75 610	-66 960	-58 092	-49 001	-39 682	-30 128	-20 334	-10 293
Semestre	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30
solde initial S2	10 151 036	9 562 227	8 958 605	8 339 799	7 705 426	7 055 094	6 388 402	5 704 939	5 004 283	4 286 001	3 549 649	2 794 774	2 020 908	1 227 576	414 285
Remboursements de l'emprunt S2	-292 576	-299 936	-307 481	-315 217	-323 146	-331 275	-339 609	-348 152	-356 910	-365 889	-375 093	-384 529	-394 203	-404 119	-414 285
solde restant à rembourser en fin d'exercice	9 858 460	9 262 291	8 651 124	8 024 582	7 382 279	6 723 819	6 048 793	5 356 787	4 647 372	3 920 112	3 174 556	2 410 244	1 626 706	823 456	0
intérêts S2	-126 888	-119 528	-111 983	-104 247	-96 318	-88 189	-79 855	-71 312	-62 554	-53 575	-44 371	-34 935	-25 261	-15 345	-5 179

Tableau 7 : Echéancier de la dette bancaire de la SARL « Les Deux Noues » (source : Sirocco Energies, 2018)

5 PROJET ARCHITECTURAL

5.1. LOCALISATION DU SITE ET IDENTIFICATION CADASTRALE

5.1.1. Localisation du site

Le parc éolien Les Deux Noues, composé de 3 aérogénérateurs et d'une structure de livraison, est localisé sur les territoires communaux de Faux-Fresnay et de Salon, communes intégrées respectivement à la Communauté de Communes du Sud Marnais et la Communauté de Communes Seine et Aube, localisées en France, dans la région Grand Est, et respectivement dans les départements de la Marne et de l'Aube.

Ce site est situé à environ 21 km au Sud-Est du centre-ville de Sézanne, 16 km à l'Ouest du centre-ville de Mailly-le-Camp et à 10 km au Sud du centre-ville de Fère-Champenoise.

5.1.2. Identification cadastrale et foncière

Les parcelles concernées par l'activité de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sont présentées dans le tableau ci-après. Ces parcelles sont maîtrisées par le Maître d'Ouvrage via des promesses de bail emphytéotique et/ou des promesses de convention de servitudes (voir attestations de maîtrise foncière en annexe 10.3).

Le terrain d'assiette concerné par le projet se situe sur les territoires communaux de Faux-Fresnay et de Salon, dans les départements de l'Aube et de la Marne. Il regroupe un ensemble de 4 parcelles dont les références cadastrales sont les suivantes :

Dénomination	Commune	Lieu-Dit	Section	Numéro	Superficie parcelle m ²
Eolienne N1	Faux-Fresnay	Les Vieilles Crayères	ZK	14	389 500
Eolienne N2	Faux-Fresnay	Les Vieilles Crayères	ZK	13	60 960
Eolienne N3	Salon	La Nacelle	ZD	21 22	82 416 62 686
PDL	Faux-Fresnay	Les Vieilles Crayères	ZK	14	389 500

Tableau 8 : Identification des parcelles cadastrales – PDL : Poste de livraison (source : Sirocco Energies, 2018)

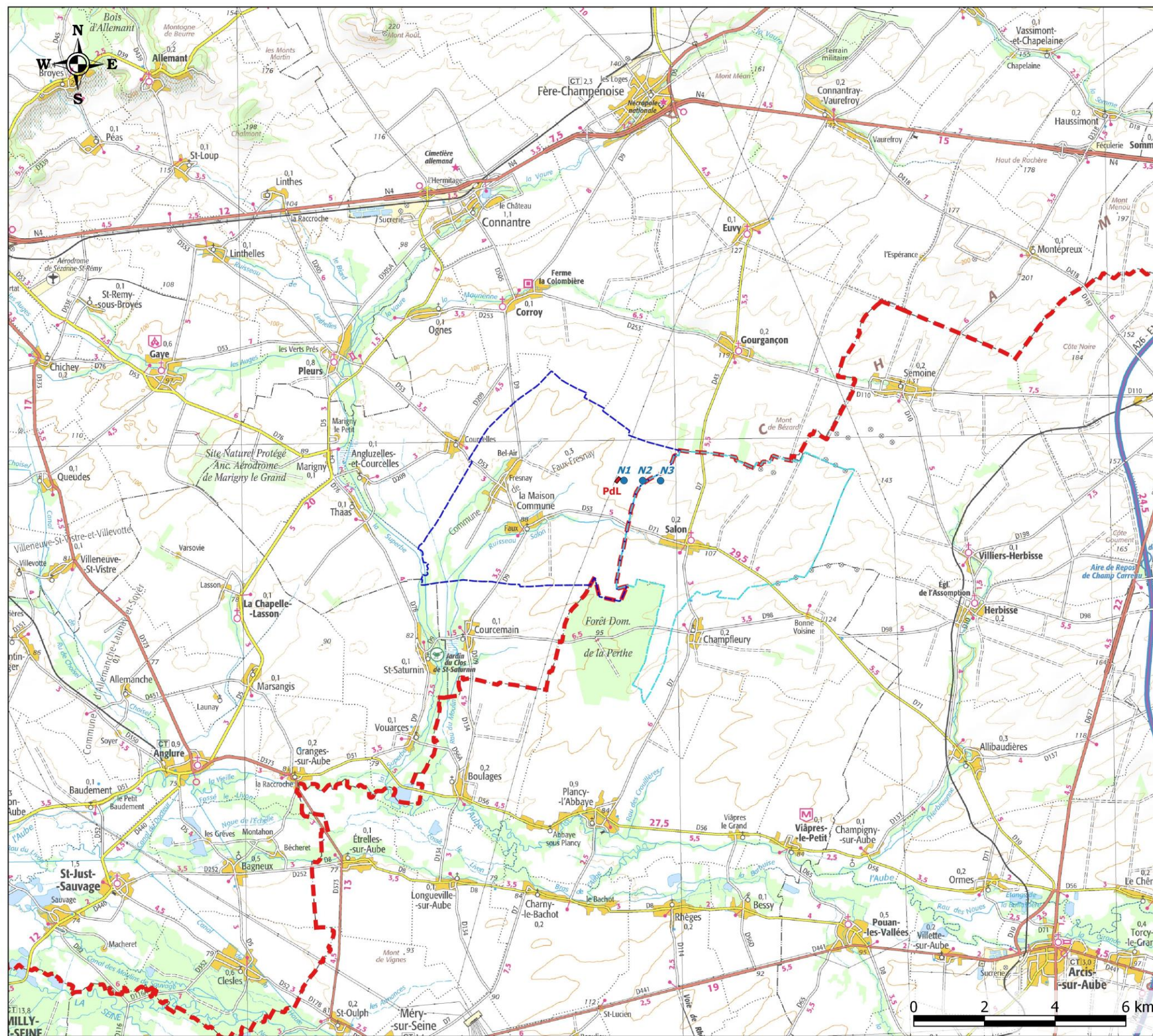
Les terrains destinés à l'implantation (éoliennes, poste de livraison et raccordement électrique enterré) du projet sont tous situés en zone de plaine. Ces terrains sont à caractère exclusivement agricole.

La superficie cadastrale concernée par la présente demande est de 9 960 m² en phase d'exploitation du parc éolien (3 éoliennes, leurs plateformes et un poste de livraison).

L'emprise foncière du projet se situe sur des parcelles privées.

Conformément à l'article R. 181-13 modifié et l'alinéa 9 de l'article D. 181-15-2 du Code de l'Environnement, la demande d'autorisation environnementale comprend les éléments suivants (présentés dans le dossier « Pièces complémentaires ») :

- Localisation du site et identification cadastrale sur un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000e ou à défaut 1/50 000e, localisant l'installation projetée ;
- Plan d'ensemble à l'échelle de 1/200 au minimum indiquant les dispositions projetées de l'installation ainsi que l'affectation des constructions et terrains avoisinants et le tracé de tous les réseaux enterrés existants. Une échelle réduite peut, à la requête du pétitionnaire, être admise par l'administration. Ainsi pour le présent projet une échelle de 1/1000e sera appliquée (voir la lettre de demande de dérogation d'échelle en annexe 10.7 du présent document).



Localisation géographique

ATER Environnement
Aménagement du Territoire - Energies Renouvelables

Octobre 2018

Source : Scan100® et Route500® ©IGN Paris - Copie et reproduction interdites.



Légende

- ★ Localisation de l'implantation
- Limites administratives :
 - ▭ Limite communale de Faux-Fresnay
 - ▭ Limite communale de Salon
 - ▬ Limite départementale Marne / Aube
- Projet des Deux Noues :
 - Eolienne
 - ◆ Poste de livraison

Carte 2 : Localisation générale du site éolien projeté

5.2. OCCUPATION DU SOL SUR LE SITE

5.2.1. La zone demandée à l'exploitation

Les trois éoliennes du projet ainsi que le poste de livraison se situent exclusivement en zone agricole. En phase d'exploitation, l'emprise des équipements (éoliennes, postes de livraison et plateformes) est d'environ 1,18 ha.

5.2.2. Les abords du site

L'habitat est relativement concentré dans la zone d'étude autour des communes de Faux-Fresnay et de Salon. Ainsi, le parc projeté est éloigné des zones urbanisées de :

- Territoire de Salon :
 - Première zone urbanisée du hameau du Beau Temps à 1 250 m de l'éolienne N3 ;
 - Première habitation du bourg de Salon à 1 490 m de l'éolienne N3 et 1 590 m de l'éolienne N2 ;
- Territoire de Faux-Fresnay :
 - Première habitation du bourg de Faux à 2 250 m de l'éolienne N1 ;
 - Première habitation du bourg de Fresnay à 2 900 m de l'éolienne N1.

Les abords du site d'étude se situent dans un contexte agricole.

⇒ L'habitation la plus proche est située 1 250 m de l'éolienne N3, au lieu-dit du Beau Temps sur la commune de Salon.

5.3. NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

5.3.1. Le projet dans son environnement

Description par rapport au réseau urbain

Aux alentours immédiats du site, le réseau urbain se caractérise principalement par des communes de petite taille telle que Faux-Fresnay et Salon, communes d'accueil de l'installation. Les plus grosses villes des environs sont Arcis-sur-Aube ou Sézanne. Le reste du réseau urbain se compose de petites communes éparses à dominante rurale.

Description par rapport aux voies d'accès

Le projet est relativement proche de plusieurs axes de communication principaux. En effet, même si aucune autoroute ni route nationale ne sont présentes dans les communes avoisinant le projet, on recense à moins de 18,5 km :

- L'autoroute A26 reliant Calais à Troyes, au plus proche à 13 km à l'Est de l'éolienne N3 ;
- La route nationale 4, reliant Paris à Strasbourg, à 9,2 km au Nord de l'éolienne N1.

De nombreuses routes départementales secondaires ou voies communales évoluent à proximité du projet, les plus proches étant :

- La route départementale 7 (RD7) : elle fait la liaison entre la commune de Fère-Champenoise et Salon. Au-delà de la limite départementale Marne/Aube elle prend le nom de D43. La RD7 se localise à 1 200 mètres environ de l'éolienne N3 ;
- La route départementale 71 (RD71), RD53 dans le département de la Marne, relie Salon à Allibaudières. Elle est localisée à 1 090 m au Sud de l'éolienne N1.

Description des constructions existantes

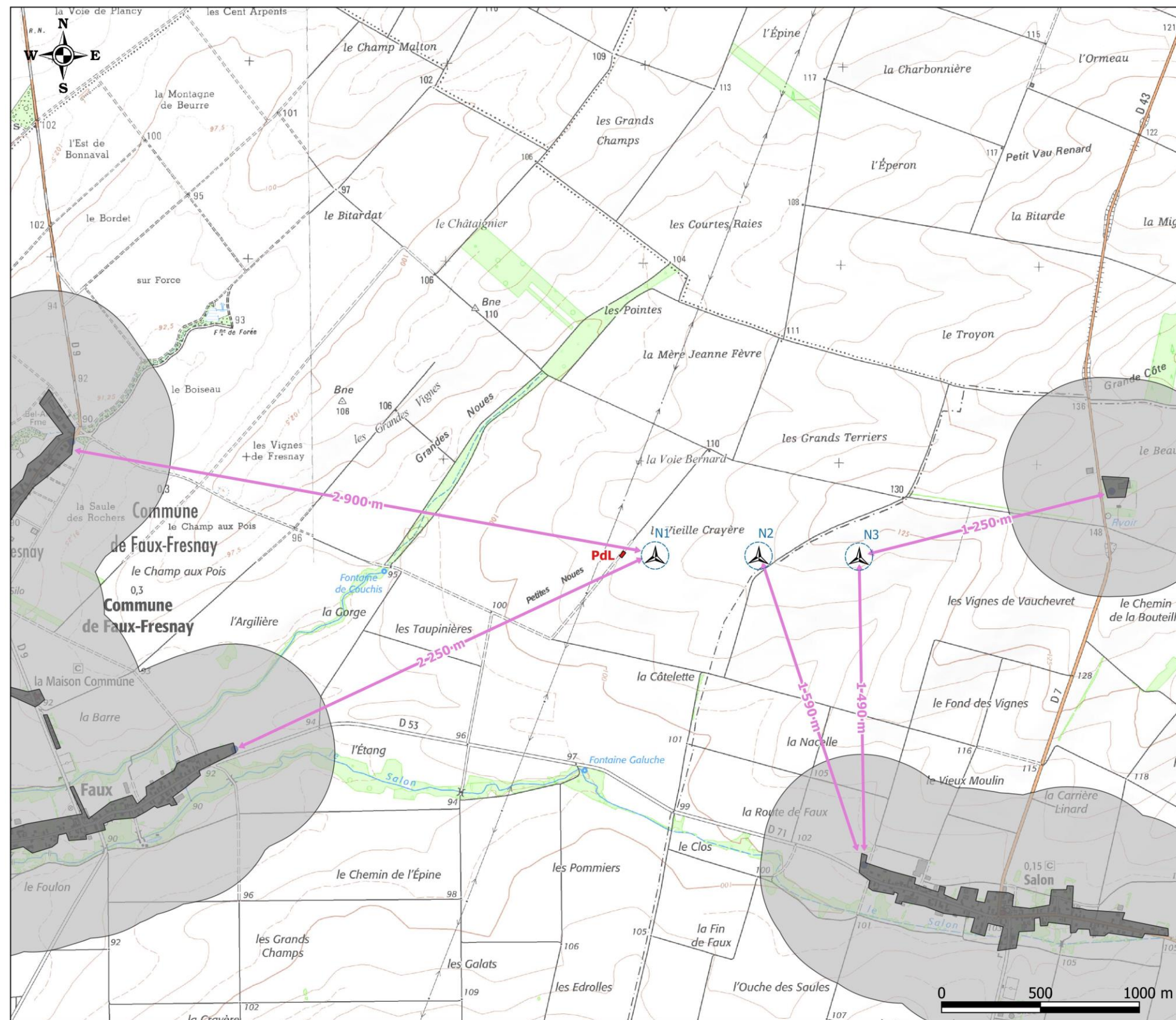
Dans un rayon de 500 m autour des éoliennes, il n'existe aucune habitation. L'habitation la plus proche du parc est située à 1 250 m de l'éolienne N3, sur le territoire communal de Salon (voir la carte de distance aux habitations ci-avant).

Description des éléments paysagers existants

Le territoire d'implantation du projet éolien Les Deux Noues au sens large, c'est-à-dire dans un rayon d'étude de 18,5 km autour du site du projet, révèle 5 grandes unités de paysages :

- La Brie Champenoise, paysage ouvert composé d'une trame agricole de grandes cultures sur laquelle s'appuient deux massifs boisés principaux, celui de Traconne et du Gault, et une multitude de boqueteaux ;
- La Cuesta d'Île-de-France. Il s'agit d'un vaste versant à l'exposition principale tournée vers l'Est qui accueille les vignobles champenois. Ce territoire propose un paysage régulier par son épaisseur et sa lecture de la Montagne de Reims jusqu'au Mont Aimé. Puis, ces coteaux toujours marqués par la viticulture perdent de leur épaisseur pour présenter un paysage qui semble s'intercaler de manière irrégulière avec la plaine champenoise.
- Les marais de Saint-Gond. Ils se situent au Nord de la zone d'étude. Ces derniers s'organisent autour de la rivière du Petit Morin et forment une longue bande marécageuse où alternent tourbières, prairies et végétation arborée, notamment des plantations de peupliers.
- Les vallées de la Seine et de l'Aube. Il s'agit ici de reliefs de plaine alluvionnaire, dans lesquels les cours d'eau dessinent des méandres qui traduisent l'absence de dénivellation.
- La Champagne crayeuse, unité paysagère dans laquelle s'inscrivent les communes de Faux-Fresnay et de Salon et donc le site d'implantation des éoliennes. Les pentes y sont faibles et les ondulations sont à peine perceptibles pour l'observateur, qui a alors l'impression d'un paysage infini, dont l'horizon, ininterrompu, semble immense.

Distances aux habitations



Légende

Parc éolien Les Deux Noues :

▲ Eolienne

□ Zone de surplomb (69 m)

Urbanisme :

■ Habitation

■ Distance de 500 m vis-à-vis des habitations

↔ Distance relevée vis-à-vis des premières habitations

Source : Scan25® et route500® ©IGN Paris
Copie et reproduction interdites. Réalisation ATER Environnement Avril 2020.

Carte 3 : Distance des éoliennes aux premières habitations

Vues du projet

Les photos suivantes illustrent l'environnement initial proche et lointain du projet.



Figure 2 : Vue lointaine de l'environnement initial du projet Les Deux Noues – Point de vue depuis le village de Bannes à environ 15,8 km du projet (source : SAVART Paysage, 2018)



Figure 3 : Vue proche de l'environnement initial du projet Les Deux Noues – Point de vue de la commune de Salon à 2 km du projet éolien (source : SAVART Paysage, 2018)

5.3.2. Présentation du projet

Le projet et ses composantes techniques

Caractéristiques générales d'un parc éolien

Un parc éolien est une centrale de production d'électricité fonctionnant à partir de l'énergie du vent. Il est composé de plusieurs aérogénérateurs et de leurs annexes :

- Plusieurs éoliennes fixées sur une fondation adaptée, accompagnée d'une aire stabilisée appelée « plateforme » ou « aire de grutage » ;
- Un réseau de câbles électriques enterrés permettant d'évacuer l'électricité produite par chaque éolienne vers une ou plusieurs structure(s) de livraison. Chaque structure est composée d'un poste de livraison électrique. Ce réseau est appelé « réseau inter-éolien » ;
- Une ou plusieurs structures de livraison électrique, concentrant l'électricité des éoliennes et organisant son évacuation vers le réseau public d'électricité au travers d'un ou plusieurs postes sources locaux (point d'injection de l'électricité sur le réseau public) ;
- Un réseau de câbles enterrés permettant d'évacuer l'électricité regroupée au poste de livraison vers le poste source (appelé « réseau externe » et appartenant le plus souvent au gestionnaire du réseau de distribution d'électricité) ;
- Un réseau de chemins d'accès ;
- Éventuellement des éléments annexes type mât de mesure de vent, aire d'accueil du public, aire de stationnement, etc.

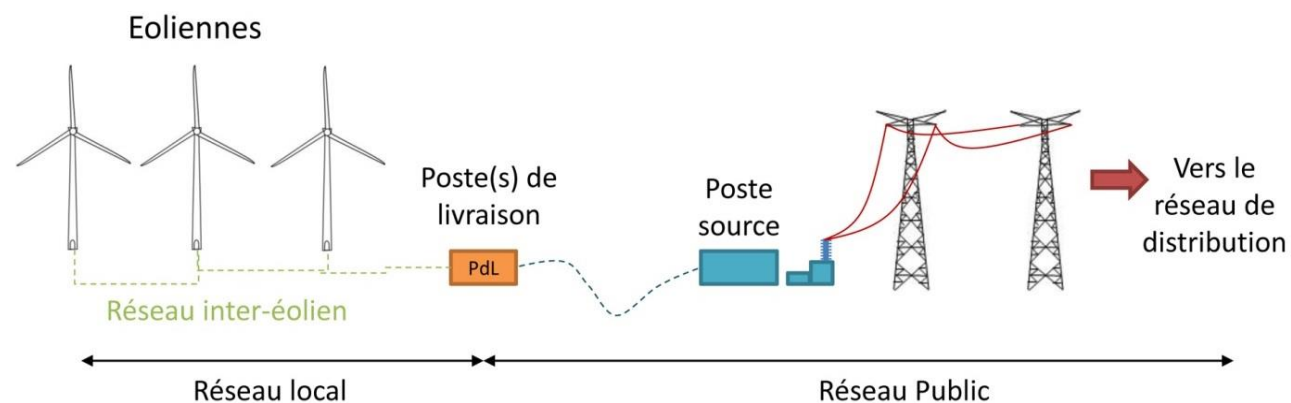


Figure 4 : Fonctionnement d'un parc éolien
(source : SER-FEE, guide technique de l'étude de dangers, 2015)

Au sens de l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique n°2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, les aérogénérateurs sont définis comme un dispositif mécanique destiné à convertir l'énergie du vent en électricité, composé des principaux éléments suivants :

- **Le rotor** qui est composé de trois pales (pour la grande majorité des éoliennes actuelles) construites en matériaux composites et réunies au niveau du moyeu. Il se prolonge dans la nacelle pour constituer l'arbre lent.
- **Le mât** est généralement composé de 3 à 5 tronçons en acier. Dans la plupart des éoliennes, il abrite le transformateur qui permet d'élever la tension électrique de l'éolienne au niveau de celle du réseau électrique.
- **La nacelle** abrite plusieurs éléments fonctionnels :
 - Le générateur transforme l'énergie de rotation du rotor en énergie électrique ;
 - Le multiplicateur (certaines technologies n'en utilisent pas) ;
 - Le système de freinage mécanique ;
 - Le système d'orientation de la nacelle qui place le rotor face au vent pour une production optimale d'énergie ;
 - Les outils de mesure du vent (anémomètre, girouette),
 - Le balisage diurne et nocturne nécessaire à la sécurité aéronautique.

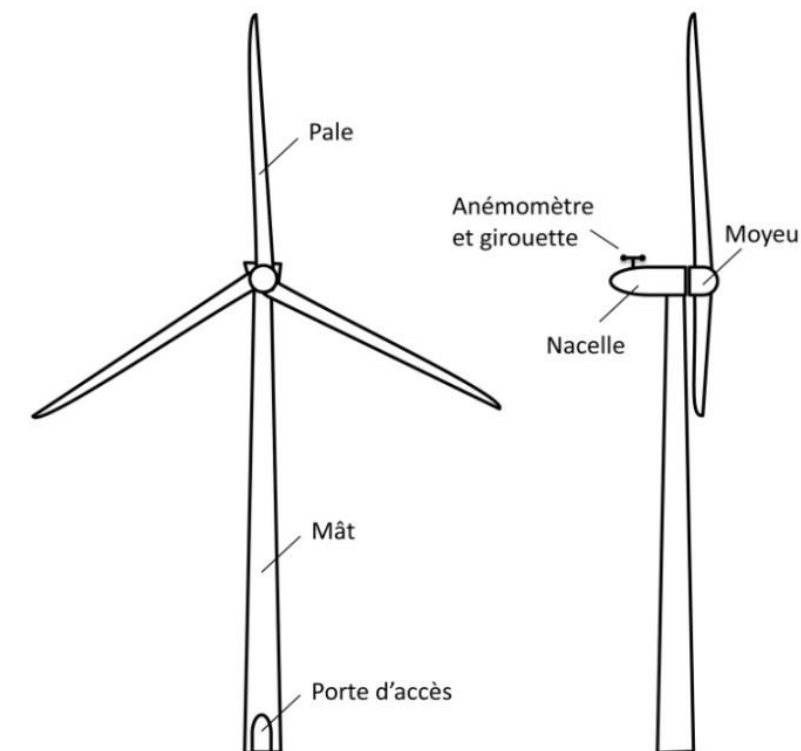


Figure 5 : Schéma simplifié d'un aérogénérateur
(source : SER-FEE, guide technique de l'étude de dangers, 2015)

Les éoliennes du parc éolien Les Deux Noues

Le parc éolien Les Deux Noues est composé de 3 éoliennes de puissance nominale maximale de 3,6 MW. La puissance totale maximale du parc est donc de 10,8 MW. Les aérogénérateurs envisagés ne sont pas connus précisément à la date du dépôt du présent dossier. Cependant, les données de vent sur le site ainsi que les contraintes et servitudes ont permis de définir une enveloppe dimensionnelle maximale (gabarit) à laquelle répondront les aérogénérateurs qui seront installés sur les positions précises. Les principales caractéristiques des éoliennes sont données dans le tableau ci-après.

Caractéristiques des éoliennes du parc éolien Les Deux Noues

Les principales caractéristiques des aérogénérateurs projetés dans le cadre du parc éolien Les Deux Noues sont détaillées dans le tableau suivant :

Elément de l'installation	Fonction	Caractéristiques
Fondation	Ancrer et stabiliser l'éolienne dans le sol	<ul style="list-style-type: none"> En béton armé, de forme circulaire ; <u>Dimension</u> : conforme à la norme IEC – design adapté en fonction des études géotechnique et hydrogéologique réalisées avant la construction. En standard, 15 à 22 m de diamètre, <u>Profondeur</u> : en standard, 2 à 4 m.
Mât	Supporter la nacelle et le rotor	<ul style="list-style-type: none"> <u>Type</u> : en béton ou en acier (ou hybride) ; <u>Hauteur</u> : maximale de 119 m au moyeu ; <u>Composition</u> : 3 à 5 pièces ; <u>Protection contre la corrosion</u> : Revêtement multicouche résine époxy ; <u>Fixation du pied du mât</u> : Cage d'ancrage noyée dans le béton de fondation.
Nacelle	Supporter le rotor Abriter le dispositif de conversion de l'énergie mécanique en électricité (génératrice, etc.) ainsi que les dispositifs de contrôle et de sécurité	<ul style="list-style-type: none"> <u>Un arbre en rotation</u>, entraîné par les pales ; <u>Le multiplicateur</u>, si présent, à engrenage cylindrique à 3 trains planétaires, a pour objectif d'augmenter le nombre de rotation de l'arbre : 18,5 tours/minute côté rotor – Tension nulle ; <u>La génératrice annulaire</u>, asynchrone ou à attaque directe, à double alimentation, qui fabrique l'électricité – Tension de 400 à 690 V.
Rotor / pales	Capter l'énergie mécanique du vent et la transmettre à la génératrice	<ul style="list-style-type: none"> <u>Type</u> : orientation active des pales face au vent ; <u>Sens de rotation</u> : Sens horaire ; <u>Nombre de pales</u> : 3 par machine ; <u>Longueur maximale</u> : 68,5 m à l'axe du moyeu ; <u>Poids</u> : 12 tonnes environ ; <u>Contrôle de vitesse</u> : Pitch électromotorisé indépendant sur chaque pale ; Plastique renforcé à la fibre de verre (résine époxyde), protection contre la foudre intégrée en accord complet avec la norme IEC 61 - 400-24 (Juin 2010).
Systèmes de freinage	Freiner et arrêter la machine en cas de maintenance, vent fort ou survitesse	<ul style="list-style-type: none"> <u>Frein principal aérodynamique</u> : Orientation individuelle des pales par activation électromagnétique avec alimentation de secours ; <u>Frein auxiliaire mécanique</u> : Frein à disque à actionnement actif sur l'arbre rapide.
Transformateur	Élever la tension de sortie de la génératrice avant l'acheminement du courant électrique par le réseau	<ul style="list-style-type: none"> A l'intérieur du mât ; Tension de 20 kV à la sortie.
Poste de livraison	Adapter les caractéristiques du courant électrique à l'interface entre le réseau privé et le réseau public	<ul style="list-style-type: none"> Equipé de différentes cellules électriques et automates qui permettent la connexion et la déconnexion du parc éolien au réseau 20 kV et le comptage de l'électricité fournie.

Tableau 9 : Caractéristiques techniques des aérogénérateurs
(source : tableau type de l'INERIS/SER/FEE, 2012)

Les fûts métalliques composant les mâts des éoliennes ainsi que la nacelle et les pales seront de ton RAL 7035 « gris clair » (conformément à la réglementation aéronautique).

Caractéristiques des postes de livraison

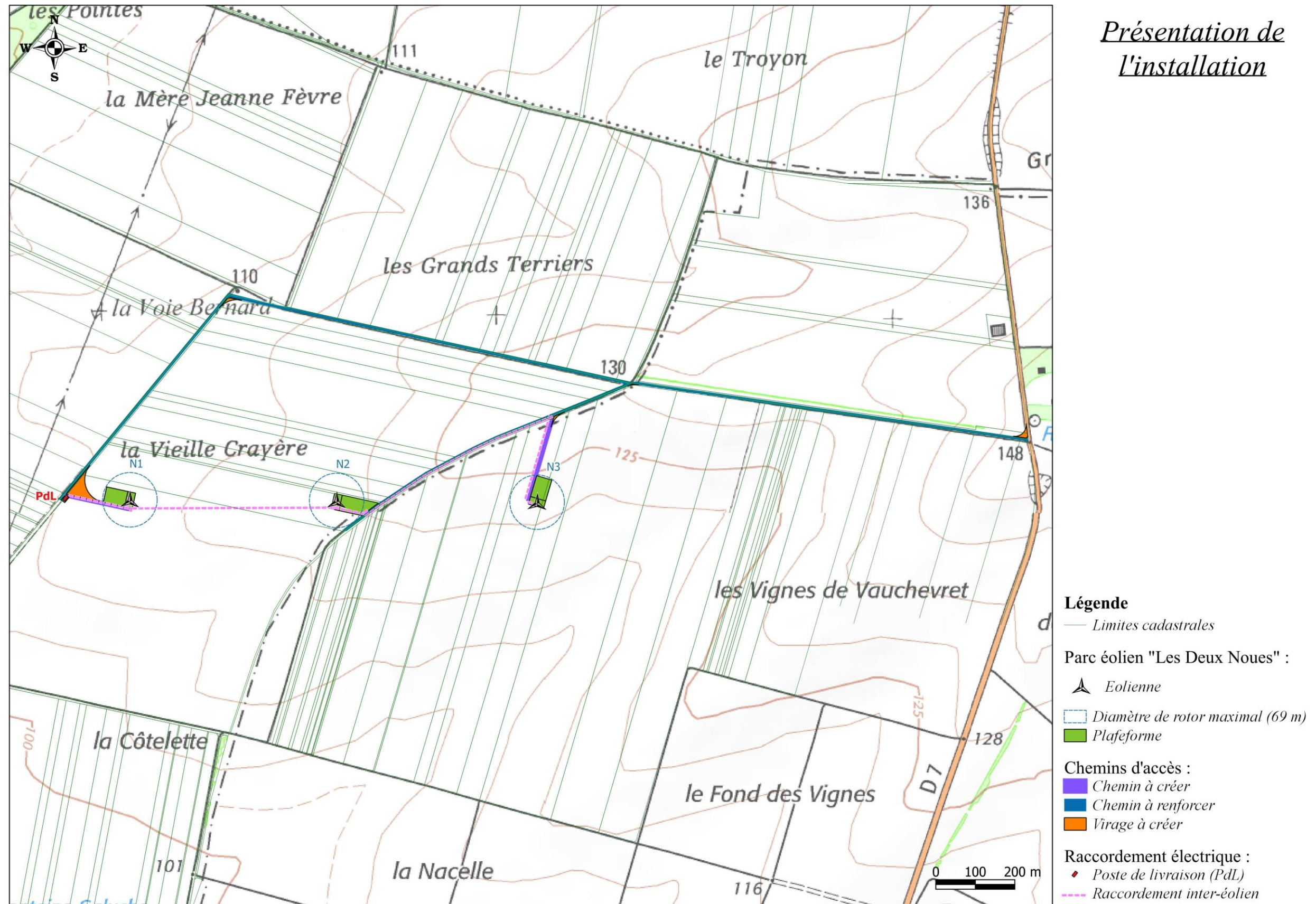
Un poste de livraison assure la connexion au réseau électrique de distribution et contient l'ensemble de l'appareillage de contrôle, de sécurité et de comptage de l'électricité. Le poste de livraison est compris dans un local préfabriqué de 2,65 m x 9 m, soit une emprise au sol de 23,85 m².

Le raccordement électrique des postes de livraison est prévu via des lignes enterrées.

Les liaisons souterraines

Dans chaque éolienne, l'électricité produite au niveau de la génératrice sera transformée en 20 000 V par le transformateur situé à l'intérieur du mât, puis dirigée, via le raccordement souterrain interne au parc éolien, vers le poste de livraison correspondant.

Afin de réduire l'impact du projet sur le site, les câbles de liaison électrique entre chaque éolienne et le poste de livraison seront enfouis à une profondeur comprise entre 0,65 mètre et 1,2 mètre en fonction du terrain. Après enfouissement des câbles, les terrains seront remis en l'état d'origine. Il n'y aura donc pas de modification paysagère résultant de ces travaux de raccordement électrique : aucun pylône électrique ne sera construit.



Source : Scan25® et route500® ©IGN Paris
Copie et reproduction interdites. Réalisation ATER Environnement Avril 2020.

Carte 4 : Plan d'ensemble du parc éolien Les Deux Noues (source : Sirocco Energies, 2018)

Les plateformes et les chemins d'exploitation

Les plateformes

L'exploitation des éoliennes suppose la réalisation au pied de chaque machine d'un accès permanent et d'une aire de grutage (plateforme) qui doit permettre d'intervenir à tout moment sur les éoliennes. L'aire de grutage permet d'accueillir deux grues à différentes étapes de la vie d'un parc éolien.

Les plateformes nécessaires pour le montage des éoliennes seront parfaitement planes et horizontales. Pour les réaliser, le terrain naturel est excavé sur une profondeur de 40 cm environ. Cette excavation est ensuite comblée par des granulats calcaires, concassés et fortement tassés, de couleur claire.

Entité	Surface nécessaire en phase chantier et en phase exploitation
N1	3 000 m ²
N2	3 935 m ²
N3	3 000 m ²
PdL	23,9 m ²
TOTAL	9 958,9 m²

Tableau 10 : Emprise des plateformes du projet – PdL : poste de livraison (source : Sirocco Energies, 2018)

Les chemins d'accès

Les chemins d'accès s'appuieront au maximum sur les chemins existants. Ils devront avoir une largeur minimale de 4,5 m afin de permettre le passage des convois exceptionnels. Ces chemins seront renforcés pour permettre le passage des véhicules quel que soit le temps, afin de permettre une maintenance efficace. Leur revêtement sera en pierres concassées et compactées.

Autres éléments du projet

Traitement des constructions, clôtures, végétation et aménagements en limite de terrain

Le mât de chaque éolienne sera fixé au sol par une lourde semelle en béton, fondation qui assurera l'ancrage et la stabilité de l'aérogénérateur. Les fondations des machines sont de forme circulaire, larges de 15 à 22 m à leur base et se resserrant jusqu'à 5 m de diamètre environ. Elles sont situées dans une fouille un peu plus large (environ 23 m). La base des fondations est située entre 2 et 4 m de profondeur.

Les plateformes ne seront pas clôturées. Les aménagements veilleront à ne pas être attractifs pour l'avifaune et les chauves-souris.

Le caractère agricole du site d'implantation sera préservé et les postes de livraison feront l'objet d'une intégration paysagère particulière.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Le projet de parc éolien Les Deux Noues est constitué de 3 éoliennes d'une puissance unitaire maximale de 3,6 MW, soit 10,8 MW de puissance totale maximale, et d'un poste de livraison. Les éoliennes sont disposées selon 1 ligne de 3 aérogénérateurs.

Les infrastructures du projet sont situées sur des parcelles agricoles.

Traitement des espaces libres, notamment les plantations

La réalisation du projet est faite de telle façon à ce qu'il n'y ait pas de déboisement ou défrichement nécessaire.

Les plateformes et les chemins seront encailloutés afin d'éviter la mise en place de végétation potentiellement attractive pour les rongeurs et les oiseaux.

Organisation et aménagement des accès aux terrains, aux constructions et aux aires de stationnement

Il sera prévu d'encaillouter les plateformes et les chemins lorsque cela n'a pas déjà été fait. En effet, certains chemins ruraux devront faire l'objet de renforcements. L'accès aux éoliennes se fera au maximum par les voies communales et les chemins ruraux existants. Pour les chemins à prolonger ou à créer, les tracés ont été établis en prenant en compte la forme des parcelles de manière à minimiser leurs linéaires et à modifier le moins possible les pratiques agricoles.

6 LES ACTIVITES EXERCEES SUR LE SITE

6.1. PRESENTATION DE L'ACTIVITE

Au sens de l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les aérogénérateurs (ou éoliennes) sont définis comme **un dispositif mécanique destiné à convertir l'énergie du vent en électricité**, composé des principaux éléments suivants : un mât, une nacelle, le moyeu auquel sont fixées les pales, ainsi que, le cas échéant, un transformateur.

Ainsi, l'objet du présent projet est l'exploitation du parc éolien Les Deux Noues permettant de produire de l'électricité qui sera injectée sur le réseau public.

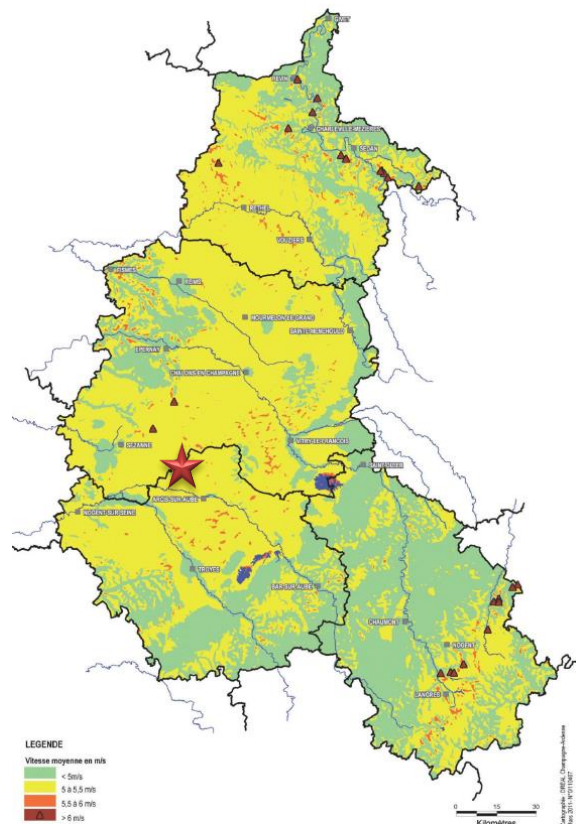
Le parc éolien Les deux Noues est composé de 3 aérogénérateurs et d'un poste de livraison. Les aérogénérateurs envisagés ne sont pas connus précisément à la date du dépôt du présent dossier. Cependant, les données de vent sur le site ainsi que les contraintes et servitudes ont permis de définir une enveloppe dimensionnelle maximale (gabarit) à laquelle répondront les aérogénérateurs qui seront installés sur les positions précises. Les principales caractéristiques techniques des éoliennes choisies sont fournies dans le tableau ci-contre.

Constructeur	NORDEX				
Nom de la machine	N131 – 3,0 MW		N131 – 3,6 MW		
Puissance nominale	3,0 MW		3,6 MW		
Hauteur au moyeu	114 m		114 m		
Diamètre base mât	4,3 m		4,3 m		
Diamètre rotor	131 m		131 m		
Hauteur totale machine	179,5 m		179,5 m		
Diamètre base pale	2,9 m		2,9 m		
Constructeur	VESTAS				
Nom de la machine	V126 – 3,0 MW	V126 – 3,6 MW	V136 – 3,45	V136 – 3,6 MW	V138 – 3 MW
Puissance nominale	3	3,6 MW	3,45 MW	3,6 MW	3 MW
Hauteur au moyeu	117 m	117 m	112 m	112 m	111 m
Diamètre base mât	4,0 m	4,0 m	4,0 m	4,0 m	4,5 m
Diamètre rotor	126 m	126 m	136 m	136 m	138 m
Hauteur totale machine	180 m	180 m	180 m	180 m	180 m
Diamètre base pale	2,5 m	2,5 m	2,6 m	2,6 m	2,6 m

Tableau 11 : Principales caractéristiques des machines (source : Sirocco Energies, 2020)

6.2. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU GISEMENT EOLIEN

D'après le Schéma Régional Eolien de l'ancienne région Champagne-Ardenne, le secteur de Faux-Fresnay et Salon se situe dans une zone assez ventée. Les vitesses de vent sont estimées entre 5 et 5,5 m/s à 50 mètres de hauteur.



Carte 5 : Gisement éolien de l'ancienne région Champagne-Ardenne – Etoile rouge : Localisation du site (source : SRE, 2013)

Afin de confirmer et d'affiner le potentiel éolien à l'échelle du secteur d'étude, il sera installé un mât de mesure du vent sur le site Les Deux Noues. Ce mât de mesure sera équipé de plusieurs anémomètres et girouettes, d'une sonde de température, d'un capteur de pression, afin d'évaluer finement le gisement éolien local. Ce mât permettra de préciser les caractéristiques des vents localement (forces, directions, etc...).

La rose des vents de la station de Châlons-Vatry est représentative du gisement éolien régional avec des vents provenant de deux directions préférentielles marquées :

- **le flux de Sud-Ouest** qui correspond au régime océanique dépressionnaire ;
- **le flux de Nord-Est** qui correspond au régime anticyclonique de bise.

La vitesse du vent à la hauteur de moyeu sera supérieure à 6 m/s ; la campagne de mesures va permettre d'estimer finement le gisement éolien.

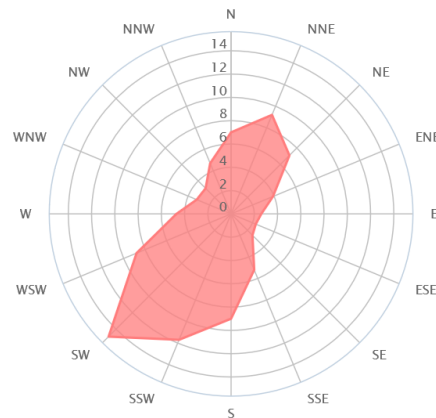


Figure 6 : Rose des vents long-terme, direction et pourcentage de vent – mesurés tous les jours entre 7h et 19 h et entre le 09/2009 - 10/2018 à l'Aéroport Châlons Vatry (source : Findwinder, 2018)

6.3. VOLUME DE L'ACTIVITE

La production attendue d'après les projections réalisées à partir des données issues de la rose des vents et après prise en compte des différentes pertes (électrique, disponibilité, bridages éventuels...) est au minimum de 30 200 MWh/an pour un parc de 3 éoliennes dont la puissance unitaire est comprise entre 3,0 et 3,6 MW.

6.4. MODALITES D'EXPLOITATION

L'éolienne capte les vents à travers ses pales sur une hauteur comprise entre 40 et 186 m, variable selon les modèles étudiés. Le vent entraîne les pales. Ainsi, l'énergie cinétique acquise par la vitesse du vent est transformée en énergie mécanique transmise à un arbre tournant.

Ensuite, cette énergie mécanique est transformée en énergie électrique par une génératrice qui crée le courant électrique. Ainsi, à la sortie, de l'électricité est produite à une tension comprise entre 400 et 690 V.

L'électricité est ensuite convertie via un transformateur électrique dans chaque éolienne en une tension de 20 000 V. Toutes les éoliennes sont reliées entre elles par un réseau électrique 20 000 V interne au parc jusqu'aux structures de livraison depuis lesquelles l'électricité est évacuée vers le réseau de distribution.

6.5. MOYENS DE SUIVI ET DE SURVEILLANCE

De nombreuses mesures de sécurité sont mises en œuvre dans l'éolienne. L'ensemble des dispositifs de sécurité sont détaillés dans un chapitre qui lui est dédié dans l'étude de dangers, jointe au dossier de Demande d'Autorisation Environnementale.

6.5.1. Suivi et surveillance

Toutes les fonctions de l'éolienne sont commandées et contrôlées en temps réel par microprocesseur. Ce système de contrôle commande est relié aux différents capteurs qui équipent l'éolienne. Différents paramètres sont évalués en permanence, comme par exemple : tension, fréquence, phase du réseau, vitesse de rotation de la génératrice, températures, niveau de vibration, pression d'huile et usure des freins, données météorologiques... Les données de fonctionnement peuvent être consultées à partir d'un PC par liaison téléphonique. Cela permet au constructeur des éoliennes, à l'exploitant et à l'équipe de maintenance de se tenir informés en temps réel de l'état de l'éolienne.

6.5.2. Réseau de contrôle commande des éoliennes

Le système SCADA

Le réseau SCADA permet le contrôle à distance du fonctionnement des éoliennes. Ainsi, chaque éolienne dispose de son propre SCADA relié lui-même à un SCADA central qui a pour objectif principal :

- De regrouper les informations des SCADA des éoliennes ;
- De transmettre à toutes les éoliennes une information identique, en même temps, plutôt que de passer par chaque éolienne à chaque fois.

Ainsi en cas de dysfonctionnement (survitesse, échauffement) ou d'incident (incendie), l'exploitant est immédiatement informé et peut réagir. Dans le cas d'un dysfonctionnement du système de SCADA central, le contrôle de commande des éoliennes à distance est maintenu puisque ces machines disposent d'un SCADA qui leur est propre. Le seul inconvénient est qu'il faut donner l'information à chacune des éoliennes du parc. Dans le cas d'un dysfonctionnement du système SCADA propre à une éolienne, ce dernier entraîne l'arrêt immédiat de la machine. Ainsi, en cas de défaillance éventuelle du système SCADA de commande à distance, le parc éolien est maintenu sous contrôle soit via le système SCADA propre à la machine, soit par l'arrêt automatique de la machine.

Réseau de fibres optiques

Le système de contrôle de commande des éoliennes est relié par fibre optique aux différents capteurs. En cas de rupture de la fibre optique entre deux éoliennes, la transmission peut s'effectuer directement en passant par le SCADA propre à l'éolienne ou par le SCADA central. Il s'agit d'un système en anneau qui permet de garantir une communication continue des éoliennes.

6.5.3. Maintenance

La maintenance du parc éolien sera réalisée pour le compte du Maître d'Ouvrage par la société qui construira les éoliennes.

La maintenance réalisée sur l'ensemble des parcs éoliens est de deux types :

- **CORRECTIVE** : Intervention sur la machine lors de la détection d'une panne afin de la remettre en service rapidement ;
- **PREVENTIVE** : Elle contribue à améliorer la fiabilité des équipements (sécurité des tiers et des biens) et la qualité de la production. Cette maintenance préventive se traduit par la définition de plans d'actions et d'interventions sur l'équipement, par le remplacement de certaines pièces en voie de dégradation afin d'en limiter l'usure, par le graissage ou le nettoyage régulier de certains ensembles.

6.6. MOYENS D'INTERVENTION EN CAS D'INCIDENT OU D'ACCIDENT

6.6.1. Moyens internes

Tous les composants mécaniques et électriques de l'éolienne dans lesquels un incendie pourrait potentiellement se déclencher en raison d'une éventuelle surchauffe ou d'un court-circuit sont continuellement surveillés par des capteurs lors du fonctionnement. Si le système de commande détecte un état non autorisé, l'éolienne est stoppée ou continue de fonctionner mais à puissance réduite.

Lors du déclenchement des alarmes incendie de la machine, une sirène se met en route dans la nacelle et la tour, une information est envoyée en moins de 15 minutes vers le centre de télésurveillance, les pompiers et l'exploitant. L'alerte provoque la mise à l'arrêt de la machine.

6.6.2. Moyens externes

Les moyens d'intervention de secours ou de lutte contre les incendies sont basés sur des moyens externes (sapeurs-pompiers). L'exploitant détermine un plan d'intervention en accord avec les services. Les centres de secours les plus proches se situent sur les communes d'Arcis-sur-Aube, Mailly-le-Camp ou encore Anglure.

6.7. NATURE, ORIGINE ET VOLUME DES EAUX UTILISEES OU AFFECTEES

Le fonctionnement des éoliennes ne nécessite pas d'apport en eau et aucun réseau d'eau n'est présent sur le site.

7 DEMANTELEMENT ET REMISE EN ETAT

Les éoliennes sont des installations dont la durée de vie est estimée à une vingtaine d'années. En fin d'exploitation, les éoliennes sont démantelées conformément à la réglementation.

Le démantèlement d'une éolienne est une opération techniquement simple qui consiste à :

- Démontez les machines, les enlever,
- Enlever les postes de livraison et tout bâtiment affecté à l'exploitation,
- Restituer un terrain propre et cultivable selon l'état initial.

Sauf intempéries, la durée de chantier du démontage est de 3 jours par éolienne, pour la machine proprement dite. L'élimination des fondations est plus longue, la destruction des massifs lorsqu'elle est nécessaire pouvant nécessiter des conditions de sécurité importantes (utilisation d'un brise-roche par exemple).

7.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'obligation de procéder au démantèlement est définie à l'article L.515-46 du Code de l'Environnement, créé par Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017, qui précise que :

« L'exploitant d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ou, en cas de défaillance, la société mère est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site, dès qu'il est mis fin à l'exploitation, quel que soit le motif de la cessation de l'activité. Dès le début de la production, puis au titre des exercices comptables suivants, l'exploitant ou la société propriétaire constitue les garanties financières nécessaires.

Pour les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, classées au titre de l'article L. 511-2, les manquements aux obligations de garanties financières donnent lieu à l'application de la procédure de consignation prévue au II de l'article L. 171-8, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

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 ».

Ainsi dans le cadre du projet éolien Les Deux Noues, la société « SARL Les Deux Noues » est responsable du démantèlement du parc. A ce titre, elle devra notamment constituer les garanties financières nécessaires et prévoir les modalités de ce démantèlement et de remise en état du site conformément à la réglementation en vigueur.

L'article R.515-36 du Code de l'Environnement précise que :

« Les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site après exploitation comprennent :

- *Le démantèlement des installations de production ;*
- *L'excavation d'une partie des fondations ;*
- *La remise en état des terrains sauf si leur propriétaire souhaite leur maintien en l'état ;*
- *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 ».

L'article 1 de l'arrêté du 26 août 2011, modifié par l'arrêté du 6 novembre 2014, précise la nature des opérations de démantèlement et de remise en état du site :

- *« Le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison ;*
- *L'excavation 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.*
- *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 ».

L'arrêté du 26 août 2011 donne également des précisions sur les modalités de garanties financières : le montant initial de la garantie financière est fixé à 50 000 euros par aérogénérateur au 1^{er} janvier 2011.

L'article R.516-2 modifié par décret n°2015-1250 du 7 octobre 2015 du Code de l'Environnement précise que :

- « Les garanties financières exigées à l'article L. 516-1 résultent, au choix de l'exploitant :
- De l'engagement écrit d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance ou d'une société de caution mutuelle ;
 - D'une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations ;
 - D'un fonds de garantie privé, proposé par un secteur d'activité et dont la capacité financière adéquate est définie par arrêté du ministre chargé des installations classées ; ou
 - De l'engagement écrit, portant garantie autonome au sens de l'article 2321 du code civil, de la personne physique, où que soit son domicile, ou de la personne morale, où que se situe son siège social, qui possède plus de la moitié du capital de l'exploitant ou qui contrôle l'exploitant au regard des critères énoncés à l'article L. 233-3 du code de commerce. Dans ce cas, le garant doit lui-même être bénéficiaire d'un engagement écrit d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance, d'une société de caution mutuelle ou d'un fonds de garantie mentionné au d ci-dessus, ou avoir procédé à une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations. »

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 issu de la loi environnementale portant engagement national (dite loi Grenelle II) ainsi que l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011 fixent les modalités de cette remise en état.

7.2. DEMONTAGE DES EOLIENNES

Rappelons qu'un parc éolien est constitué des éoliennes, mais également des fondations qui permettent de soutenir chaque aérogénérateur, des câbles électriques souterrains et des postes de livraison.

7.2.1. Démontage de la machine

Avant d'être démontées, les éoliennes en fin d'activité du parc sont débranchées et vidées de tous leurs équipements internes (transformateur, tableau HT avec organes de coupure, armoire BT de puissance, coffret fibre optique). La durée du démontage d'une éolienne est d'environ 3 jours. Les différents éléments constituant l'éolienne sont réutilisés, recyclés ou mis en décharge en fonction des filières existantes pour chaque type de matériaux.

7.2.2. Démontage des fondations

Dans le cas présent, les sols étant à l'origine occupés par des cultures, la restitution des terrains doit se faire en ce sens.

La réglementation prévoit 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.

Dans le cas du projet éolien Les Deux Noues, les fondations seront enlevées sur une profondeur minimale de 1 m pour les terrains agricoles. La réglementation prévoit également le retrait des câblages enterrés sur une distance au moins égale à 10 m autour de chaque fondation.

7.2.3. Recyclage d'une éolienne

Une éolienne est principalement composée des matériaux suivants : cuivre, fer, acier, aluminium, plastique, zinc, fibre de verre et béton (pour les fondations et le mât).

Dans une étude réalisée par un bureau d'étude danois (Danish Elsam Engineering 2004), il apparaît que 98% du poids des éléments constituant l'éolienne sont recyclables en bonne et due forme. En effet, il existe déjà des filières adaptées au recyclage des matériaux usuels tels que le cuivre, le fer ou l'acier.

Cas particulier des pales

Le recyclage des pales d'éoliennes est actuellement l'un des principaux axes de développement du recyclage des éoliennes. En effet, celles-ci sont principalement composées de fibres de verre, encore difficilement recyclables, bien que de nombreux acteurs se positionnent déjà sur le marché.

La solution la plus utilisée actuellement est l'incinération des pales (avec pour avantage de récupérer la chaleur produite), suivi de l'enfouissement des déchets résiduels dans des centres d'enfouissement pour des déchets industriels non dangereux de classe II. Toutefois, une nouvelle technique mise au point en 2017 offre une première alternative de recyclage : en fin de vie, les pales d'éoliennes sont découpées finement puis mélangées à d'autres matériaux afin de former de l'Ecopolycrète, matière utilisable dans d'autres domaines, tels que la fabrication de plaques d'égouts ou de panneaux pour les bâtiments.

Remarque : En amont, la fabrication de la fibre de verre s'inscrit dans un processus industriel de recyclage. Owens Corning, le plus grand fabricant de fibre de verre au monde, réutilise 40% de verre usagé dans la production de ce matériau.

D'autres solutions de recyclage ont également été expérimentées aux Pays-Bas, où des pales d'éoliennes ont été transformées afin de créer un parc de jeu pour enfants ainsi que des sièges publics ergonomiques.



Figure 7 : Aire de jeux pour enfants (©Denis Guzzo)

7.1. DEMONTAGE DES INFRASTRUCTURES CONNEXES

Dans le cas présent, les sols sont à l'origine occupés par des cultures.

Conformément à la législation rappelée ci-avant, tous les accès créés pour la desserte du parc éolien et les aires de grutage ayant été utilisés au pied de chaque éolienne seront supprimés. Ces zones sont décapées sur 40 cm de tout revêtement. Les matériaux sont retirés et évacués en décharge ou recyclés.

Leur remplacement s'effectue par des terres de caractéristiques comparables aux terres à proximité de l'installation. La terre végétale est remise en place et les zones de circulation labourées.

Toutefois, si le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation souhaite le maintien de l'aire de grutage ou du chemin d'accès pour la poursuite de son activité agricole par exemple, ces derniers seront conservés en l'état.

7.2. DEMONTAGE DES POSTES DE LIVRAISON

L'ensemble des éléments des postes de livraison (enveloppe et équipement électrique) est chargé sur camion avec une grue et réutilisé/recyclé après débranchement et évacuation des câbles de connexions HT, téléphoniques et de terre. La fouille de fondation du poste est remblayée et de la terre végétale sera mise en place.

7.3. DEMONTAGE DES CABLES

Les dispositions de l'arrêté du 6 novembre 2014 précisent que le démantèlement devra également porter sur les postes de livraison et les câbles de raccordement dans un rayon de 10 mètres autour des éoliennes et de chaque poste de livraison.

L'ensemble des avis de remise en état du maire et des propriétaires est fourni en annexes 10.5 et 10.6.

8 CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIERES

8.1. CADRE REGLEMENTAIRE

Le Législateur, conscient de la nécessité de prévoir un cadre légal afin d'assurer le démantèlement du parc ainsi que la remise en état du site, a prévu dans l'article R.515-101 du Code de l'Environnement que : « I. – La mise en service d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent soumise à autorisation au titre du 2° de l'article L. 181-1 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. 515-106. 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 ».

Conformément à la réglementation, le Maître d'Ouvrage réalisera la constitution des garanties financières au moment de la mise en exploitation du parc éolien Sud Vienne – Nord Charente. Aucune date ne peut être retenue étant donné que plusieurs paramètres sont à prendre en compte tels que la date de l'arrêté préfectoral autorisant le parc éolien ainsi que les recours qui peuvent survenir par la suite.

L'article R.516-2 modifié par décret n°2015-1250 du 7 octobre 2015 du Code de l'Environnement précise que les garanties financières peuvent provenir d'un engagement d'un établissement de crédit, d'une assurance, d'une société de caution mutuelle, d'une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations ou d'un fonds de garantie privé.

L'article L.515-46 du Code de l'Environnement, 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.

En conséquence, **une garantie financière de démantèlement sera fournie au Préfet lors de la mise en service**. Le Préfet pourra alors, en cas de faillite de l'exploitant, utiliser cette garantie afin de payer les frais de démantèlement et de remise en état du site.

8.2. METHODE DE CALCUL

Le montant des garanties financières est calculé conformément à l'annexe I de l'arrêté du 26 août 2011.

La formule de calcul du montant des garanties financières pour les parcs éoliens est la suivante :

$$M = N \times Cu$$

Où :

M est le montant des garanties financières ;

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 €.

L'exploitant réactualisera tous les 5 ans le montant de la garantie financière, par application de la formule mentionnée en annexe II de l'arrêté du 26 août 2011, à savoir :

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

Où :

M_n est le montant exigible à l'année n ;

M est le montant obtenu par application de la formule mentionnée à l'annexe I ;

Index_n est l'indice TP01 en vigueur à la date d'actualisation du montant de la garantie ;

Index₀ 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 ;

TVA₀ est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée au 1er janvier 2011, soit 19,60 %.

8.3. ESTIMATION DES GARANTIES

Le projet du parc éolien Les Deux Noues est composé de 3 éoliennes. Le montant des garanties financières associé à la construction et à l'exploitation de ce projet est donc de :

$$M = 3 \times 50\,000 \text{ € soit } 150\,000 \text{ €}$$

Pour mémoire, l'indice TP01 était de **667,7** en janvier 2011.

Sa dernière valeur officielle est celle de juin 2018 : **109,6** (JO du 15/09/2018) (changement de base depuis octobre 2014 signifiant un changement de référence moyenne de 2010 = 100), à réactualiser avec le coefficient de raccordement défini à 6,5345 par l'INSEE.

L'actualisation des garanties financières est de 7,26%, à taux de TVA constant. Cette garantie sera réactualisée au jour de la décision du préfet puis tous les 5 ans conformément à l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011.

A la date de rédaction de la présente étude d'impact (Novembre 2018), le montant actualisé des garanties financières est donc précisément de :

$$M = 3 \text{ éoliennes} \times 50\,000 \text{ €} \times 1,0726 \text{ soit } 160\,890 \text{ €}$$

Ce montant est donné à titre indicatif. Il sera réactualisé avec l'indice TP01 en vigueur lors de la mise en service du parc éolien Les Deux Noues. Le délai de constitution des garanties financières est d'au maximum 30 jours.

8.4. MODALITES DE CONSTITUTION DES GARANTIES FINANCIERES

L'article R.516-2 modifié par décret n°2015-1250 du 7 octobre 2015 du Code de l'Environnement précise que :

- « Les garanties financières exigées à l'article L. 516-1 résultent, au choix de l'exploitant :
- De l'engagement écrit d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance ou d'une société de caution mutuelle ;
 - D'une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations ;
 - D'un fonds de garantie privé, proposé par un secteur d'activité et dont la capacité financière adéquate est définie par arrêté du ministre chargé des installations classées ; ou
 - De l'engagement écrit, portant garantie autonome au sens de l'article 2321 du code civil, de la personne physique, où que soit son domicile, ou de la personne morale, où que se situe son siège social, qui possède plus de la moitié du capital de l'exploitant ou qui contrôle l'exploitant au regard des critères énoncés à l'article L. 233-3 du code de commerce. Dans ce cas, le garant doit lui-même être bénéficiaire d'un engagement écrit d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance, d'une société de caution mutuelle ou d'un fonds de garantie mentionné au d ci-dessus, ou avoir procédé à une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations. »

La société Les Deux Noues a déjà, à plusieurs reprises, pris toutes les dispositions nécessaires pour permettre aux sociétés exploitantes de fournir la garantie financière de démantèlement lors de la mise en service industrielle d'autres parcs éoliens.

9 BIBLIOGRAPHIE / TABLE DES ILLUSTRATIONS

9.1. BIBLIOGRAPHIE

- Schéma Régional Éolien de Champagne-Ardenne (2013).

9.2. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Lettre de demande	6
Figure 2 : Vue lointaine de l'environnement initial du projet Les Deux Noues – Point de vue depuis le village de Bannes à environ 15,8 km du projet (source : SAVART Paysage, 2018)	21
Figure 3 : Vue proche de l'environnement initial du projet Les Deux Noues – Point de vue de la commune de Salon à 2 km du projet éolien (source : SAVART Paysage, 2018)	21
Figure 4 : Fonctionnement d'un parc éolien (source : SER-FEE, guide technique de l'étude de dangers, 2015)	22
Figure 5 : Schéma simplifié d'un aérogénérateur (source : SER-FEE, guide technique de l'étude de dangers, 2015)	22
Figure 6 : Rose des vents long-terme, direction et pourcentage de vent – mesurés tous les jours entre 7h et 19 h et entre le 09/2009 - 10/2018 à l'Aéroport Châlons Vatry (source : Findwinder, 2018)	28
Figure 7 : Aire de jeux pour enfants (©Denis Guzzo)	33

9.3. LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Nomenclature ICPE pour l'éolien (source : Décret n°2011-984 du 23 août 2011)	7
Tableau 2 : Communes comprises dans le rayon d'affichage de 6 km autour de l'installation	9
Tableau 3 : Références administratives de la société Les Deux Noues (source : Sirocco Energies, 2018)	11
Tableau 4 : Références du signataire pouvant engager la société (source : Sirocco Energies, 2018)	11
Tableau 5 : Equipe dédiée au projet éolien Les Deux Noues	14
Tableau 6 : Plan d'affaire prévisionnel de la SARL « Les Deux Noues » (source : Sirocco Energies, 2018)	16
Tableau 7 : Echancier de la dette bancaire de la SARL « Les Deux Noues » (source : Sirocco Energies, 2018)	16
Tableau 8 : Identification des parcelles cadastrales – PDL : Poste de livraison (source : Sirocco Energies, 2018)	17
Tableau 9 : Caractéristiques techniques des aérogénérateurs (source : tableau type de l'INERIS/SER/FEE, 2012)	23
Tableau 10 : Emprise des plateformes du projet – PdL : poste de livraison (source : Sirocco Energies, 2018)	25
Tableau 11 : Principales caractéristiques des machines (source : Sirocco Energies, 2018)	27
Tableau 12 : Altitudes et coordonnées de l'installation – PdL : Poste de livraison (source : Sirocco Energies, 2018)	39

9.4. LISTE DES CARTES

Carte 1 : Communes concernées par le rayon d'affichage de 6 km autour de l'installation	8
Carte 2 : Localisation générale du site éolien projeté	18
Carte 3 : Distance des éoliennes aux premières habitations	20
Carte 4 : Plan d'ensemble du parc éolien Les Deux Noues (source : Sirocco Energies, 2018)	24
Carte 5 : Gisement éolien de l'ancienne région Champagne-Ardenne – Etoile rouge : Localisation du site (source : SRE, 2013)	28

10 ANNEXES

10.1. ANNEXE 1 : EXTRAIT KBIS DE LA SOCIETE LES DEUX NOUES

Greffes du Tribunal de Commerce de Troyes
134 rue du général de Gaulle
10000 Troyes
www.greffes-troyes.fr
www.infogreffes.fr
N° de gestion 2016B00516

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 20 octobre 2016

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro : 823 253 372 R.C.S. Troyes
Date d'immatriculation : 20/10/2016
Dénomination ou raison sociale : **LES DEUX NOUES**
Forme juridique : Société à responsabilité limitée
Capital social : 1 000,00 Euros
Adresse du siège : 11 Lieudit Bonne Voisine 10700 Champfleury
Activités principales : Développement, construction et exploitation de centrales éoliennes.
Durée de la personne morale : Jusqu'au 19/10/2115
Date de clôture de l'exercice social : 31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social : 31/12/2017

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant
Nom, prénoms : FIORANO Grégoire
Date et lieu de naissance : Le 18/04/1967 à Reims (51)
Nationalité : Française
Domicile personnel : 41 rue du Général de Gaulle 10000 Troyes

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITÉ ET A L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement : 11 Lieudit Bonne Voisine 10700 Champfleury
Activité(s) exercée(s) : Développement, construction et exploitation de centrales éoliennes.
Date de commencement d'activité : 13/09/2016
Origine du fonds ou de l'activité : Création
Mode d'exploitation : Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

RCS Troyes - 20/10/2016 - 15:03:22 page 1/1

10.2. ANNEXE 2 : COORDONNÉES DES INSTALLATIONS

Les coordonnées de l'installation sont données à titre indicatif dans le tableau suivant :

Entité	Altitude au sol (NGF – m)	Altitude en bout de pale (NGF – m)	Lambert 93		WGS 84	
			X	Y	Latitude Nord	Longitude Est
N1	113 m	299 m	772 185,5	6 840 031,7	3° 58' 48,18"	48° 39' 23,17"
N2	118 m	304 m	772 708,6	6 840 028,5	3° 59' 14,09"	48° 39' 22,85"
N3	123 m	309 m	773 215,5	6 840 025,4	3° 59' 38,76"	48° 39' 22,55"
PdL	111 m	114 m	772 021,4	6 840 033,8	3° 58' 40,16"	48° 39' 23,42"

Tableau 12 : Altitudes et coordonnées de l'installation – PdL : Poste de livraison (source : Sirocco Energies, 2018)

10.3. ANNEXE 3 : ATTESTATIONS DE MAITRISE FONCIERE

Parcelle ZK 14 sur la commune de Faux-Fresnay – Famille CARTON

PARTIES

LES SOUSSIGNES

BAILLEUR – PROMETTANT

- Monsieur Jean-Pierre CARTON , né à Saint-Rémy-sous-Broyes (51120) le 1^{er} octobre 1944, demeurant 18, rue de la Messagerie à Saint-Rémy-sous-Broyes,

Propriétaire pour une moitié indivise en nue-propiété,

- Monsieur Alban CARTON, né à Troyes (10000), le 5 janvier 1977, demeurant à Sézanne, 1, rue Aristide Briand,

Propriétaire pour une moitié indivise en nue-propiété,

- La SCEA CARTON, dont le siège social est à Saint-Rémy-sous-Broyes (51120), 16, rue de la Messagerie, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 411 377 914,

Propriétaire pour la totalité en usufruit,

FERMIER EN PLACE

- La SCEA CARTON, dont le siège social est à Saint-Rémy-sous-Broyes (51120), 16, rue de la Messagerie, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 411 377 914,

BENEFICIAIRE

La Sarl Les deux Noues, société en cours de constitution, dont le siège social est au 11, lieudit Bonne Voisine, 10700 Champfleury,

Représentée par son gérant Mr Grégoire Fiorano

Ou toute société qu'il se substituerait

EXPOSE

Le BENEFICIAIRE envisage de faire construire et exploiter une « ferme éolienne » à l'intérieur des limites dont l'assiette figure, à titre indicatif, sur le plan d'ensemble annexé.

Cette ferme éolienne comprendra les aérogénérateurs (ou éoliennes) et tous les éléments d'équipements qui sont nécessaires pour leur installation et leur exploitation : postes de transformation, postes de livraison, câblage en souterrain ou aérien , appareils de mesure, voies d'accès, emplacements

J.P.e K

2

d'entrepôt des matériels et matériaux et de stationnement pendant la période de construction, emplacement de stationnement pendant la période d'exploitation ...

Tant qu'il n'aura pas obtenu les autorisations administratives préalables, le BENEFICIAIRE n'est pas en mesure de déterminer de manière précise et définitive l'implantation de ces éléments d'équipements.

Toutefois, et d'un commun accord entre les parties, le BENEFICIAIRE s'oblige à déposer les autorisations administratives conformément au plan annexé .

Le PROMETTANT, et éventuellement le FERMIER, reconnaissent en conséquence avoir été informés :

- que le nombre d'éléments de la ferme éolienne pouvant être implantés ou surplombant les terrains éventuellement concernés peut être modifié, à la hausse comme à la baisse, voire même dans le pire des cas réduit à zéro ; dans cette dernière hypothèse, le bail emphytéotique ne devant pas alors prendre effet sur le terrain en question ;

- du fait que des servitudes peuvent être constituées sur les terrains concernés ainsi qu'il sera dit ci-après, notamment pour le passage des réseaux, même en l'absence d'implantation d'éolienne sur ces parcelles ;

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le **BAILLEUR** PROMET de donner à BAIL EMPHYTEOTIQUE, conformément aux dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code rural, En vue de l'implantation d'éoliennes,

Et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE la faculté de prendre à bail emphytéotique, si bon lui semble, Pour la durée et moyennant les charges ci-après indiquées,

Le BENEFICIAIRE acceptant la présente promesse en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera,

Les biens dont la désignation suit , pour chaque éolienne devant être implantée :

Une superficie d'environ 2.500m2 mètres carrés (à parfaire ou à diminuer selon les prescriptions des fabricants d'éoliennes) par éolienne projetée à prendre dans la ou les parcelles suivantes appartenant au promettant, en nature de terre de culture , auquel il y a lieu de rajouter éventuellement le chemin d'accès sur une largeur maximale de 5 mètres ,

Parcelles de terre concernées :

Finage de Faux-Fresnay (51230) ,
Section ZK n°14, lieudit Vieille Crayère pour 38 ha 95 a 00 ca

J.P.e K

2

3

Cette superficie (mentionnée à titre purement indicatif puisqu'elle devra être définie par le géomètre chargé de la division cadastrale) est figurée (également à titre indicatif) sur le plan ci-après annexé et visé par les parties.

Cette parcelle est destinée à recevoir deux **éoliennes dénommées F22 et F23** sur le plan annexé,

La localisation de cette superficie d'environ 2.500 m² environ se fera, à la discrétion du BENEFCIAIRE, ce dernier devant choisir l'emplacement le mieux adapté au bon fonctionnement des éoliennes ; elle sera déterminée dans l'acte qui constatera la prise d'effet du bail emphytéotique au vu de la division cadastrale ci-après mentionnée.

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve, LE BENEFCIAIRE déclarant parfaitement connaître les lieux.

Le (ou les biens) objet du présent acte ainsi que tous immeubles par destination, sera (ou seront) dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE".

NATURE ET QUOTITES

Le PROMETTANT **BAILLEUR** déclare être seul propriétaire en pleine propriété de l'immeuble objet des présentes.

Il garantit qu'il est titulaire de tous les droits nécessaires pour s'engager valablement au titre des présentes sur les parcelles visées à l'article DESIGNATION ci-après, et que personne d'autre que lui-même n'est titulaire de droits sur ces parcelles.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BAILLEUR** s'oblige à justifier lors de la régularisation du bail emphytéotique d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

DIVISION CADASTRALE

Pour les besoins de la publicité foncière, les parcelles feront l'objet d'une division cadastrale qui sera effectuée par un Géomètre-expert, choisi par le PRENEUR, en vue de déterminer l'assiette du bail emphytéotique.

Cette division cadastrale sera énoncée dans l'acte qui sera reçu par l'Office notarial choisi par le Bénéficiaire pour la signature des baux emphytéotiques, pour constater la réalisation des conditions suspensives et la prise d'effet du bail emphytéotique.

J.P.e Ae

3

4

DESTINATION

Le bien loué est destiné à l'implantation par le BENEFCIAIRE d'une centrale éolienne et/ou de ses équipements, le tout suivant les conditions qui seront imposées par le permis de construire qui aura été délivré.

La promesse de bail permet donc, notamment, au **BENEFCIAIRE** :

- d'implanter sur les terres appartenant au promettant une ou plusieurs éoliennes, et le cas échéant un poste de livraison de l'énergie électrique,
- d'aménager les accès au site pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier),
- d'implanter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire au montage et à l'installation des éoliennes,
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24.

Le BENEFCIAIRE s'engage à fournir au BAILLEUR PROMETTANT - dès qu'il sera en mesure de le faire - un plan faisant apparaître de manière définitive la situation des installations aériennes, terrestres et souterraines, avec leurs caractéristiques techniques.

Le BAILLEUR PROMETTANT s'engage à communiquer ce plan au fermier le cas échéant.

DUREE

1°/ Durée initiale

Durée de la promesse

La promesse de bail est consentie pour une durée de **DEUX ANS (2 années)** à compter du 17 juin 2018.

Pendant cette période, le bailleur :

- met le bien objet des présentes à la disposition du BENEFCIAIRE pour lui permettre de faire les études en vue de l'installation des éoliennes et de leurs équipements,
- et spécialement donne pouvoir au BENEFCIAIRE afin de requérir toutes les autorisations administratives et l'obtention des permis nécessaires et indispensables pour la construction et l'implantation de la ferme éolienne dont partie sur le bien objet des présentes.

Pendant cette même période, le BENEFCIAIRE s'engage à aviser le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans l'hypothèse où le projet d'installation de tout ou partie d'une ferme éolienne sur le bien objet des présentes deviendrait caduc. Alors la présente promesse sera sans effet et les parties déliées de leur engagement.

J.P.e Ae

4

5

Prorogation de la durée de la promesse

La durée de cette promesse sera prorogée d'une durée de 5 années à l'expiration du délai de 2 ans visé ci-dessus, à la condition que le Bénéficiaire de la promesse ait déposé une demande de permis de construire et une demande d'autorisation d'exploiter ICPE avant l'expiration de ce délai initial de 2 ans, et en avoir justifié auprès du propriétaire et de l'exploitant .

A défaut, la promesse sera caduque .

Si les délais de raccordement ERDF empêchaient un raccordement effectif avant l'expiration de ce délai de 7 années, le délai de la promesse serait prorogé jusqu'à la date indiquée par ERDF majorée de 6 mois, sans toutefois que le délai total ne puisse dépasser 10 années,

Pour bénéficier de cette prorogation, le Bénéficiaire devra justifier le dépôt d'une demande de proposition technique et Financière auprès d'ERDF dans les 6 mois de l'obtention des autorisations administratives relatives aux PC et à l'autorisation d'exploiter ICPE, et également d'avoir satisfait aux demandes ERDF (paiement des acomptes, renvoi des divers documents dans les délais, etc).

Régularisation du bail emphytéotique

Le PROMETTANT s'engage à régulariser le bail emphytéotique dans le mois de la demande qui lui en sera faite par le BENEFCIAIRE. Cette demande, qui devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devra mentionner que le preneur a obtenu les diverses autorisations nécessaires. L'acte sera reçu par le notaire, Maître Jean-Louis LANDES, office notarial de l'Arquebuse à Châlons-en-Champagne , éventuellement assisté du notaire choisi par le Promettant .

* En cas de défaillance d'une partie, l'autre partie pourra lui faire sommation par acte extra judiciaire de comparaître en l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Si la partie sommée ne se présente pas, procès-verbal de carence sera dressé et la partie ayant sommé pourra se prévaloir en justice pour obtenir de la partie défaillante la signature de l'acte définitif de bail et/ou la condamnation à lui régler tous dommages et intérêts, au choix du bénéficiaire.

* A défaut de signature du bail emphytéotique dans le délai ci-dessus prévu, et à défaut de sommation délivrée à cet effet par l'une ou l'autre des parties dans les quinze jours de l'expiration de ce délai, les présentes seront frappées de nullité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

J.P.e K

5

6

Durée du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique définitif sera consenti et accepté pour une durée de Quarante (40) années entières et consécutives à compter de sa signature par acte authentique.

2°/ Réduction de la durée du bail**Résiliation anticipée**

L'EMPHYTEOTE aura la possibilité de résilier le bail à tout moment et sans indemnité dans les cas visés au chapitre RESILIATION DU BAIL.

3°/ Tacite reconduction

En aucun cas, la durée du bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction

REDEVANCE**1°/ Fixation Initiale**

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle Hors Taxes de **TROIS MILLE CINQ CENTS Euros (3.500,00€)** par MEGAWATT installé sur les biens objet des présentes, avec un minimum de **NEUF MILLE CINQ CENTS Euros (9.500,00 €)** par éolienne installée.

A laquelle il y aura lieu de rajouter un montant de **4,5€ (quatre euros cinquante) du mètre linéaire au titre du chemin d'accès sur une largeur maximale de 5 (cinq) mètres.**

2°/ Paiement de la redevance

La redevance sera payable annuellement en une seule fois le 31 janvier de chaque année et pour la première fois le 31 janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle la Mise en Service du PARC EOLIEN sera intervenue.

Ce paiement sera fait par chèque ou par virement bancaire ou postal, ou selon tout mode légal de paiement.

A défaut de paiement à l'échéance convenue, et à défaut de paiement de la redevance dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure notifiée par le BAILLEUR, le BENEFCIAIRE sera redevable d'un intérêt de retard au taux légal en vigueur au jour de l'échéance majoré de deux (2) points, sans que cette stipulation d'intérêts nuise à l'exigibilité du capital.

Répartition de la redevance

Tant que durera la bail rural entre le propriétaire et le fermier sur tout ou partie des parcelles initialement louées avec celle objet des présentes et sur lesquelles le bail ne fait pas l'objet de la résiliation ci-dessus, cette redevance sera répartie :

J.P.e K

6

7

- à hauteur des 10 dixièmes (10/10èmes) pour le propriétaire

- à hauteur des 0 dixièmes (0/10ème) pour le fermier, preneur à bail rural.

3°/ Révision

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions suivantes.

La redevance sera indexée sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente à ELECTRICITE DE FRANCE de l'électricité produite par le PARC EOLIEN.

L'indice L est actuellement défini par l'article 7 de l'arrêté ministériel du 17 novembre 2008 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent.

Il est défini de la manière suivante :

$$L = 0,4 + 0,4 \frac{ICHTTS1}{ICHTTS1(o)} + 0,2 \frac{PPE1}{PPE1(o)}$$

Formule dans laquelle :

1° - ICHTTS1 est la valeur définitive de la dernière valeur connue du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, publié au BOCCRF ou par toute autre revue spécialisée, au jour où la redevance est due.

2° - PPE1 est la valeur définitive de la dernière valeur connue de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français).

3° - ICHTTS1(o) et PPE1 (o) sont les valeurs définitives des dernières valeurs connues au jour de la prise d'effet du bail

Ainsi, chaque année la redevance sera indexée suivant la formule suivante :
Redevance 1 = Redevance 0 X L

Ou : Redevance 1 = Redevance à payer pour l'année considérée
Redevance 0 = Redevance de référence tel qu'indiquée au présent contrat

Cette révision sera effectuée annuellement le 31 janvier en fonction de l'indice connu au moment de la révision.

En cas de cessation de publication ou de disparition des indices ICHTTS ou PPE avant l'extinction du présent bail et si un nouvel indice destiné à remplacer celui disparu est publié, la Redevance se trouvera de plein droit indexée sur L en fonction de ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si le nouvel indice destiné à remplacer celui disparu n'est pas publié, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord

J.P.e K

7

8

ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le Président du tribunal de grande instance. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra encore être nommé par le même Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

L'absence d'indice de référence ou le retard dans sa publication ne pourront autoriser le BENEFICIAIRE à retarder le paiement des redevances. Celles-ci devront être payées normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf compte en ajustement ultérieur.

Le montant révisé ne pouvant jamais être inférieur au montant initial minimum soit 9.500€.

4°/ Garantie de la redevance

A la garantie du paiement de la redevance ci-dessus fixée, le BAILLEUR bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble prévu par l'article 2102 du Code civil.

CONDITIONS GENERALES

1°/ Caractère emphytéotique

Si le bail emphytéotique est conclu, conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code rural, il confèrera au BENEFICIAIRE un droit réel sur le fonds loué.

Le BENEFICIAIRE pourra notamment consentir un crédit-bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte pour une durée qui ne pourra excéder la durée du bail

Il pourra librement céder ou sous-louer le bail emphytéotique dont il sera titulaire sur le fonds loué.

2°/ Garantie d'éviction

Le Bailleur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction

3°/ Vices cachés

Il ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol, à raison, notamment, de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir.

4°/ Etat de l'immeuble

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir à cet égard exiger aucune réparation ou remise en état ni exercer aucun recours contre le bailleur pour quelques causes que ce soit, étant précisé que le preneur connaît parfaitement les lieux loués.

J.P.e K

8

9

5°/ Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi par exploit d'huissier dans le mois de la prise d'effet du bail emphytéotique, au frais du BENEFICIAIRE, à la requête de la partie la plus diligente.

Un état des lieux de sortie sera dressé par exploit d'huissier, au frais du BENEFICIAIRE, à la requête de la partie la plus diligente, dans les quinze jours de la fin du bail emphytéotique.

6°/ Usurpation

Le BENEFICIAIRE s'opposera à toute usurpation et à tout empiètement et devra prévenir le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.

7°/ Edification des constructions

Si le bail emphytéotique est conclu, le BENEFICIAIRE se réserve la possibilité d'édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain objet des présentes, des constructions tendant à la création d'une centrale éolienne, conformément à la destination du bail.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le BENEFICIAIRE devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations. En cas de nuisances apportées aux propriétés voisines et/ou à l'exploitant agricole de la parcelle de terre objet des présentes, il y aura lieu à indemnisation comme il sera expliqué ci-après.

Le BENEFICIAIRE - et le cas échéant le FERMIER - sont d'ores et déjà informé que **lors des travaux de construction et d'installation, une emprise d'environ 3000 mètres carrés (3000 M2) environ par éolienne sera nécessaire à la réalisation de ces travaux et durant toute leur durée.**

En cas de prise de possession du terrain en cours d'année culturale, une indemnité sera versée à l'exploitant (le BAILLEUR ou son FERMIER éventuel) selon les barèmes en vigueur. Pendant la période de construction et d'installation de la ferme éolienne, l'exploitant se verra également attribuer une indemnité forfaitaire pour perte d'exploitation par superficie non exploitable. Il devra fournir un calcul argumenté avec des justificatifs. Le BENEFICIAIRE le dédommagera de la somme correspondante après vérification et accord, les barèmes de la chambre d'agriculture étant la base minimum.

8°/ Constitution et acquisition de droits réels

Le BENEFICIAIRE pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au bail emphytéotique ainsi que les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

J.P.C. R

9

10

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la poursuite de son activité; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à l'effet d'acquiescer les servitudes (notamment de surplomb des pales d'éoliennes), mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de cet objet. D'ores et déjà, il s'engage à consentir au BENEFICIAIRE toute convention d'aménagement temporaire de virage si elle s'avérait nécessaire, ainsi que toute servitude permettant d'installer et de renouveler les systèmes de câblage souterrains destinés à l'approvisionnement en électricité et à la transmission de données, ces câbles devant être posés selon les règles de l'art.

Chaque passage de câble sur une parcelle (en dehors des chemins d'accès, dont la rémunération comprends le passage de câbles) , sera rémunéré en une seule fois lors de son enfouissement au tarif de 2€ (deux euros) par mètre linéaire ,

A cet égard, il est précisé que le câblage des éoliennes sera enfoui à une profondeur ne pouvant être inférieure à un mètre (1 mètre) dans des tranchées qui seront comblées de façon à conserver au terrain son état initial.

Les aménagements temporaires de virages seront indemnisés d'un montant correspondant à deux fois le tarif de la chambre d'agriculture pour les surfaces impactées en fonction des cultures (ou le double du montant d'une expertise si les barèmes venaient à disparaître) .

Sauf reconduction du présent bail, à son expiration par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes (autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et autres que celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti), ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le BENEFICIAIRE et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation, ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

9°/ Mode d'exploitation

Le BENEFICIAIRE devra jouir des lieux loués en « bon père de famille », suivant leur destination ; il ne pourra rien faire ni laisser faire qui pourrait nuire aux immeubles ou les détériorer, et il devra signaler immédiatement toute atteinte qui serait portée à la propriété et toutes les dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

Il restera responsable de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

J.P.C. R

10

11

En outre, le BENEFCIAIRE s'engagera, lors des travaux de fondations et de creusement de caniveaux de câble, enlever préalablement la terre végétale, la stocker séparément et la remblayer convenablement.

10°/ Entretien des constructions et aménagements

Le BENEFCIAIRE devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

En cas de détérioration anormale par rapport à une utilisation normale des constructions édifiées et des aménagements, les mises en état seront assurées à la diligence et aux frais du BENEFCIAIRE. Elles devront être exécutées immédiatement.

Faute par le BENEFCIAIRE de donner suite à une mise en demeure du bailleur d'y procéder, ce dernier sera autorisé à faire procéder lui-même aux réparations nécessaires et à se faire rembourser les dépenses correspondantes par le preneur.

Le BENEFCIAIRE répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le BENEFCIAIRE pourra, si bon lui semble, procéder à la reconstruction de la centrale éolienne, ou à la remise en état des parties endommagées, ou encore à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de toutes autorisations administratives préalables.

11°/ Cession et apport en société

Le BENEFCIAIRE pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits à des tiers de son choix.

Les cessionnaires devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec le BENEFCIAIRE, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que le BENEFCIAIRE. De son côté, le BENEFCIAIRE demeurera garant solidaire de ses cessionnaires pour l'exécution des charges et conditions et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport partiel d'actif sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis postal de réception au BAILLEUR.

Ac
J.P.E

11

12

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

12°/ Location

Le BENEFCIAIRE pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail emphytéotique.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le BENEFCIAIRE ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

13°/ Contribution

Le BENEFCIAIRE acquittera pendant toute la durée du bail emphytéotique, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain objet du bail et les constructions qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

Le Bailleur s'acquittera de toutes les déclarations obligatoires aux administrations concernées et/ou à venir, s'il perçoit des aides culturelles (Pour exemples : prime PAC, contrat CAD, Droits à Paiements Uniques etc ...)

14°/ Assurances - Responsabilité

Le BENEFCIAIRE édifiera et exploitera les éoliennes et ses équipements annexes suivant la réglementation en vigueur et sous sa responsabilité exclusive. Il sera tenu d'assurer, dès le début du bail définitif, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier.

Le BENEFCIAIRE répondra de tous les dommages causés au bailleur et ses ayants droit et ayants cause lors de l'installation, de l'exploitation, de l'entretien et du démantèlement de la ferme éolienne. Afin de couvrir cette responsabilité, il s'engage à contracter à partir du début des travaux une assurance contre les risques civils d'un montant suffisant et à en justifier au bailleur dans les trois (3) mois de la prise d'effet du bail emphytéotique.

15°/ Résiliation

a) A la demande du BENEFCIAIRE :

le BENEFCIAIRE pourra demander la résiliation du bail, sans indemnité, ainsi qu'il est dit ci-dessus, dans le cas où l'une ou l'autre quelconque des hypothèses suivantes se réaliserait :

* Annulation, abrogation ou modification totale ou partielle d'un ou plusieurs des textes visant le contrat d'achat d'électricité (loi n°

J.P.E

12

13

2300-108 du 10 février 2000 et textes subséquents), ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, et notamment de sa durée et/ou de son tarif

* Expiration, non-renouvellement ou résiliation, pour quelque cause que ce soit, d'un contrat nécessaire à l'exploitation du PARC EOLIEN (contrat d'achat d'électricité, contrat d'injection, etc...)

* Remise en cause, pour quelque cause que ce soit, de la viabilité économique ou de la rentabilité de l'exploitation du PARC EOLIEN

* Non-obtention de tout financement nécessaire à l'implantation ou à l'exploitation du PARC EOLIEN

* Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation d'une ou plusieurs éoliennes, pour des raisons indépendantes de la volonté du BENEFCIAIRE telles que :

- Annulation, modification ou retrait affectant les autorisations, permis, certificats ou licences nécessaires à l'exploitation du PARC EOLIEN

- Destruction d'une ou plusieurs éoliennes

- Destruction, modification, renforcement, trouble grave affectant le réseau public d'électricité, entraînant une interruption ou suspension de l'exploitation du PARC EOLIEN supérieure à trois mois

- Décision d'une autorité administrative ou judiciaire, entraînant une interruption ou suspension de l'exploitation du PARC EOLIEN supérieure à trois mois

Cette résiliation aura lieu à ses frais exclusifs.

Il est précisé qu'il ne pourra pas, se soustraire à ses obligations de restitution des lieux en l'état.

b) A la demande du PROMETTANT - BAILLEUR

De son côté, le PROMETTANT - BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural,

- en cas d'agissements du BENEFCIAIRE de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,

- en cas d'inexécution manifeste des conditions essentielles du présent bail.

Dans toutes les hypothèses, le BAILLEUR devra adresser au BENEFCIAIRE une sommation par exploit d'huissier. Si elle est non suivie d'effet, la résiliation du bail interviendra automatiquement dans les trois (3) mois de cette sommation.

La résolution du présent bail intervenant dans les dix-huit premières années aurait pour conséquence la perte du caractère emphytéotique du bail.

J.P.E

13

14

16°/ Propriété des constructions

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le BENEFCIAIRE resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail emphytéotique.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le BENEFCIAIRE ou ses ayants-cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Toutefois, compte tenu de la nature particulière des constructions entreprises par le BENEFCIAIRE, le BENEFCIAIRE devra démanteler ces constructions et raser les soubassements jusqu'à une profondeur deux mètres (2 mètres) en dessous du sol naturel. Ces travaux de démolition et d'arasement devront être achevés au moment de l'expiration du bail.

Cependant, en cas de fin de bail autrement que par l'arrivée du terme, les mêmes travaux devront être réalisés dans un délai maximum de six (6) mois à compter de l'expiration du bail.

17°/ Modification des constructions

Pendant toute la durée du bail, LE BENEFCIAIRE, pourra modifier librement les constructions notamment la partie mobile située en haut du mât et destinée à produire de l'électricité (comme par exemple les rotors, les pales, la nacelle ...) sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

18°/ Clause de non-concurrence

Le BAILLEUR s'interdit de consentir - à toute société ou autre véhicule d'investissement qui ne serait pas dirigé, géré ou conseillé par le BENEFCIAIRE aux présentes - pendant la durée de la présente promesse et pendant celle du bail emphytéotique, s'il est conclu, à l'implantation de toute ferme éolienne sur les biens dont il est propriétaire dans le périmètre des finages de Faux-Fresnay et Salon .

19°/ Conditions relatives à la protection de la santé publique et de l'environnement démantèlement

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.553-3 du Code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés.

J.P.E

14

15

« 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'état. »

A l'effet d'assurer à la fin de l'exploitation le démantèlement de la ferme éolienne, la remise en état du site, et/ou le règlement des dommages-intérêts qui pourraient être fixés à son encontre, le BENEFCIAIRE devra fournir au BAILLEUR les garanties financières nécessaires (caution bancaire, convention d'assurance, etc ...) dans les six (6) mois de la prise d'effet du décret en Conseil d'état, selon les conditions définies par ce même décret. Le décret de référence étant à ce jour, le décret 2011-985 du 23 août 2011 article R 553-1 du code de l'environnement.

20°/ Prescriptions particulières et servitudes

Si Le BAILLEUR est propriétaire des terrains situés autour des mâts supportant les rotors, en conséquence:

- Obstacles contre le vent

Il s'oblige à titre de servitude à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle au libre écoulement du vent et diminuer ainsi le rendement des éoliennes, à moins de 300 mètres du mât et ensuite limité à 10 mètres de hauteur ,

- Passages des câbles électriques

Les espaces situés entre les terrains d'assiettes des différents mâts et leurs installations techniques seront grevés pendant toute la durée du bail emphytéotique d'une servitude de passages souterrains pour y installer des lignes électriques.

En conséquence le BENEFCIAIRE pourra faire toutes tranchées nécessaires pour faire passer ces câbles, les visiter, les remplacer. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur leur parcours, ni même de part et d'autre sur une largeur de deux mètres. De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour effectué, profond de plus de cinquante centimètres

Dans le cas d'intervention qui provoquerait des dégâts sur les cultures le BENEFCIAIRE devra indemniser l'exploitant sans recours contre le BAILLEUR et remettre les lieux en l'état.

- Accès

Si le bien qui fera l'objet du bail emphytéotique est enclavé, le BAILLEUR constituera au profit du terrain objet du présent acte une servitude de passage pour y accéder.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le BENEFCIAIRE jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant soit en passant par le chemin d'accès aux éoliennes.

J.P.e

15

16

Etant ici précisé qu'en cas de dommage aux cultures le BENEFCIAIRE devra indemniser l'exploitant sans recours contre le BAILLEUR et remettre les lieux en l'état.

Le BENEFCIAIRE construira à ses frais, risques et périls exclusifs les voies d'accès aux diverses installations. Ces voies pouvant être empruntées à titre principal par le propriétaire du fonds servant ou ses ayants droit, leur entretien sera fait aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE.

Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats

- Gros entretien

Afin de permettre au BENEFCIAIRE d'effectuer les grosses réparations rendues nécessaires aux mâts et à leurs équipements, le BAILLEUR constitue sur les terrains lui appartenant au profit des terrains, objet du présent acte, une servitude destinée à permettre l'installation des engins de levages nécessaires.

Il est rappelé qu'en cas de dommage aux cultures, LE BENEFCIAIRE devra indemniser l'exploitant, sans recours contre LE BAILLEUR et remettre les lieux en l'état.

- Droit de surplomb

La parcelle supportant l'éolienne bénéficiera d'un droit de surplomb circulaire sur les parcelles contiguës appartenant au Bailleur.

Le BAILLEUR s'oblige à constituer tout droit de surplomb circulaire qui serait nécessaire pour toute autre éolienne qui surplomberait la parcelle de laquelle est détachée celle objet des présentes.

Tout droit de surplomb sera rémunéré à hauteur de 500€ (cinq cents euros) par an pour le propriétaire de la parcelle survolée, et révisable dans les mêmes conditions que la redevance principale .

- Dispositions générales

Le BAILLEUR s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

D'une manière générale, il est ici rappelé :

- qu'un document d'arpentage devra être établi - pour les besoins de l'établissement du bail emphytéotique et spécialement pour les besoins de la publicité foncière - par les soins d'un géomètre expert pour délimiter la partie du terrain devant faire l'objet du bail emphytéotique, et des servitudes, et ce aux frais de la société preneur.

- qu'un plan parcellaire provisoire de la parcelle louée demeurera ci-annexé.

J.P.e

16

17

INTERVENTION DU PRENEUR A BAIL RURAL**- Intervention du fermier :**

La SCEA CARTON, fermier en place, comparant en première page de la présente promesse, exploitant des parcelles objet de la présente promesse,

Lequel, s'engage, si le bail emphytéotique est conclu, à résilier son bail rural mais seulement en ce qu'il porte sur la parcelle objet des présentes (qui sera délimitées par le document d'arpentage à intervenir) au moment même de la conclusion de ce bail emphytéotique ; il sera alors indemnisé pour la perte éventuelle de récolte selon les barèmes en vigueur dont le barème chambre d'agriculture est la base minimum, et ce au plus tard le 31 mars suivant l'année culturale au cours de laquelle la résiliation interviendra, à défaut de quoi cette indemnité sera productive d'intérêts au taux légal majoré de deux (2) points.

Le fermier s'engage à ne pas solliciter de diminution du fermage à l'hectare au motif de la gêne occasionnée par l'installation d'éolienne.

Il s'engage d'ores et déjà à ne rien entreprendre sur la partie du terrain restant en exploitation qui pourrait gêner le bon fonctionnement des éoliennes, notamment l'implantation de cultures pérennes tels que des arbres, la construction de bâtiments de toute nature, le passage de canalisation ou de câbles sous-terrain, et ce tant que durera le bail emphytéotique, à l'exception des réseaux d'irrigation qui devront être posés en concertation et sous la surveillance du bénéficiaire compte tenu de passage de câbles éventuels ; tout intervenant devant être convenablement assuré et l'en avoir justifié avant tous travaux.

CONDITIONS DE LEVEE DE L'OPTION

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra parvenir au PROMETTANT au plus tard avant l'expiration des délais mentionnés au paragraphe durée et ce, à peine de forclusion.

Déchéance

Faute d'avoir levé l'option dans les conditions de délai ci-dessus indiqué, le BENEFICIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse de bail emphytéotique. Les présentes seront alors considérées comme nulles et non avenues, et ce sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité ni mise en demeure.

Forme de la réalisation

La réalisation de la promesse interviendra selon les modalités ci-dessus énoncées au paragraphe **Régularisation du bail emphytéotique**

Clause de substitution

Durant la période contractuelle, les parties pourront substituer toute personne physique ou morale, à charge pour eux d'en avertir l'autre partie, par

pe
d.p.e

17

18

tout moyen, sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente promesse.

Promesse notarié

Le bénéficiaire pourra choisir de réitérer à ses frais, les termes de la présente promesse sous la forme notariée, ce qui est accepté par le promettant et le fermier.

Election de domicile

Les parties élisent domicile à leurs adresses indiquées dans la comparution.

Fait en 3 exemplaires dont un remis à chacune des parties

à *Emmanuel V...*
Le *13/09/2016*

SIGNATURES

[Signature] *[Signature]*
ejs.

18

19



[Handwritten signature]
vents
e.s.

19

Parcelles ZK 13 sur la commune de Faux-Fresnay – Famille VINOT

PC

Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes
 en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien

Entre, d'une part

AILENERGIE CHAMPAGNE ARDENNE s.a., sise 19 Avenue Charles de Gaulle 08300 Rethel, représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Gauthier DE POTTER Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

Et, de seconde part :

*US: M. et Mme VINOT Lucien et d'habitation M. et M. et
 14 Rue des Bouchettes 51260 ANSURE*

*NO: M. et Mme VINOT Françoise
 62 Rue de Clignancourt 75018 PARIS*

En qualité de propriétaire(s) - nu-propriétaire(s) (*razer la mention inutile*)
 Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire ou le Bailleur-propriétaire,*

Et, de troisième part :

L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

*SCEA de Chenevère
 parant M. VINOT Jean Paul
 domicilié
 11 Chenevère
 51120 ST QUENTIN LE VERGER*

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant ou le Bailleur-exploitant,*

TE FU LV mmj JV

1

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société **Ailenergie Champagne Ardenne s.a** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **Ailenergie Champagne Ardenne s.a** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de Sud Marne le département de la Marne

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m² par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, **Ailenergie Champagne Ardenne s.a** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente ;
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-propriétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

JE FU LV MM JW

2

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Faux FRESNAY	ZK	13	La Vieille Craignes
	S	56	Le Champ aux joies

Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-propriétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de six années à compter de la signature de la présente convention.

Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

Article 5 : Concours du promettant propriétaire

Le promettant-propriétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

Article 6 : Faculté de substitution

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

JE FU LV MM JW

3

Article 7 : Exclusivité

Le promettant-proprétaire déclare n'avoir consenti aucun droit ni ne consentir pour le futur aucun droit autre que le bail à ferme, auprès d'autres personnes ou société pendant la durée de la présente et sur les parcelles objet de la présente promesse.

Article 8 : Cession de terrains

En cas de vente, de cession ou de donation des terrains, le promettant-proprétaire s'engage à intégrer la présente convention dans l'acte qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Il s'engage également à en informer le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de un mois à compter de la signature de l'acte.

Article 9 : Changement d'exploitant des terrains

En cas de changement d'exploitant des terrains, le promettant-proprétaire s'engage à intégrer la présente convention dans le nouveau contrat d'exploitation de quelque nature qu'il soit qui devra impérativement comporter la mention d'un engagement solidaire à respecter les termes du présent accord dans leur intégralité. Le promettant-proprétaire s'engage à avertir le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci dans un délai de un mois suivant la date du changement.

Article 10 : Autorisation de travaux

D'ores et déjà, les promettants donnent autorisation aux bénéficiaires de pénétrer sur les terrains en cause afin de pouvoir faire procéder ou de procéder eux-mêmes aux études de faisabilité et de rentabilité du parc éolien qu'après accord préalable du promettant-proprétaire.

2 - CONDITIONS DU FUTUR CONTRAT DE SUPERFICIE**Article 11 : Présence d'un bail à ferme**

Par la présente, dans l'hypothèse où la phase préalable se révèle positive, le promettant-proprétaire et le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord, pour signer un avenant au bail à ferme en vigueur qui exclura dudit bail la surface des terres concernée par l'assiette de(s) l'éolienne(s) et de leurs installations annexes.

En contrepartie, le promettant-proprétaire et le bailleur s'obligent à respecter les dispositions reprises ci-après, en particulier celles concernant le versement d'une redevance annuelle au promettant-exploitant, la remise en état des lieux, le droit de préférence sur l'assiette des installations au profit du promettant-exploitant en cas de vente de l'ensemble de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent à toute la durée d'exploitation de l'éolienne, à savoir la période initiale et les reconductions du bail.

Au terme de l'exploitation des éoliennes et après remise en état des lieux par le preneur, le propriétaire s'engage à réattribuer l'assiette de l'éolienne et des parties annexes au titulaire du bail à ferme de la parcelle amputée.

Les dispositions relatives aux autorisations de travaux, à la réalisation du contrat de bail, aux modalités de versement de la redevance sont incluses dans les actes concernant l'implantation des éoliennes. A ce titre le bailleur-exploitant est cosignataire de la convention.

Article 12 : Durée du contrat de superficie

Le contrat de bail sera fixé à 40 ans à compter de la levée de la promesse par les Preneurs.

Au delà, les Preneurs pourront, moyennant préavis par lettre recommandée expédiée au Propriétaire au moins un an avant l'expiration du droit de bail, prolonger ce droit, une ou plusieurs fois, par tranche de 5 années.

Les Preneurs se réservent toutefois le droit de mettre fin de façon anticipée au droit de bail qui leur serait octroyé. Cette résiliation anticipative serait notifiée au Propriétaire par lettre recommandée et donnerait au Propriétaire le droit à une indemnité de résiliation correspondant à l'indemnité d'une année (le cas échéant, au

TE FU LV MM JV

prorata de la date de résiliation) par turbine réellement installée et opérationnelle pour laquelle la résiliation est notifiée.

Article 13 : Cession ou reprise du contrat de superficie

Les preneurs ont toute faculté de céder à toute personne ou société de leur choix le bénéfice du contrat de bail. Quelles que soient les causes de la cession ou de la reprise, les obligations liées au contrat de superficie devront être intégralement respectées par le repreneur. Les preneurs s'engagent à informer les signataires du bail de l'identité du repreneur.

Article 14 : Acte authentique - Enregistrement

Le propriétaire s'engage à signer, à la première requête, l'acte authentique d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes contenant les dispositions définies par la présente promesse.

Cet acte sera passé dans les trois mois de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 4 de la présente convention.

Le choix du notaire instrumentant chargé de la passation de l'acte revient aux seuls Preneurs.

Les frais de rédaction du contrat de bail entre preneur et le propriétaire, et de son enregistrement qui est expressément requis seront à la charge des Preneurs.

Il en sera de même pour les éventuels frais de rédaction et d'enregistrement concernant la modification du bail à ferme entre bailleur-proprétaire et bailleur-exploitant.

Article 15 : Conditions financières**15.1 - Principe**

Le fait d'implanter une (ou plusieurs) éolienne(s) en totalité ou partiellement sur le (les) terrain(s) précité(s) implique en faveur du propriétaire (ou usufruitier) le versement d'une indemnité, et en faveur de l'exploitant le versement d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de l'éolienne (gêne à la culture et perte de superficie exploitable).

Ces deux indemnités seront versées annuellement selon les termes définis à l'Article 15 - Alinéa 4 «Termes de paiement».

Ces indemnités seront indexés sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente d'électricité défini par l'arrêté du 8 juin 2001, modifié par l'article 1 de l'arrêté du 23 août 2005, fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent, telles que visées à l'article 2-2° du décret n° 2000-1196 du 6 décembre 2000.

Il est précisé que le dernier coefficient L connu publié au Journal Officiel est défini comme suit :

$$L = 0.4 + 0.4 \text{ ICHTTSIo} + 0.2 \text{ PPEIo}$$

ICHTTSIo PPEIo

Formule dans laquelle :

- « ICHTTSIo » est la dernière valeur de l'indice du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, connue le 1^{er} novembre de chaque année contractuelle
- « PPEIo » est la valeur définitive de la dernière valeur de l'indice des Prix à la Production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français) connue le 1^{er} novembre de chaque année contractuelle,
- « ICHTTSIo et PPEIo » sont les dernières valeurs connues à la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Ainsi, chaque année le loyer sera indexé suivant la formule suivante :

$$\text{Loyer } 1 = \text{loyer}_0 \times L$$

Où : TE FU LV MM JV

Loyer 1 = Loyer à payer l'année considérée

Loyer0 = Loyer ou indemnité annuels de référence, tel qu'indiqué dans le bail et la convention d'indemnisation définitifs.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice de remplacement ou à défaut de celui le plus voisin possible parmi ceux restant

De même, si les modalités d'indexation du contrat d'achat d'énergie venaient à être modifiées, l'indice alors défini viendrait se substituer à l'indice ci-dessus

15.2 - Valeur des indemnités

Cas d'un terrain où il n'y a pas d'exploitant, autre que le propriétaire

- Une indemnité annuelle de **3200 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).

Cas d'un terrain où l'exploitant est différent du propriétaire ou de l'usufruitier

- Une indemnité annuelle de **1600 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée au propriétaire (ou usufruitier).
- Une indemnité annuelle de **1600 € par mégawatt installée** sur le(s) terrain(s) visés par la présente convention sera versée à l'exploitant.

15.3 - Divers

Les montants déterminés au point 15.2 couvrent l'indemnisation globale du Propriétaire et de l'exploitant du chef de l'installation et de l'exploitation d'une (de plusieurs) éolienne(s) sur le(s) terrain(s) visé(s) par la présente convention.

Les câbles électriques destinés à évacuer l'électricité sont enterrés à une profondeur d'au moins un mètre et nécessite le creusement d'une tranchée d'environ 0,4 mètres de large, les Preneurs pourront réaliser toutes tranchées nécessaires pour faire passer tels câbles, les remplacer, aucun arbre ni construction quelconque ne devra être planté sur le passage et alentours des lignes électriques

Indemnité

Le câble enterré seul, lui, fera l'objet d'une indemnité unique, calculée en fonction de la longueur de la servitude sur le domaine privé, versé au moment des travaux. Cette disposition ne s'applique pas à la voirie publique.

Le montant de cette redevance est fixée à **1,50€ le mètre linéaire**, due au Bailleur.

Le montant sera réglé dans les cinq (5) mois de la mise en service du parc éolien.

L'Exploitant sera indemnisé pour les dégâts engendrés par la réalisation de cette tranchée selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou à défaut de barème dire d'expert.

Au cas où l'accès à une éolienne ne pourrait se faire par les chemins existants, un chemin d'accès permanent devra être créé. Les Preneurs s'engagent à ce que la largeur de l'accès soit au maximum de 4.50 mètres et supporter des charges de 12 tonnes par essieu environ, quelle que soit la saison, le chemin sera maintenu durant la phase d'exploitation. Ces voies pourront être empruntées à titre principal par les Preneurs ou ses ayants droits, de jour comme de nuit. Leur entretien sera fait aux frais exclusifs des Preneurs. Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

Indemnité

Les emprises permanentes relatives aux chemins d'accès et virages dans le but d'accéder à la plate-forme, feront l'objet d'une redevance annuelle en faveur du Bailleur et le cas échéant, d'une indemnisation pour préjudices agricoles liés à la présence de l'emprise (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

Cette redevance annuelle et le cas échéant, cette indemnité, seront indexées aux mêmes conditions que la redevance principale et est fixée à **1€ le mètre carré**.

TE FV LV M/M 6 JAV

Poste de livraison (PDL)

Le site objet du présent protocole pourra être potentiellement favorable à l'installation d'un poste électrique, point de livraison de la production électrique de la centrale éolienne et en a informé le Propriétaire et le Fermier signataires des présentes.

Une redevance annuelle sera versée pendant toute la durée d'exploitation, elle est fixée à :

1200€ si le Propriétaire est aussi l'Exploitant de la parcelle désignée

Ou **800€** pour le Propriétaire non exploitant et **400€** pour l'Exploitant désigné

Eventuelles destructions partielles de culture

Tous les autres travaux nécessaires à la phase d'installation et d'exploitation, dont les dommages sont instantanés, seront indemnisés selon les barèmes de la Chambre d'Agriculture ou, à défaut de barème, à dire d'expert.

Zones d'éviction temporaires

Les zones d'éviction temporaires en dehors de la surface prise à bail, telles que les aménagements de virage, les zones de stockages de terre et les créations de surfaces supplémentaires pour les plates formes au-delà de 924 mètres carrés standards, feront l'objet d'une indemnisation pour les préjudices agricoles liés à la présence de la zone (gêne à la culture et perte de superficie exploitable) en faveur de l'exploitant et fonction de la surface d'emprise sur la parcelle concernée.

L'indemnité versée sera à hauteur de **deux fois** les barèmes de la Chambre d'Agriculture, par année d'occupation, ou à défaut de barème, à dire d'expert.

15.4 Termes de paiement

A compter de la déclaration de travaux, le preneur versera les redevances annuelles au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant.

Les versements suivants seront effectués, au propriétaire (ou usufruitier) et à l'exploitant, à chaque date anniversaire du premier versement, date à laquelle les montants seront révisés suivant l'indexation décrite à l'Article 15 - Alinéa 1 « Révision indexée ».

Article 16 : Autorisation de travaux et de survol des pales

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs éoliennes seraient implantées dans des parcelles mitoyennes n'appartenant pas au promettant-propriétaire ou au promettant-usufruitier, ces derniers ainsi que le promettant-exploitant donnent d'ores et déjà leur accord pour :

- Le survol des parcelles dont ils sont propriétaire ou exploitant par les pales de la (des) éolienne(s), quel que soit la surface couverte. Le survol des terrains implique en faveur du promettant-propriétaire ou du promettant-usufruitier le versement d'une indemnité unique d'un montant de **1€ le m2 survolé** par les pales, avec un **minimum de 500€**. Cette indemnité sera versée à la réalisation de la première fondation du parc éolien.
- La pose d'un câble électrique enterré
- La création d'une plate-forme de montage
- Tous autres travaux nécessaires à la phase de chantier et à l'exploitation des éoliennes

Article 17 : Droit de préférence en cas de vente de terrains

Dans le cas où le propriétaire vend les terrains concernés par l'implantation de l'éolienne et des équipements induits, il s'engage à faire respecter l'intégralité des clauses du contrat par l'acquéreur de ses biens.

Par ailleurs, au cas où l'ensemble de la parcelle dans laquelle est située l'assiette de l'éolienne et des aménagements induits est mis en vente, l'exploitant qui fait usage de son droit de préemption acquiert l'intégralité du bien mis en vente, y compris l'assiette des installations des éoliennes. A défaut d'acquisition par l'exploitant, les preneurs peuvent se porter acquéreur. A conditions équivalentes, la proposition des preneurs est retenue en priorité par le propriétaire.

TE FV LV M/M 6 JAV

Article 18 : Charges, Entretien et jouissances

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

Article 19 : Responsabilités

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

Article 20 : Remise en état du site

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol.

Article 21 – Confidentialité

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire considère le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

TE FU LV M/M JAV
8

Article 22 - Divers**22.1 Intégralité de l'accord**

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valables s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

22.5. Nullité d'une clause


La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.


En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caducue et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.

Article 23- Droit applicable

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en 3 exemplaires à Rethel, le 27/6/2017, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.


Jean-François
Ailenergie Champagne Ardenne s.a


Francis VINGOT

Lucie VINGOT
m/malet
Le Propriétaire

L'Exploitant

9

f.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

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

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

NOR : DEVP1120019A

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,
Vu le code de l'environnement, notamment le titre I^{er} 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. 1^{er}. – 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

JE FV LV dV

ANNEXES

ANNEXE I

CALCUL DU MONTANT INITIAL DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

$$M = N \times C_u$$

où

N est le nombre d'unités de production d'énergie (c'est-à-dire d'aérogénérateurs).
C_u 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

$$M_n = M \times \left(\frac{\text{Index}_n}{\text{Index}_0} \times \frac{1 + TVA}{1 + TVA_0} \right)$$

où

M_n est le montant exigible à l'année n.
M est le montant obtenu par application de la formule mentionnée à l'annexe I.
Index_n est l'indice TP01 en vigueur à la date d'actualisation du montant de la garantie.
Index₀ est l'indice TP01 en vigueur au 1^{er} 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.
TVA₀ est le taux de la taxe sur la valeur ajoutée au 1^{er} janvier 2011, soit 19,60 %.

JE FV LV MM JAV

▪ Parcelles ZD 21 et 22 sur la commune de Salon – Famille ROYER

PARTIES

LES SOUSSIGNES

BAILLEUR – PROMETTANT

Le GFA ROYER, dont le siège social est au 29, rue de Sézanne - SALON (10700)
Immatriculé au RCS de Troyes sous le numéro 419 482 583

Représenté par ses trois seules associées :

Madame Marcelline, Henriette , Berthe Clamange , veuve de Mr Jean Désiré
Royer, née à Le Chêne (10700), le 14 décembre 1927
Demeurant 29 rue de Sézanne 10700 Salon
Retraitée

Madame Elisabeth , Marie , Hélène Royer , épouse de Mr Marc Paul Mélen , née à
Troyes (10000), le 8 décembre 1958
Demeurant 99 rue Henri Barbusse 51100 Reims
Enseignante

Madame Pascale Jeanne Marcelle née Royer, le 11/05/1963 à Troyes (10000),
épouse de Mr Charrier,
Demeurant à Lyon (69006), 18, avenue Maréchal de Saxe ,

L'intervention de l'ensemble des associés dans un acte sous seing privé tenant lieu de
décision collective des associés conformément aux dispositions statutaires

FERMIER EN PLACE

La SCEA ROYER, dont le siège social est au 29 , rue de Sézanne - SALON (10700)
Immatriculée au RCS de Troyes sous le numéro 391 790 789

Représentée par ses deux seules associées :

Madame Elisabeth , Marie , Hélène Royer , épouse de Mr Marc Paul Mélen , née à
Troyes (10000), le 8 décembre 1958
Demeurant 99 rue Henri Barbusse 51100 Reims
Enseignante , associée ,

Madame Pascale Jeanne Marcelle née Royer, le 11/05/1963 à Troyes (10000),
épouse de Mr Charrier,
Demeurant à Lyon (69006), 18, avenue Maréchal de Saxe ,
Associée et gérante,

L'intervention de l'ensemble des associés dans un acte sous seing privé tenant lieu de
décision collective des associés conformément aux dispositions statutaires

PR MR EM

2

BENEFICIAIRE

La Sarl Les deux Noues, immatriculée au RCS de Troyes sous le numéro 823 253 372,
dont le siège social est au 11, lieudit Bonne Voisine, 10700 Champfleury,

Représentée par son gérant Mr Grégoire Fiorano

Ou toute société qu'il se substituerait

EXPOSE

=====

Le BENEFICIAIRE envisage de faire construire et exploiter une « ferme
éolienne » à l'intérieur des limites dont l'assiette figure, à titre indicatif, sur le plan
d'ensemble annexé.

Cette ferme éolienne comprendra les aérogénérateurs (ou éoliennes) et tous
les éléments d'équipements qui sont nécessaires pour leur installation et leur
exploitation : postes de transformation, postes de livraison, câblage en souterrain ou
aérien , appareils de mesure, voies d'accès, emplacements d'entrepôt des matériels et
matériaux et de stationnement pendant la période de construction, emplacement de
stationnement pendant la période d'exploitation ...

Tant qu'il n'aura pas obtenu les autorisations administratives préalables, le
BENEFICIAIRE n'est pas en mesure de déterminer de manière précise et définitive
l'implantation de ces éléments d'équipements.

**Toutefois, et d'un commun accord entre les parties, le BENEFICIAIRE s'oblige
à déposer les autorisations administratives conformément au plan annexé .**

Le PROMETTANT, et éventuellement le FERMIER, reconnaissent en
conséquence avoir été informés :

- que le nombre d'éléments de la ferme éolienne pouvant être implantés ou
surplombant les terrains éventuellement concernés peut être modifié, à la hausse
comme à la baisse, voire même dans le pire des cas réduit à zéro ; dans cette dernière
hypothèse, le bail emphytéotique ne devant pas alors prendre effet sur le terrain en
question ;

- du fait que des servitudes peuvent être constituées sur les terrains concernés
ainsi qu'il sera dit ci-après, notamment pour le passage des réseaux, même en
l'absence d'implantation d'éolienne sur ces parcelles ;

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR PROMET de donner à BAIL EMPHYTEOTIQUE, conformément aux
dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code rural,
En vue de l'implantation d'éoliennes,

PR MR EM

2

3

Et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE la faculté de prendre à bail emphytéotique, si bon lui semble,

Pour la durée et moyennant les charges ci-après indiquées,

Le BENEFICIAIRE acceptant la présente promesse en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera,

Les biens dont la désignation suit, pour chaque éolienne devant être implantée :

Une superficie d'environ 2.500 m² (à parfaire ou à diminuer selon les prescriptions des fabricants d'éoliennes) par éolienne projetée à prendre dans la ou les parcelles suivantes appartenant au promettant, en nature de terre de culture, auquel il y a lieu de rajouter éventuellement le chemin d'accès sur une largeur maximale de 5 mètres,

Parcelles de terre concernées :

**Finage de SALON (10700)
Section ZD n°21 et 22**

Cette superficie (mentionnée à titre purement indicatif puisqu'elle devra être définie par le géomètre chargé de la division cadastrale) est figurée (également à titre indicatif) sur le plan ci-après annexé et visé par les parties .

Cette parcelle est destinée à recevoir une **éolienne dénommée N3** sur le plan annexé ,

La localisation de cette superficie d'environ 2.500 m² environ se fera, à la discrétion du BENEFICIAIRE, ce dernier devant choisir l'emplacement le mieux adapté au bon fonctionnement des éoliennes ; elle sera déterminée dans l'acte qui constatera la prise d'effet du bail emphytéotique au vu de la division cadastrale ci-après mentionnée.

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve, LE BENEFICIAIRE déclarant parfaitement connaître les lieux.

Le (ou les biens) objet du présent acte ainsi que tous immeubles par destination, sera (ou seront) dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE".

NATURE ET QUOTITES

Le PROMETTANT BAILLEUR déclare être seul propriétaire en pleine-propriété de l'immeuble objet des présentes.

Il garantit qu'il est titulaire de tous les droits nécessaires pour s'engager valablement au titre des présentes sur les parcelles visées à l'article DESIGNATION ci-après, et que personne d'autre que lui-même n'est titulaire de droits sur ces parcelles.

3

PCR MR Em

4

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR s'oblige à justifier lors de la régularisation du bail emphytéotique d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

DIVISION CADASTRALE

Pour les besoins de la publicité foncière, les parcelles feront l'objet d'une division cadastrale qui sera effectuée par un Géomètre-expert, choisi par le PRENEUR, en vue de déterminer l'assiette du bail emphytéotique.

Cette division cadastrale sera énoncée dans l'acte qui sera reçu par l'Office notarial choisi par le Bénéficiaire pour la signature des baux emphytéotiques, pour constater la réalisation des conditions suspensives et la prise d'effet du bail emphytéotique.

DESTINATION

Le bien loué est destiné à l'implantation par le BENEFICIAIRE d'une centrale éolienne et/ou de ses équipements, le tout suivant les conditions qui seront imposées par le permis de construire qui aura été délivré.

La promesse de bail permet donc, notamment, au BENEFICIAIRE :

- d'implanter sur les terres appartenant au promettant une ou plusieurs éoliennes, et le cas échéant un poste de livraison de l'énergie électrique,
- d'aménager les accès au site pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier),
- d'implanter dans le sol à l'arrivée et au départ, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire au montage et à l'installation des éoliennes,
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24.

Le BENEFICIAIRE s'engage à fournir au BAILLEUR PROMETTANT - dès qu'il sera en mesure de le faire - un plan faisant apparaître de manière définitive la situation des installations aériennes, terrestres et souterraines, avec leurs caractéristiques techniques.

Le BAILLEUR PROMETTANT s'engage à communiquer ce plan au fermier le cas échéant.

DUREE

1°/ Durée initiale

Durée de la promesse

La promesse de bail est consentie pour une durée de DEUX ANS (2 années) à compter du 19 Juillet 2017

4

PCR MR Em

5

Pendant cette période, le bailleur :

- met le bien objet des présentes à la disposition du BENEFICIAIRE pour lui permettre de faire les études en vue de l'installation des éoliennes et de leurs équipements,
- et spécialement donne pouvoir au BENEFICIAIRE afin de requérir toutes les autorisations administratives et l'obtention des permis nécessaires et indispensables pour la construction et l'implantation de la ferme éolienne dont partie sur le bien objet des présentes.

Pendant cette même période, le BENEFICIAIRE s'engage à aviser le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans l'hypothèse où le projet d'installation de tout ou partie d'une ferme éolienne sur le bien objet des présentes deviendrait caduc. Alors la présente promesse sera sans effet et les parties déliées de leur engagement.

Prorogation de la durée de la promesse

La durée de cette promesse sera prorogée d'une durée de 5 années à l'expiration du délai de 2 ans visé ci-dessus, à la condition que le Bénéficiaire de la promesse ait déposé une demande de permis de construire et une demande d'autorisation d'exploiter ICPE avant l'expiration de ce délai initial de 2 ans, et en avoir justifié auprès du propriétaire et de l'exploitant .

A défaut, la promesse sera caduque .

Si les délais de raccordement ERDF empêchaient un raccordement effectif avant l'expiration de ce délai de 7 années, le délai de la promesse serait prorogé jusqu'à la date indiquée par ERDF majorée de 6 mois, sans toutefois que le délai total ne puisse dépasser 10 années,

Pour bénéficier de cette prorogation, le Bénéficiaire devra justifier le dépôt d'une demande de proposition technique et Financière auprès d'ERDF dans les 6 mois de l'obtention des autorisations administratives relatives aux PC et à l'autorisation d'exploiter ICPE, et également d'avoir satisfait aux demandes ERDF (paiement des acomptes, renvoi des divers documents dans les délais, etc).

Régularisation du bail emphytéotique

Le PROMETTANT s'engage à régulariser le bail emphytéotique dans le mois de la demande qui lui en sera faite par le BENEFICIAIRE. Cette demande, qui devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devra mentionner que le preneur a obtenu les diverses autorisations nécessaires. L'acte sera reçu par le notaire, Maître Jean-Louis LANDES, office notarial de l'Arquebuse à Châlons-en-Champagne , éventuellement assisté du notaire choisi par le Promettant .

* En cas de défaillance d'une partie, l'autre partie pourra lui faire sommation par acte extra judiciaire de comparaître en l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Si la partie sommée ne se présente pas, procès-verbal de carence sera dressé et la partie ayant sommé pourra se prévaloir en justice pour obtenir de la partie défaillante la signature de l'acte définitif de bail et/ou la condamnation à lui régler tous dommages et intérêts, au choix du bénéficiaire.

5

PCR MR EM

6

* A défaut de signature du bail emphytéotique dans le délai ci-dessus prévu, et à défaut de sommation délivrée à cet effet par l'une ou l'autre des parties dans les quinze jours de l'expiration de ce délai, les présentes seront frappées de nullité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

Durée du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique définitif sera consenti et accepté pour une durée de Quarante (40) années entières et consécutives à compter de sa signature par acte authentique.

2°/ Réduction de la durée du bail

Résiliation anticipée

L'EMPHYTEOTE aura la possibilité de résilier le bail à tout moment et sans indemnité dans les cas visés au chapitre RESILIATION DU BAIL.

3°/ Tacite reconduction

En aucun cas, la durée du bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction

REDEVANCE

1°/ Fixation initiale

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle Hors Taxes de **TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE Euros (3.750,00€)** par MEGAWATT installé sur les biens objet des présentes, avec un minimum de **NEUF MILLE CINQ CENTS Euros (9.500,00 €)** par éolienne installée.

A titre indicatif, pour une éolienne de 3MW installée, la redevance sera de 11.250€.

A laquelle il y aura lieu de rajouter un montant annuel de **4,5€ (quatre euros cinquante) Hors Taxe du mètre linéaire au titre du chemin d'accès sur une largeur maximale de 5 (cinq) mètres.**

2°/ Paiement de la redevance

La redevance sera payable annuellement en une seule fois le 31 janvier de chaque année et pour la première fois le 31 janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle la Mise en Service du PARC EOLIEN sera intervenue.

Ce paiement sera fait par chèque ou par virement bancaire ou postal, ou selon tout mode légal de paiement.

A défaut de paiement à l'échéance convenue, et à défaut de paiement de la redevance dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure notifiée par le BAILLEUR, le BENEFICIAIRE sera redevable d'un intérêt de retard au taux légal en vigueur au jour de l'échéance majoré de deux (2) points, sans que cette stipulation d'intérêts nuise à l'exigibilité du capital.

6

PCR MR EM

7

Répartition de la redevance

Tant que durera le bail rural entre le propriétaire et le fermier sur tout ou partie des parcelles initialement louées avec celle objet des présentes et sur lesquelles le bail ne fait pas l'objet de la résiliation ci-dessus, cette redevance sera répartie :

- à hauteur des dix dixièmes (10/10èmes) pour le propriétaire

- à hauteur des zéro dixièmes (0/10ème) pour le fermier, preneur à bail rural.

3°/ Révision

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions suivantes.

La redevance sera indexée sur l'indice d'inflation L défini dans le contrat de vente à ELECTRICITE DE FRANCE de l'électricité produite par le PARC EOLIEN.

L'indice L est actuellement défini par l'article 7 de l'arrêté ministériel du 17 novembre 2008 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie mécanique du vent.

Il est défini de la manière suivante :

$$L = 0,4 + 0,4 \frac{ICHTTS1}{ICHTTS1(o)} + 0,2 \frac{PPE1}{PPE1(o)}$$

Formule dans laquelle :

1° - ICHTTS1 est la valeur définitive de la dernière valeur connue du coût horaire du travail (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques, publié au BOCCRF ou par toute autre revue spécialisée, au jour où la redevance est due.

2° - PPE1 est la valeur définitive de la dernière valeur connue de l'indice des prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises pour l'ensemble de l'industrie (marché français).

3° - ICHTTS1(o) et PPE1 (o) sont les valeurs définitives des dernières valeurs connues au jour de la prise d'effet du bail

Ainsi, chaque année la redevance sera indexée suivant la formule suivante :

Redevance 1 = Redevance 0 X L

Ou : Redevance 1 = Redevance à payer pour l'année considérée

Redevance 0 = Redevance de référence tel qu'indiquée au présent contrat

Cette révision sera effectuée annuellement le 31 janvier en fonction de l'indice connu au moment de la révision.

En cas de cessation de publication ou de disparition des indices ICHTTS ou PPE avant l'extinction du présent bail et si un nouvel indice destiné à remplacer celui disparu est publié, la Redevance se trouvera de plein droit indexée sur L en fonction de ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si le nouvel indice destiné à remplacer celui disparu n'est pas publié, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice. A défaut d'accord entre elles, l'indice de

7

PCL MR Em

8

remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le Président du tribunal de grande instance. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra encore être nommé par le même Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

L'absence d'indice de référence ou le retard dans sa publication ne pourront autoriser le BENEFICIAIRE à retarder le paiement des redevances. Celles-ci devront être payées normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf compte en ajustement ultérieur.

Le montant révisé ne pouvant jamais être inférieur au montant initial minimum soit 9.500€ Hors Taxe .

4°/ Garantie de la redevance

A la garantie du paiement de la redevance ci-dessus fixée, le BAILLEUR bénéficie du privilège du bailleur d'immeuble prévu par l'article 2332 du Code civil.

CONDITIONS GENERALES**1°/ Caractère emphytéotique**

Si le bail emphytéotique est conclu, conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code rural, il confèrera au BENEFICIAIRE un droit réel sur le fonds loué.

Le BENEFICIAIRE pourra notamment consentir un crédit-bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte pour une durée qui ne pourra excéder la durée du bail

Il pourra librement céder ou sous-louer le bail emphytéotique dont il sera titulaire sur le fonds loué.

2°/ Garantie d'éviction

Le Bailleur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction

3°/ Vices cachés

Il ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol, à raison, notamment, de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir.

4°/ Etat de l'immeuble

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir à cet égard exiger aucune réparation ou remise en état ni exercer aucun recours contre le bailleur pour quelques causes que ce soit, étant précisé que le preneur connaît parfaitement les lieux loués.

5°/ Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi par exploit d'huissier dans le mois de la prise d'effet du bail emphytéotique, au frais du BENEFICIAIRE, à la requête de la partie la plus diligente.

Un état des lieux de sortie sera dressé par exploit d'huissier, au frais du BENEFICIAIRE, à la requête de la partie la plus diligente, dans les quinze jours de la fin du bail emphytéotique .

8

PCL MR Em

9

6°/ Usurpation

Le BENEFICIAIRE s'opposera à toute usurpation et à tout empiètement et devra prévenir le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.

7°/ Edification des constructions

Si le bail emphytéotique est conclu, le BENEFICIAIRE se réserve la possibilité d'édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain objet des présentes, des constructions tendant à la création d'une centrale éolienne, conformément à la destination du bail.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le BENEFICIAIRE devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations. En cas de nuisances apportées aux propriétés voisines et/ou à l'exploitant agricole de la parcelle de terre objet des présentes, il y aura lieu à indemnisation comme il sera expliqué ci-après.

Le BENEFICIAIRE - et le cas échéant le FERMIER - sont d'ores et déjà informé que lors des travaux de construction et d'installation, une emprise d'environ 3000 mètres carrés (3000 M2) environ par éolienne sera nécessaire à la réalisation de ces travaux et durant toute leur durée.

En cas de prise de possession du terrain en cours d'année culturale, une indemnité sera versée à l'exploitant (le BAILLEUR ou son FERMIER éventuel) selon les barèmes en vigueur. Pendant la période de construction et d'installation de la ferme éolienne, l'exploitant se verra également attribuer une indemnité forfaitaire pour perte d'exploitation par superficie non exploitable. Il devra fournir un calcul argumenté avec des justificatifs. Le BENEFICIAIRE le dédommagera de la somme correspondante après vérification et accord, les barèmes de la chambre d'agriculture étant la base minimum. Cette indemnité sera hors taxe .

8°/ Constitution et acquisition de droits réels

Le BENEFICIAIRE pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au bail emphytéotique ainsi que les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la poursuite de son activité; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à l'effet d'acquiescer les servitudes (notamment de surplomb des pales d'éoliennes), mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de cet objet. D'ores et déjà, il s'engage à consentir au BENEFICIAIRE toute convention d'aménagement temporaire de virage si elle s'avérait nécessaire, ainsi que toute servitude permettant d'installer et de renouveler les systèmes de câblage souterrains destinés à l'approvisionnement en électricité et à la transmission de données, ces câbles devant être posés selon les règles de l'art.

9

fcr MR Em

10

Chaque passage de câble sur une parcelle (en dehors des chemins d'accès, dont la rémunération comprends le passage de câbles) , sera rémunéré en une seule fois lors de son enfouissement au tarif de 2€ Hors taxe(deux euros) par mètre linéaire ,

A cet égard, il est précisé que le câblage des éoliennes sera enfoui à une profondeur ne pouvant être inférieure à un mètre (1 mètre) dans des tranchées qui seront comblées de façon à conserver au terrain son état initial.

Les aménagements temporaires de virages seront indemnisés d'un montant correspondant à deux fois le tarif de la chambre d'agriculture pour les surfaces impactées en fonction des cultures (ou le double du montant d'une expertise si les barèmes venaient à disparaître), montant hors taxe .

Sauf reconduction du présent bail, à son expiration par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes (autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et autres que celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti), ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le BENEFICIAIRE et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation, ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

9°/ Mode d'exploitation

Le BENEFICIAIRE devra jouir des lieux loués en « bon père de famille », suivant leur destination ; il ne pourra rien faire ni laisser faire qui pourrait nuire aux immeubles ou les détériorer, et il devra signaler immédiatement toute atteinte qui serait portée à la propriété et toutes les dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

Il restera responsable de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

En outre, le BENEFICIAIRE s'engagera, lors des travaux de fondations et de creusement de caniveaux de câble, enlever préalablement la terre végétale, la stocker séparément et la remblayer convenablement.

10°/ Entretien des constructions et aménagements

Le BENEFICIAIRE devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

En cas de détérioration anormale par rapport à une utilisation normale des constructions édifiées et des aménagements, les mises en état seront assurées à la diligence et aux frais du BENEFICIAIRE. Elles devront être exécutées immédiatement.

10

fcr MR Em

11

Faute par le BENEFICIAIRE de donner suite à une mise en demeure du bailleur d'y procéder, ce dernier sera autorisé à faire procéder lui-même aux réparations nécessaires et à se faire rembourser les dépenses correspondantes par le preneur.

Le BENEFICIAIRE répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil. En cas de sinistre, le BENEFICIAIRE pourra, si bon lui semble, procéder à la reconstruction de la centrale éolienne, ou à la remise en état des parties endommagées, ou encore à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de toutes autorisations administratives préalables.

11°/ Cession et apport en société

Le BENEFICIAIRE pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits à des tiers de son choix.

Les cessionnaires devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions de la présente promesse et du bail qui suivra. Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec le BENEFICIAIRE, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que le BENEFICIAIRE. De son côté, le BENEFICIAIRE demeurera garant solidaire de ses cessionnaires pour l'exécution des charges et conditions et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport partiel d'actif sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis postal de réception au BAILLEUR.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

12°/ Location

Le BENEFICIAIRE pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail emphytéotique.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le BENEFICIAIRE ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

13°/ Contribution

Le BENEFICIAIRE acquittera pendant toute la durée du bail emphytéotique, en sus du prix du bail ci-avant stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain objet du bail et les constructions qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

Le Bailleur s'acquittera de toutes les déclarations obligatoires aux administrations concernées et/ou à venir, s'il perçoit des aides culturelles (Pour exemples : prime PAC, contrat CAD, Droits à Paiements Uniques, etc ...)

11

PCR MR EM

12

14°/ Assurances - Responsabilité

Le BENEFICIAIRE édifiera et exploitera les éoliennes et ses équipements annexes suivant la réglementation en vigueur et sous sa responsabilité exclusive. Il sera tenu d'assurer, dès le début du bail définitif, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier.

Le BENEFICIAIRE répondra de tous les dommages causés au bailleur et ses ayants droit et ayants cause lors de l'installation, de l'exploitation, de l'entretien et du démantèlement de la ferme éolienne. Afin de couvrir cette responsabilité, il s'engage à contracter à partir du début des travaux une assurance contre les risques civils d'un montant suffisant et à en justifier au bailleur dans les trois (3) mois de la prise d'effet du bail emphytéotique.

15°/ Résiliation

a) A la demande du BENEFICIAIRE :

Le BENEFICIAIRE pourra demander la résiliation du bail, sans indemnité, ainsi qu'il est dit ci-dessus, dans le cas où l'une ou l'autre quelconque des hypothèses suivantes se réaliserait :

* Annulation, abrogation ou modification totale ou partielle d'un ou plusieurs des textes visant le contrat d'achat d'électricité (loi n° 2300-108 du 10 février 2000 et textes subséquents), ayant pour conséquence une modification substantielle du contrat d'achat d'électricité, et notamment de sa durée et/ou de son tarif

* Expiration, non-renouvellement ou résiliation, pour quelque cause que ce soit, d'un contrat nécessaire à l'exploitation du PARC EOLIEN (contrat d'achat d'électricité, contrat d'injection, etc....)

* Remise en cause, pour quelque cause que ce soit, de la viabilité économique ou de la rentabilité de l'exploitation du PARC EOLIEN

* Non-obtention de tout financement nécessaire à l'implantation ou à l'exploitation du PARC EOLIEN

* Arrêt définitif, total ou partiel, de l'exploitation d'une ou plusieurs éoliennes, pour des raisons indépendantes de la volonté du BENEFICIAIRE telles que :

- Annulation, modification ou retrait affectant les autorisations, permis, certificats ou licences nécessaires à l'exploitation du PARC EOLIEN

- Destruction d'une ou plusieurs éoliennes

- Destruction, modification, renforcement, trouble grave affectant le réseau public d'électricité, entraînant une interruption ou suspension de l'exploitation du PARC EOLIEN supérieure à trois mois

- Décision d'une autorité administrative ou judiciaire, entraînant une interruption ou suspension de l'exploitation du PARC EOLIEN supérieure à trois mois

Cette résiliation aura lieu à ses frais exclusifs.

Il est précisé qu'il ne pourra pas, se soustraire à ses obligations de restitution des lieux en l'état.

12

PCR MR EM

13

b) A la demande du PROMETTANT - BAILLEUR

De son côté, le **PROMETTANT - BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance d'un terme annuel de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural,
- en cas d'agissements du BENEFCIAIRE de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution manifeste des conditions essentielles du présent bail.

Dans toutes les hypothèses, le BAILLEUR devra adresser au BENEFCIAIRE une sommation par exploit d'huissier. Si elle est non suivie d'effet, la résiliation du bail interviendra automatiquement dans les trois (3) mois de cette sommation.

Tous les frais inhérents à cette procédure devant être remboursés par le preneur à bail emphytéotique au bailleur.

Le preneur devant en outre verser au bailleur, une indemnité complémentaire de 3.000€ (trois mille euros) en cas de non-règlement de la redevance.

La résolution du bail intervenant dans les dix- huit premières années aurait pour conséquence la perte du caractère emphytéotique du bail.

16°/ Propriété des constructions

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le BENEFCIAIRE resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail emphytéotique.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le BENEFCIAIRE ou ses ayants-cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Toutefois, compte tenu de la nature particulière des constructions entreprises par le BENEFCIAIRE, le BENEFCIAIRE devra démanteler ces constructions et raser les soubassements jusqu'à une profondeur deux mètres (2 mètres) en dessous du sol naturel. Ces travaux de démolition et d'arasement devront être achevés au moment de l'expiration du bail.

Cependant, en cas de fin de bail autrement que par l'arrivée du terme, les mêmes travaux devront être réalisés dans un délai maximum de six (6) mois à compter de l'expiration du bail.

17°/ Modification des constructions

Pendant toute la durée du bail, LE BENEFCIAIRE, pourra modifier librement les constructions notamment la partie mobile située en haut du mât et destinée à produire de l'électricité (comme par exemple les rotors, les pales, la nacelle ...) sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

13

PCL MR EM

14

18°/ Clause de non-concurrence

Le **BAILLEUR** s'interdit de consentir - à toute société ou autre véhicule d'investissement qui ne serait pas dirigé, géré ou conseillé par le BENEFCIAIRE aux présentes - pendant la durée de la présente promesse et pendant celle du bail emphytéotique, s'il est conclu, à l'implantation de toute ferme éolienne sur les biens dont il est propriétaire dans un périmètre de 600 mètres autour de l'éolienne implantée sur les parcelles ZD 21 et 22 .

19°/ Conditions relatives à la protection de la santé publique et de l'environnement démantèlement

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.553-3 du Code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés.

« 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'état. »

A l'effet d'assurer à la fin de l'exploitation le démantèlement de la ferme éolienne, la remise en état du site, et/ou le règlement des dommages-intérêts qui pourraient être fixés à son encontre, le BENEFCIAIRE devra fournir au BAILLEUR les garanties financières nécessaires (caution bancaire, convention d'assurance, etc ...) dans les six (6) mois de la prise d'effet du décret en Conseil d'état, selon les conditions définies par ce même décret. Le décret de référence étant à ce jour, le décret 2011-985 du 23 août 2011 article R 553-1 du code de l'environnement.

20°/ Prescriptions particulières et servitudes

Si Le **BAILLEUR** est propriétaire des terrains situés autour des mâts supportant les rotors, en conséquence:

- Obstacles contre le vent

Il s'oblige à titre de servitude à ne pas édifier, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre ou autre qui puisse faire obstacle au libre écoulement du vent et diminuer ainsi le rendement des éoliennes, à moins de 300 mètres du mât et ensuite limité à 10 mètres de hauteur ,

- Passages des câbles électriques

Les espaces situés entre les terrains d'assiettes des différents mâts et leurs installations techniques seront grevés pendant toute la durée du bail emphytéotique d'une servitude de passages souterrains pour y installer des lignes électriques.

En conséquence le BENEFCIAIRE pourra faire toutes tranchées nécessaires pour faire passer ces câbles, les visiter, les remplacer. Aucune culture susceptible d'endommager les câbles ne devra être pratiquée sur leur parcours, ni même de part et d'autre sur une largeur de deux mètres. De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour effectué, profond de plus de cinquante centimètres

14

PCL MR EM

15

Dans le cas d'intervention qui provoquerait des dégâts sur les cultures le BENEFICIAIRE devra indemniser l'exploitant sans recours contre le BAILLEUR et remettre les lieux en l'état.

- Accès

Si le bien qui fera l'objet du bail emphytéotique est enclavé, le BAILLEUR constituera au profit du terrain objet du présent acte une servitude de passage pour y accéder.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit avec tous engins que le BENEFICIAIRE jugera convenables, soit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant soit en passant par le chemin d'accès aux éoliennes.

Etant ici précisé qu'en cas de dommage aux cultures le BENEFICIAIRE devra indemniser l'exploitant sans recours contre le BAILLEUR et remettre les lieux en l'état.

Le BENEFICIAIRE construira à ses frais, risques et périls exclusifs les voies d'accès aux diverses installations. Ces voies pouvant être empruntées à titre principal par le propriétaire du fonds servant ou ses ayants droit, leur entretien sera fait aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Aucune culture ni labourage ne pourront être pratiqués sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats

- Gros entretien

Afin de permettre au BENEFICIAIRE d'effectuer les grosses réparations rendues nécessaires aux mâts et à leurs équipements, le BAILLEUR constitue sur les terrains lui appartenant au profit des terrains, objet du présent acte, une servitude destinée à permettre l'installation des engins de levages nécessaires.

Il est rappelé qu'en cas de dommage aux cultures, LE BENEFICIAIRE devra indemniser l'exploitant, sans recours contre LE BAILLEUR et remettre les lieux en l'état.

- Droit de surplomb

La parcelle supportant l'éolienne bénéficiera d'un droit de surplomb circulaire sur les parcelles contiguës appartenant au Bailleur.

Le BAILLEUR s'oblige à constituer tout droit de surplomb circulaire qui serait nécessaire pour toute autre éolienne qui surplomberait la parcelle de laquelle est détachée celle objet des présentes.

Tout droit de surplomb sera rémunéré à hauteur de 500€ Hors taxe (cinq cents euros) par an pour le propriétaire de la parcelle survolée ou des parcelles survolées, et révisable dans les mêmes conditions que la redevance principale .

- Dispositions générales

Le BAILLEUR s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants cause et ayants droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

D'une manière générale, il est ici rappelé :

- qu'un document d'arpentage devra être établi - pour les besoins de l'établissement du bail emphytéotique et spécialement pour les besoins de la publicité foncière - par les soins d'un géomètre expert pour délimiter la partie du terrain devant faire l'objet du bail emphytéotique, et des servitudes, et ce aux frais de la société preneur.

- qu'un plan parcellaire provisoire de la parcelle louée demeurera ci-annexé.

15

fcl MR EM

16

INTERVENTION DU PRENEUR A BAIL RURAL

- Intervention du fermier :

La SCEA Royer

fermier en place , comparant en première page de la présente promesse, exploitant des parcelles objet de la présente promesse,

Lequel, s'engage, si le bail emphytéotique est conclu, à résilier son bail rural mais seulement en ce qu'il porte sur la parcelle objet des présentes (qui sera délimitées par le document d'arpentage à intervenir) au moment même de la conclusion de ce bail emphytéotique ; il sera alors indemnisé pour la perte éventuelle de récolte selon les barèmes en vigueur dont le barème chambre d'agriculture est la base minimum , et ce au plus tard le 31 mars suivant l'année culturale au cours de laquelle la résiliation interviendra, à défaut de quoi cette indemnité sera productive d'intérêts au taux légal majoré de deux (2) points.

Le fermier s'engage à ne pas solliciter de diminution du fermage à l'hectare au motif de la gêne occasionnée par l'installation d'éolienne.

Il s'engage d'ores et déjà à ne rien entreprendre sur la partie du terrain restant en exploitation qui pourrait gêner le bon fonctionnement des éoliennes, notamment l'implantation de cultures pérennes tels que des arbres, la construction de bâtiments de toute nature, le passage de canalisation ou de câbles sous-terrain, et ce tant que durera le bail emphytéotique, à l'exception des réseaux d'irrigation qui devront être posés en concertation et sous la surveillance du bénéficiaire compte tenu de passage de câbles éventuels ; tout intervenant devant être convenablement assuré et l'en avoir justifié avant tous travaux .

CONDITIONS DE LEVEE DE L'OPTION

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra parvenir au PROMETTANT au plus tard avant l'expiration des délais mentionnés au paragraphe durée et ce, à peine de forclusion.

Déchéance

Faute d'avoir levé l'option dans les conditions de délai ci-dessus indiqué, le BENEFICIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse de bail emphytéotique. Les présentes seront alors considérées comme nulles et non avenues, et ce sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité ni mise en demeure.

Forme de la réalisation

La réalisation de la promesse interviendra selon les modalités ci-dessus énoncées au paragraphe **Régularisation du bail emphytéotique**

16

fcl MR EM

Clause de substitution

Durant la période contractuelle, les parties pourront substituer toute personne physique ou morale, à charge pour eux d'en avertir l'autre partie, par tout moyen, sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions de la présente promesse.

Promesse notarié

Le bénéficiaire pourra choisir de réitérer à ses frais, les termes de la présente promesse sous la forme notariée, ce qui est accepté par le promettant et le fermier.

Election de domicile

Les parties élisent domicile à leurs adresses indiquées dans la comparution .

Fait en 3 exemplaires dont un remis à chacune des parties

à Bonne Voisine
Le 19 Juillet 2017

SIGNATURES

GFA ROYER

[Signature]

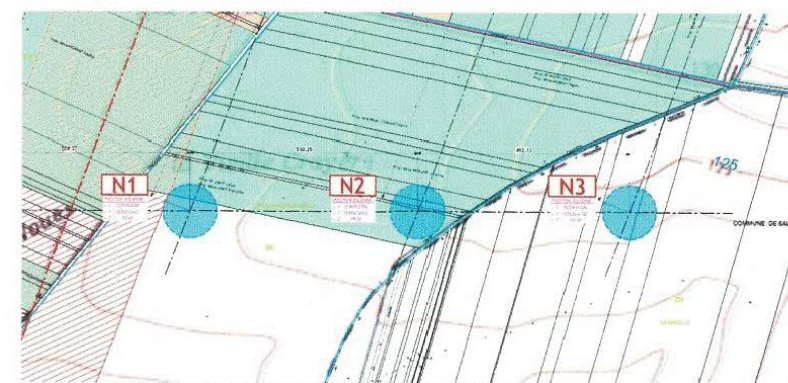
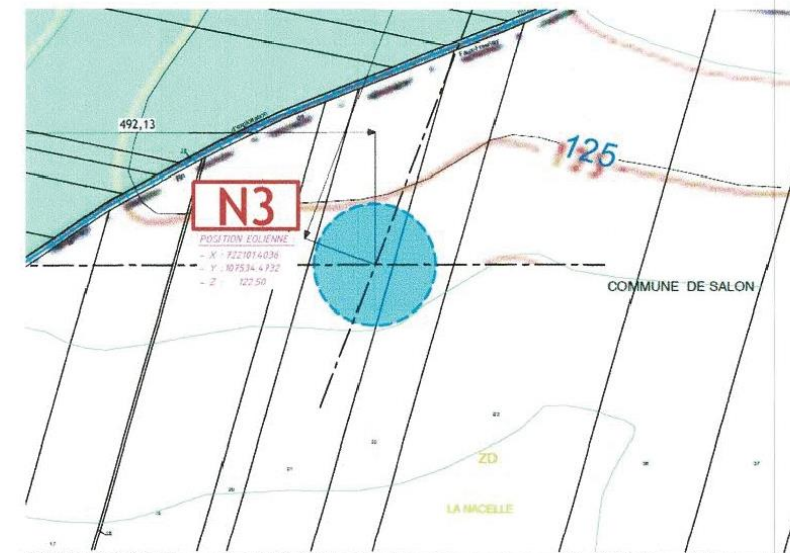
SCEA ROYER

[Signature]

SARL Les Deux Noues

[Signature]

LES DEUX NOUES
11, lieudit Bonne Voisine
10700 Champfleury
RCS Troyes 823 253 372



POL MR EM

10.4. ANNEXE 4 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Préfecture de l'Aube

Société Les Deux Noues
11 lieudit Bonne Voisine
10700 CHAMPFLEURY

Préfecture de l'Aube
2 Rue Pierre Labonde
10000 TROYES

Fait à Bonne Voisine , le 5 décembre 2018

Objet : Document établissant la conformité du projet éolien Les Deux Noues au règlement national d'urbanisme en vigueur

La société Les Deux Noues a prévu d'exploiter un parc éolien sur le territoire de la commune de Salon, dans le département de l'Aube. Une telle activité relève notamment de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et de la procédure d'autorisation environnementale unique.

Vu l'article D181-15-2 du Code de l'Environnement relatif aux pièces et éléments composant le dossier de demande d'autorisation environnementale pour les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation rédigé comme suit :

« I. - Le dossier est complété des pièces et éléments suivants : 12° Pour les installations terrestres de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent [...] a) Un document établissant que le projet est conforme aux documents d'urbanisme [...] » ;

Vu la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et la rubrique n° 2980-1 applicable aux installations terrestres de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent comprenant au moins un aérogénérateur dont le mât a une hauteur supérieure ou égale à 50 m ;

Considérant que la société Les Deux Noues a prévu de déposer une demande d'autorisation environnementale unique pour un projet de parc éolien sur le territoire de la commune de Salon, dans le département de l'Aube ;

Vu le règlement national d'urbanisme applicable sur la commune de Salon, prévoyant que : « Seules sont autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées de la communes : [...] Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ». Le parc éolien de Les Deux Noues, en sa qualité d'équipement d'intérêt public national valorisant des ressources naturelles,

implanté à plus de 500 m des zones actuellement urbanisées de la commune, répond aux exigences du règlement national d'urbanisme ;

Considérant que, compte tenu son implantation et de l'étude d'impact environnemental présentée, le projet éolien ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Il résulte de ce qui précède que le projet éolien Les Deux Noues est conforme au règlement national d'urbanisme en vigueur, en vue du dépôt d'une demande d'autorisation environnementale unique.

Signature

LES DEUX NOUES
11, lieudit Bonne Voisine
10700 Champfleury
RCS Troyes 823 253 372

- Préfecture de la Marne

Société Les Deux Noues
11 lieudit Bonne Voisine
10700 CHAMPFLEURY

Préfecture de la Marne
1 Rue de Jessaint,
51000 CHÂLON-EN-CHAMPAGNE

Fait à Bonne Voisine , le 5 décembre 2018

Objet : Document établissant la conformité du projet éolien Les Deux Noues au règlement national d'urbanisme en vigueur

La société Les Deux Noues a prévu d'exploiter un parc éolien sur le territoire de la commune de Faux-Fresnay, dans le département de la Marne. Une telle activité relève notamment de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et de la procédure d'autorisation environnementale unique.

Vu l'article D181-15-2 du Code de l'Environnement relatif aux pièces et éléments composant le dossier de demande d'autorisation environnementale pour les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation rédigé comme suit :

« I. - Le dossier est complété des pièces et éléments suivants : 12° Pour les installations terrestres de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent [...] a) Un document établissant que le projet est conforme aux documents d'urbanisme [...] » ;

Vu la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et la rubrique n° 2980-1 applicable aux installations terrestres de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent comprenant au moins un aérogénérateur dont le mât a une hauteur supérieure ou égale à 50 m ;

Considérant que la société Les Deux Noues a prévu de déposer une demande d'autorisation environnementale unique pour un projet de parc éolien sur le territoire de la commune de Faux-Fresnay, dans le département de la Marne ;

Vu le règlement national d'urbanisme applicable sur la commune de Faux-Fresnay, prévoyant que : « Seules sont autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées de la communes : [...] Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ». Le parc éolien de Les Deux Noues, en sa qualité d'équipement d'intérêt public national valorisant des ressources naturelles,

implanté à plus de 500 m des zones actuellement urbanisées de la commune, répond aux exigences du règlement national d'urbanisme ;

Considérant que, compte tenu son implantation et de l'étude d'impact environnemental présentée, le projet éolien ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Il résulte de ce qui précède que le projet éolien Les Deux Noues est conforme au règlement national d'urbanisme en vigueur, en vue du dépôt d'une demande d'autorisation environnementale.

Signature

LES DEUX NOUES
11, lieudit Bonne Voisine
10700 Champfleury
RCS Troyes 823 253 372

10.5. ANNEXE 5 : AVIS DES MAIRES DE SALON ET DE FAUX-FRESNAY SUR LA REMISE EN ETAT DU SITE

▪ Commune de Faux Fresnay

Accord relatif aux conditions de remise en état du site lors de l'arrêt définitif de l'exploitation des éoliennes des deux Noues

« Projet éolien des deux Noues »

Je, soussigné Monsieur *JACQUET Patrice*

Agissant en qualité de maire de la Commune de Faux-Fresnay, accepte les conditions de remise en état prévue par la société les Deux Noues, reprises ci-dessous et conformes à 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 ».

Les opérations de remise en état permettront au terrain de retrouver sa vocation initiale, à savoir l'exploitation agricole ou à défaut concernant l'implantation des postes de livraison, son état initial.

Dans ces conditions, les opérations de remise en état comprendront :

- le démantèlement des installations de production d'électricité (éoliennes et postes de livraison) ;
- l'excavation des fondations (à 1 mètre de profondeur par rapport au niveau du terrain naturel) ;
- l'enlèvement des câbles, dès lors que leur maintien pose problème à l'usage des terrains (soit dans le périmètre immédiat -10 mètres environ- des éoliennes et du poste de livraison) ;
- le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès créés (sauf si le propriétaire souhaite leur maintien en l'état).

L'ensemble des travaux de remise en état du site sera à la charge de l'exploitant du Parc Eolien.

A Faux-Fresnay, le 24 octobre 2018

Monsieur le Maire



▪ Commune de Salon

Accord relatif aux conditions de remise en état du site lors de l'arrêt définitif de l'exploitation des éoliennes des deux Noues

« Projet éolien des deux Noues »

Je, soussigné Monsieur *Georges*

Agissant en qualité de maire de la Commune de Salon, accepte les conditions de remise en état prévue par la société les Deux Noues, reprises ci-dessous et conformes à 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 ».

Les opérations de remise en état permettront au terrain de retrouver sa vocation initiale, à savoir l'exploitation agricole ou à défaut concernant l'implantation des postes de livraison, son état initial.

Dans ces conditions, les opérations de remise en état comprendront :

- le démantèlement des installations de production d'électricité (éoliennes et postes de livraison) ;
- l'excavation des fondations (à 1 mètre de profondeur par rapport au niveau du terrain naturel) ;
- l'enlèvement des câbles, dès lors que leur maintien pose problème à l'usage des terrains (soit dans le périmètre immédiat -10 mètres environ- des éoliennes et du poste de livraison) ;
- le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès créés (sauf si le propriétaire souhaite leur maintien en l'état).

L'ensemble des travaux de remise en état du site sera à la charge de l'exploitant du Parc Eolien.

A Salon, le 06-12-2018

Monsieur le Maire



10.6. ANNEXE 6 : AVIS DES PROPRIETAIRES SUR LA REMISE EN ETAT

Accord relatif aux conditions de remise en état du site lors de l'arrêt définitif de l'exploitation des éoliennes du projet éolien « les Deux Noues »

Les soussignés :

- Monsieur Jean-Pierre CARTON , né à Saint-Rémy-sous-Broyes (51120) le 1^{er} octobre 1944, demeurant 18, rue de la Messagerie à Saint-Rémy-sous-Broyes,

Propriétaire pour une moitié indivise en nue-propriété,

- Monsieur Alban CARTON, né à Troyes (10000), le 5 janvier 1977, demeurant à Sézanne, 1, rue Aristide Briand,

Propriétaire pour une moitié indivise en nue-propriété,

- La SCEA CARTON, dont le siège social est à Saint-Rémy-sous-Broyes (51120), 16, rue de la Messagerie, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 411 377 914,

Propriétaire pour la totalité en usufruit,

Signataires d'un accord en vue de l'implantation d'une éolienne sur la parcelle ZK n°14 située sur la commune de Faux-Fresnay (Marne) en nature de terre leur appartenant :

Avec la société LES DEUX NOUES , SARL ayant son siège social au 11, Bonne Voisine, 10700 Champfleury , immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Troyes sous le numéro 823 253 372 ,

représentée par son Gérant, Monsieur Grégoire FIORANO , dûment habilité à l'effet des présentes

Le propriétaire ci-dessus nommé accepte les conditions de remise en état prévues par la société LES DEUX NOUES , reprises ci-dessous et conformes à 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 ».

Les opérations de remise en état permettront au terrain de retrouver sa vocation initiale, à savoir l'exploitation agricole.

AE J.P.C

1

Dans ces conditions, les opérations de remise en état comprendront :

- le démantèlement des installations de production d'électricité (éoliennes et poste de livraison) ;
- l'excavation des fondations (à 1m de profondeur par rapport au niveau du terrain naturel) ;
- l'enlèvement des câbles, dès lors que leur maintien pose problème à l'usage des terrains (soit dans le périmètre immédiat -10m environ- des éoliennes et du poste de livraison) ;
- le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès créés (sauf si le propriétaire souhaite leur maintien en l'état).

L'ensemble des travaux de remise en état du site sera à la charge de l'exploitant du Parc Eolien.

A SR Remy s/Broyes
Le 15/10/18

Alban
Carton

2

Accord relatif aux conditions de remise en état du site lors de l'arrêt définitif de l'exploitation des éoliennes du projet éolien « les Deux Noues »

Le GFA ROYER, dont le siège social est au 29, rue de Sézanne - SALON (10700), Immatriculé au RCS de Troyes sous le numéro 419 482 583 ,

Représenté par ses deux gérantes, Madame Elisabeth Mélen, née Royer et Madame Pascale Charrier, née Royer ,

Signataire d'un accord en vue de l'implantation d'une éolienne sur les parcelles ZD 21 et ZD 22 situées sur la commune de Salon (Aube) en nature de terre leur appartenant :

Avec la société LES DEUX NOUES , SARL ayant son siège social au 11, Bonne Voisine, 10700 Champfleury , immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Troyes sous le numéro 823 253 372 ,

représentée par son Gérant, Monsieur Grégoire FIORANO , dûment habilité à l'effet des présentes

Le propriétaire ci-dessus nommé accepte les conditions de remise en état prévues par la société LES DEUX NOUES , reprises ci-dessous et conformes à 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 ».

Les opérations de remise en état permettront au terrain de retrouver sa vocation initiale, à savoir l'exploitation agricole.

Dans ces conditions, les opérations de remise en état comprendront :

- le démantèlement des installations de production d'électricité (éoliennes et poste de livraison) ;
- l'excavation des fondations (à 1m de profondeur par rapport au niveau du terrain naturel) ;
- l'enlèvement des câbles, dès lors que leur maintien pose problème à l'usage des terrains (soit dans le périmètre immédiat -10m environ- des éoliennes et du poste de livraison) ;
- le décaissement des aires de grutage et des chemins d'accès créés (sauf si le propriétaire souhaite leur maintien en l'état).

L'ensemble des travaux de remise en état du site sera à la charge de l'exploitant du Parc Eolien.

A Reims

Le 19 octobre 2018

Bléau

1

Promesse d'octroi d'un droit de bail et/ou de servitudes en vue de l'exploitation d'un Parc Éolien

Entre, d'une part

AILENERGIE CHAMPAGNE ARDENNE s.a, sise 19 Avenue Charles de Gaulle 08300 Rethel, représentée par Mr Jean François COLNARD, en sa qualité de Prospecteur Foncier, dûment habilité à l'effet des présentes par Mr Gauthier DE POTTER Directeur Général.

Dénommées ci-après **les Bénéficiaires ou les Preneurs**

Et, de seconde part :

US : PRÉTIÈRE VINOY Lucien et Michèle née METET
14 Rue des Bouchettes 51260 ANSCURE

NO : MME VINOY Françoise
62 Rue de Clignancourt 75018 PARIS

En qualité de propriétaire(s) - nu-propriétaire(s) (rayer la mention inutile)
Ci-après dénommé (s) *le Promettant-propriétaire ou le Bailleur-propriétaire,*

Et, de troisième part :

L'exploitant (si l'exploitant est différent du propriétaire) :

SCEA de Chenevrière
gérant M VINOY Jean Paul
domicilié
11 Chenevrière

51120 ST QUENTIN LE VERSER

Ci-après dénommé (e) *le Promettant-exploitant ou le Bailleur-exploitant,*

TE FU LV mm JV

1

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société **Ailenergie Champagne Ardenne s.a** est notamment spécialisée dans le développement, la promotion et l'exploitation d'installations de production d'énergie électrique utilisant comme source primaire l'énergie éolienne.

La société **Ailenergie Champagne Ardenne s.a** a décidé, dans le cadre de cet objet, d'engager des études en vue de la conception et l'exploitation d'un parc éolien, sur le site de Sud Marne le département de la Marne

Cette société envisage d'installer sur les terrains retenus une ou plusieurs turbines éoliennes placées sur un pylône fixe dont les caractéristiques typiques actuelles sont, à titre indicatif : une hauteur de mât comprise entre 60 et 120 m, un diamètre de rotor compris entre 70 et 120 m et une cabine de transformation installée sur la plaque de fondation ou dans le pied de la tour.

L'emprise de terrain permanente des installations sur le terrain du Propriétaire serait de l'ordre +/- 320 m² par turbine.

Selon la nature du sol, il pourrait aussi être nécessaire, pendant et après la réalisation de la turbine éolienne, de garder une zone de travail permanente stabilisée (environ 25 x 30 m), afin de pouvoir garantir l'intervention immédiate de matériel lourd en cas de panne ou d'entretien spécial. Cette zone ne serait pas exploitable de manière agricole et serait incluse dans le droit de bail, elle serait éventuellement empierrée ou recouverte d'un matériau facilitant l'accès. L'entretien des emprises permanentes des installations et de l'éventuelle zone de travail stabilisée se fera d'un commun accord par les Preneurs au moment de la mise en service de la (des) turbine(s), selon la nature de l'exploitation des terrains concernés.

Il sera également nécessaire d'aménager un accès par et aux frais des Preneurs entre le lieu d'installation de la (des) turbine(s) éolienne(s) et le réseau routier public ou privé.

La zone stabilisée sera établie sur toute la longueur entre le chemin communal et l'éolienne.

EN SUITE DE QUOI :

De façon préalable à l'engagement de ces études, **Ailenergie Champagne Ardenne s.a** a contacté le promettant qui est propriétaire de terrains sur lesquels pourrait être exploité le parc éolien.

Il a également contacté l'exploitant des terrains concernés.

Le présent document est constitué de deux principaux chapitres qui ont pour objet

- De régir les relations entre les parties durant les phases d'étude et d'obtention des autorisations administratives : c'est l'objet des articles 1 à 10 qui précisent les conditions contractuelles de la présente ;
- De définir les dispositions contractuelles durant les phases de construction et d'exploitation du parc éolien : c'est l'objet des articles 11 à 20 qui définissent les conditions du futur contrat de bail et/ou autres droits de passage ou de servitude sur lesquelles les parties se sont accordées dès à présent.

Cet accord des parties inclut les dispositions de la promesse, considérées d'ores et déjà comme pouvant être reconduites dans le contrat de superficie sans modification et qui en conséquence n'ont pas été reprises explicitement dans le chapitre « Conditions du contrat de superficie ».

1 - CONDITIONS DE LA PROMESSE D'OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE**Article 1 : Objet de la promesse**

Le promettant-proprétaire s'engage à octroyer aux Bénéficiaires un droit de bail, selon les conditions ci-après indiquées, sur le (les) terrain(s) suivant(s), dans l'état où il(s) se trouve(nt) au moment de la signature de la présente promesse et aux fins de réaliser les aménagements ayant pour objet l'installation d'une ou plusieurs éoliennes décrites dans l'exposé préliminaire :

TE FU LV MM JW

2

Commune de	Section (s)	N° parcelle (s)	Lieux-dits
Faux	ZK	13	Le Vieille Craignes
FRESNAY	S	56	Le Champ aux pois

Article 2 : Mise à disposition

Afin de permettre la réalisation de la phase d'étude, le promettant-proprétaire donne l'autorisation exclusive aux bénéficiaires de réaliser les études préalables à l'implantation des éoliennes sur les terrains indiqués dans le tableau ci-dessus dont il est propriétaire.

Article 3 : Durée de la promesse

La présente promesse est valable pour une durée de six années à compter de la signature de la présente convention.

Article 4 : Fin de la promesse

Si les phases d'études et d'obtention des autorisations administratives se révèlent positives, il est convenu qu'un contrat octroyant aux Bénéficiaires un droit de bail sur les zones et surfaces nécessaires à l'exploitation du parc éolien se substitue à la présente promesse.

Ce contrat inclura la durée de réalisation des travaux et la période d'exploitation.

Les Promettants en seront informés par les Preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Promettants s'engagent à signer, à la première demande des Bénéficiaires, une convention d'octroi d'un droit de bail au profit des bénéficiaires, appliquant, en fonction des caractéristiques de l'objet à construire, les dispositions indiquées au Chapitre 2 : « Conditions du futur droit de superficie ».

Les Bénéficiaires peuvent mettre fin par anticipation à la mise à disposition avant le terme défini à l'Article 3 « Durée de la promesse », sans indemnité de part et d'autre, dans toute hypothèse et pour quelle que cause que ce soit entraînant l'arrêt du projet de centrale éolienne sur les terrains visés par la présente convention.

Article 5 : Concours du promettant propriétaire

Le promettant-proprétaire s'engage à donner tout élément aux bénéficiaires pour avoir connaissance du statut juridique des terrains en cause et notamment à lui faire connaître l'existence d'un bail à ferme ou d'un usufruitier.

Article 6 : Faculté de substitution

Les bénéficiaires se réservent le droit de céder leurs droits ou de se substituer à tout tiers ou société de leur choix qui devront respecter les termes du contrat dans leur intégralité. Les bénéficiaires s'engagent à informer le promettant propriétaire et/ou le promettant-exploitant de toute substitution ou cession.

Le(s) promettant(s) donne(nt) d'ores et déjà son (leur) accord à cette faculté de substitution.

TE FU LV MM JW

3

Article 18 : Charges, Entretien et jouissances

Toutes les charges et taxes éventuelles directement relatives à la réalisation de la (des) turbine(s) éolienne(s) ainsi qu'à l'exploitation et à l'entretien de celle(s)-ci sont à la charge des Preneurs.

Tous les produits résultant de l'exploitation de la (les) turbine(s) éolienne(s) reviennent aux Preneurs.

Le Propriétaire renonce dès à présent et pour lors, à son droit d'incorporation de toutes les installations mises en place par les Preneurs sur les terrains visés par la présente convention.

L'ensemble des immeubles par destination et des meubles nécessaires à la bonne exploitation de la (des) turbine(s) éolienne(s) restent et resteront la propriété exclusive des Preneurs.

Les Preneurs et leurs mandataires auront toujours accès aux installations mises en place afin d'en assurer l'inspection, l'exploitation, l'entretien et la réparation.

Les installations établies par les preneurs seront entretenues par eux en bon état de façon à toujours convenir à l'usage auquel elles sont destinées.

A l'inverse, le chemin d'accès à (aux) l'éolienne(s) ainsi que ses caractéristiques mécaniques ne devront pas être altérées par l'utilisation que pourraient en faire les bailleurs, qui seront toujours libres d'en user sous cette réserve.

Article 19 : Responsabilités

Les preneurs sont responsables des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux, ainsi que de la présence et de l'exploitation des installations. Ils contracteront, en ce sens, toutes les assurances nécessaires pendant la période du chantier et pendant la période d'exploitation.

Le Propriétaire préserve les Preneurs de tout dommage lié à toutes réclamations de tiers, en ce compris les réclamations juridiques ou financières des autorités compétentes, concernant ou résultant d'une pollution du sol connue ou inconnue ; sauf si le Propriétaire démontre que cette pollution est le seul fait du Producteur.

Article 20 : Remise en état du site

Les garanties financières et la remise en état du site devront respecter les dispositions de l'arrêté du 26 Août 2011 (annexe 1) relatif à la remise en état et la constitution des garanties financières pour les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent paru au J O du 27 août 2011 ou à toutes autres dispositions ou loi applicable à la date de demandes d'autorisations de construire et d'exploitation.

A l'expiration de la concession des terrains ou à la résiliation, les éoliennes seront démontées par les preneurs. La partie supérieure des fondations sera enlevée, jusqu'à une profondeur de 2,00 m sous la surface du sol.

Article 21 – Confidentialité

Pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'à 5 ans après l'installation de la (des) turbines éolienne(s) le Propriétaire considère le contenu de la présente convention, ainsi que les éventuelles annexes et études concernant la mise en place des installations, comme confidentiels et ne communiquera pas ces informations à des tiers sans l'autorisation écrite des Preneurs, sauf à la demande expresse des autorités compétentes ; les Preneurs devant toujours être avertis.

Ne sont pas considérés comme des tiers pour le présent article : les assureurs des parties, les employés qui, de par leur fonction doivent avoir accès à ces informations, les conseillers fiscaux et juridiques ainsi que les réviseurs d'entreprises.

Les informations communiquées par les Preneurs au Propriétaire dans le cadre de la présente convention restent la propriété exclusive du Producteur. Ceci vaut également pour toutes informations obtenues ou communiquées au Propriétaire pendant la période précédant la signature de la présente convention.

Les informations résultant de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de la (des) turbine(s) éolienne(s) sont propriété des Preneurs.

TE FU LV MM JV
8

Article 22 - Divers**22.1 Intégralité de l'accord**

Les parties conviennent expressément que la présente convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre elles relatif à l'objet décrit. Ainsi, notamment la correspondance, les négociations ou propositions et tous autres documents préalables au présent accord sont considérés comme étant inexistantes.

22.2 Modification de l'accord

Toute modification ultérieure de l'accord et tout avenant ou nouvelle convention en lien avec le présent accord seront uniquement valables s'ils sont stipulés expressément et par écrit par toutes les Parties intéressées. Aucune des parties ne pourra (notamment) se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du protocole ou de l'existence d'un avenant ou nouvel accord verbal ou tacite.

22.3. Titres

Les titres des clauses et paragraphes du présent accord sont à titre indicatif uniquement et ne doivent pas influencer sur leur interprétation.

22.4. Renonciation

Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la partie qui renonce à ce droit. Aucune partie ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre partie à un droit découlant du présent accord.

22.5. Nullité d'une clause

La nullité ou la caducité d'une clause du présent accord n'affectera pas la validité des autres clauses sauf si cette clause constitue un élément essentiel de l'accord intervenu entre les parties.

En cas de nullité/caducité d'une clause, les parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivra le même objectif que la clause nulle/caducue et aura, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel.


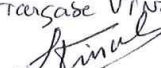

Article 23- Droit applicable

Le présent protocole est régi par le droit français.

Fait en3.....exemplaires à Rethel, le 28/6/2017, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.


Jean-François

Ailenergie Champagne Ardenne s.a


Françoise VIGNOT

Lucie VIGNOT


Le Propriétaire

L'Exploitant

9



10.7. ANNEXE 7 : DEMANDE DE DEROGATION D'ECHELLE

Préfecture de l'Aube

Société Les Deux Noues
11 lieudit Bonne Voisine
10700 CHAMPFLEURY

Préfecture de l'Aube
2 Rue Pierre Labonde
10000 TROYES

Fait à Bonne Voisine, le 3 décembre 2018

Objet : Demande de dérogation d'échelle cartographique pour une demande d'Autorisation Environnementale dans le cadre d'un projet éolien

Monsieur le Préfet,

L'article D.181-15-2 I 9° du Code de l'Environnement stipule que le dossier de demande d'Autorisation Environnementale doit être complété par « *Un plan d'ensemble à l'échelle de 1/200° au minimum indiquant les dispositions projetées de l'installation ainsi que l'affectation des constructions et terrains avoisinants et le tracé de tous les réseaux enterrés existants. Une échelle réduite peut, à la requête du pétitionnaire, être admise par l'administration* ».

Un parc éolien est constitué de plusieurs aérogénérateurs, généralement éloignés de quelques centaines de mètres les uns des autres. Pour le projet considéré, le linéaire d'installation dépasse 1 kilomètre. Ainsi, la représentation du parc éolien et de ses annexes (poste de livraison, chemins d'accès, plateformes, etc.) à l'échelle 1/200° conduit à des formats papiers disproportionnés, non adaptés à l'instruction du dossier.

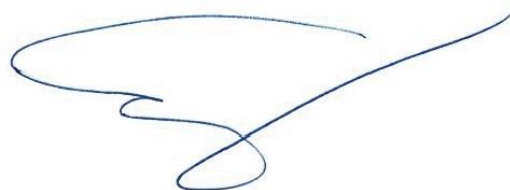
En conséquence, la société Les Deux Noues sollicite l'inspecteur ICPE en charge de l'instruction du dossier de demande d'autorisation environnementale du parc éolien Les Deux Noues, afin de déroger à l'échelle 1/200°. La nouvelle échelle utilisée pour le plan d'ensemble du présent dossier est de 1/1 000°. Elle permet de présenter l'installation et ses abords sur une seule planche au format A4.

Vous remerciant pour l'attention portée à notre requête.

Je vous prie de recevoir mes salutations distinguées.

Fiorano Grégoire
Gérant de la Sarl Les 2 Noues

LES DEUX NOUES
11, lieudit Bonne Voisine
10700 Champfleury
RCS Troyes 823 253 372



Préfecture de la Marne

Société Les Deux Noues
11 lieudit Bonne Voisine
10700 CHAMPFLEURY

Préfecture de la Marne
1, rue de Jessaint
51000 Châlons-en-Champagne

Fait à Bonne Voisine, le 3 décembre 2018

Objet : Demande de dérogation d'échelle cartographique pour une demande d'Autorisation Environnementale dans le cadre d'un projet éolien

Monsieur le Préfet,

L'article D.181-15-2 I 9° du Code de l'Environnement stipule que le dossier de demande d'Autorisation Environnementale doit être complété par « *Un plan d'ensemble à l'échelle de 1/200° au minimum indiquant les dispositions projetées de l'installation ainsi que l'affectation des constructions et terrains avoisinants et le tracé de tous les réseaux enterrés existants. Une échelle réduite peut, à la requête du pétitionnaire, être admise par l'administration* ».

Un parc éolien est constitué de plusieurs aérogénérateurs, généralement éloignés de quelques centaines de mètres les uns des autres. Pour le projet considéré, le linéaire d'installation dépasse 1 kilomètre. Ainsi, la représentation du parc éolien et de ses annexes (poste de livraison, chemins d'accès, plateformes, etc.) à l'échelle 1/200° conduit à des formats papiers disproportionnés, non adaptés à l'instruction du dossier.

En conséquence, la société Les Deux Noues sollicite l'inspecteur ICPE en charge de l'instruction du dossier de demande d'autorisation environnementale du parc éolien Les Deux Noues, afin de déroger à l'échelle 1/200°. La nouvelle échelle utilisée pour le plan d'ensemble du présent dossier est de 1/1 000°. Elle permet de présenter l'installation et ses abords sur une seule planche au format A4.

Vous remerciant pour l'attention portée à notre requête.

Je vous prie de recevoir mes salutations distinguées.

Fiorano Grégoire
Gérant de la Sarl Les 2 Noues

LES DEUX NOUES
11, lieudit Bonne Voisine
10700 Champfleury
RCS Troyes 823 253 372

