

# NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

La société Energie Vaux Frégers est une société ayant notamment pour activité le développement, la réalisation et l'exploitation de fermes éoliennes ainsi que de leurs équipements accessoires, pour la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

A ce titre, la société Energie Vaux Frégers a obtenu le 28 novembre 2022 une autorisation environnementale pour la construction et l'exploitation de trois éoliennes et d'un poste de livraison situés sur les communes de Nitry et Joux-la-Ville.

Dans le cadre de la réalisation du projet, la société Energie Vaux Frégers sollicite :

- la réitération devant notaire des engagements pris dans la promesse de bail et de constitution de servitudes qu'elle avait conclu pour la parcelle cadastrée YS n°47 (Joux-la-Ville) le 25 janvier 2018.
- la signature d'une convention d'autorisation d'utilisation de la voirie intercommunale en vue de la réalisation du parc éolien

## **1/ Projet de bail emphytéotique, constitution de servitudes et résiliation partielle de la convention précaire pour changement de destination des biens (ensemble sous conditions suspensives)**

La société Energie Vaux Frégers souhaite réitérer devant notaire les engagements pris dans la promesse de bail et de constitution de servitudes qu'elle avait conclu pour la parcelle cadastrée YS n°47 (Joux-la-Ville) le 25 janvier 2018 avec la communauté de communes du Serein. Pour les besoins du projet, la parcelle YS n°47 (Joux-la-Ville) a fait l'objet d'une division parcellaire dont sont issues deux parcelles : YS n°69 et YS n°70 (Joux-la-Ville).

### **1. Désignation des parcelles**

	Section	N°	Commune/ Lieudit	Contenance		
				ha	a	ca
Parcelle prise à bail emphytéotique	YS	70	Les rochons, JOUX-LA-VILLE	00	02	33
Parcelle sous servitudes	YS	69	Les rochons, JOUX-LA-VILLE	04	50	95

### **2. Les éléments essentiels du bail emphytéotique et de la constitution de servitudes**

Principaux accords	Bail emphytéotique (Partie I) : - Engagements :
--------------------	--

- Le Propriétaire consent à la société Energie Vaux Frégers un bail emphytéotique sur la parcelle YS n°70 (Joux-la-Ville)

- **Montant de la Redevance :**

- Redevance de base : 500 €
- Redevance d'exploitation de 2 600 € pour le poste de livraison installé sur le Bien ;

- **Répartition :**

- 50 % au bénéfice du Propriétaire
- 50 % au bénéfice du Fermier

- **Exigibilité de la Redevance :**

- Redevance de base : dans le délai de trente (30) jours suivant l'acte de levée des conditions suspensives et les éventuelles redevances de base suivantes, dues avant le commencement des travaux de fondations des éoliennes du Parc éolien envisagé par la SOCIETE, seront versées à terme à échoir à chaque date anniversaire de la prise d'effet du BAIL. Les éventuelles redevances de base dues après la mise à l'arrêt définitif du Parc éolien, seront versées à terme échu le 1er mars de chaque année
- Redevance d'exploitation : à terme échu le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, à compter de la date de commencement des travaux de fondations des éoliennes et pendant toute la période de production d'électricité du Parc éolien

- **Durée du bail :** 22 années entières et constitutives. Faculté de prorogation pour une durée de 4 ans, pouvant s'exercer 2 fois, portant ainsi la durée maximum du bail à 30 ans.

**Constitution de servitudes (Partie II) :**

- **Engagements :**

- Le Propriétaire consent à Energie Vaux Frégers des servitudes sur la parcelle YS n°69 (parcelle désignée « Fonds servants »).

- **Nature des servitudes :**

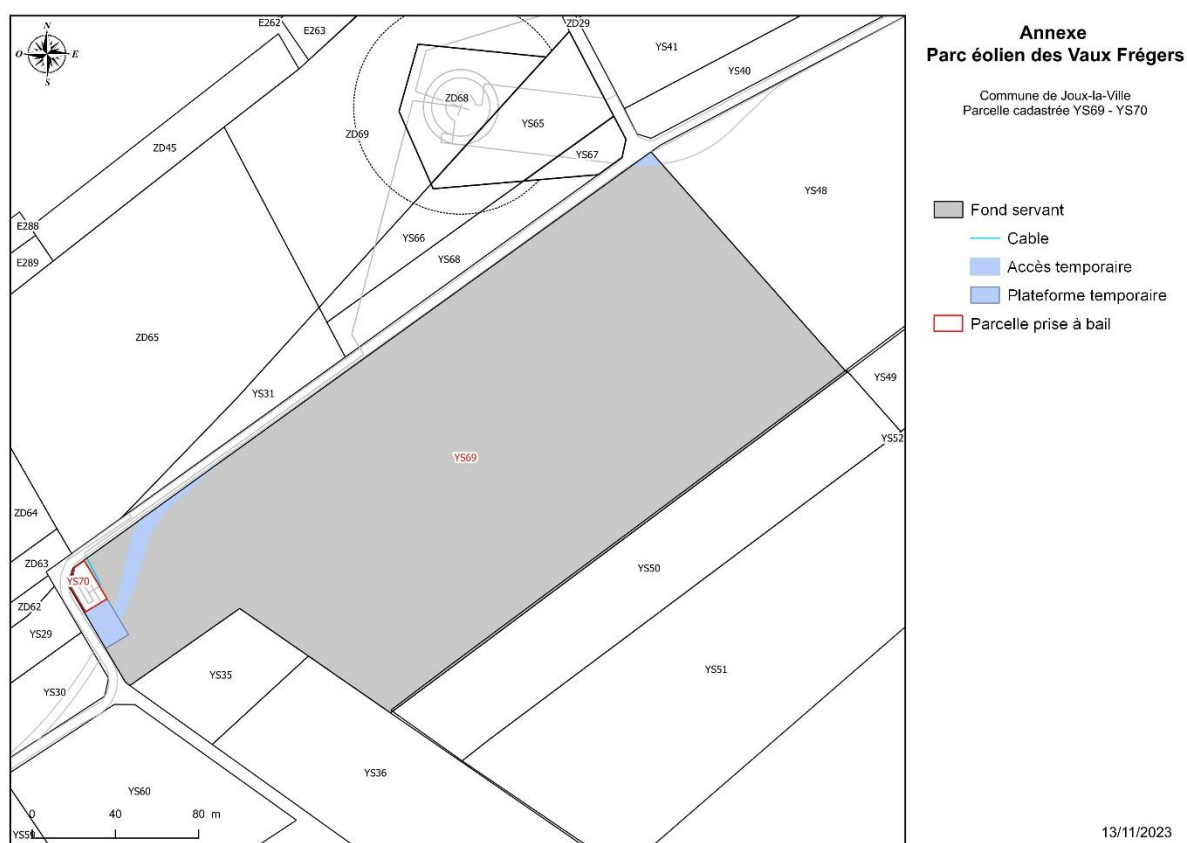
- Servitude d'accès
- Servitude de câblage et réseaux enterrés
- Servitude visant à préserver le fonctionnement et le rendement du parc éolien

- **Montant des indemnités :**

- Indemnité de base : indemnité unique de 500 € dans le délai de trente (30) jours suivant l'acte de levée des conditions suspensives
- Indemnité complémentaire unique : à la date de versement de la première redevance d'exploitation
  - Câblage : 60 €
  - Accès : 1460 € (cette indemnité pourra être à nouveau versée dans

	<p>le délai d'un mois à compter du démarrage d'une nouvelle phase de travaux visant à reconstruire l'accès)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Indemnité complémentaire annuelle : à terme échu le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, à compter de la date de commencement des travaux de fondations des éoliennes et pendant toute la période de production d'électricité du Parc éolien <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation du fonctionnement et du rendement : 100 €</li> </ul> </li> </ul> <p>- <b>Répartition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 50 % au bénéfice du Propriétaire</li> <li>○ 50 % au bénéfice du Fermier</li> </ul> <p>- <b>Durée de la constitution de servitudes :</b> identique à celle du bail emphytéotique et mêmes modalités de prorogation</p>
--	---

### Plan de la parcelle prise à bail et des servitudes



## **2/ Signature d'une convention d'autorisation d'utilisation de la voirie intercommunale en vue de la réalisation d'un parc éolien**

Une convention d'utilisation des chemins ruraux a été signée avec la commune de Joux-la-Ville le 04/09/2019. La propriété du chemin rural d'Oudun a été cédée à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES du Serein à la suite d'une délibération prise par le conseil communautaire le 29/11/2022.

Conformément à l'article L.5211-5 du Code général des collectivités territoriales, les droits et obligations résultant de cette convention ont été transférés à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES du Serein. C'est pourquoi, à la suite du transfert susmentionné, les Parties ont décidé de formaliser leurs engagements respectifs dans la présente convention.

Le projet de parc éolien de la société Energie Vaux Frégers nécessite l'utilisation de la voirie intercommunale listée ci-dessous :

- **Voierie intercommunale d'Oudun à Nitry**

En effet, ce parc éolien se situera à proximité de la voirie intercommunale, si bien qu'une partie pourra en être empruntée par des véhicules de type engins de chantier ou de transport, pendant la durée du chantier de construction, en cours d'exploitation et dans le cadre du démantèlement du parc éolien. Pour les besoins du chantier de construction, des opérations de maintenance et du démantèlement de son parc éolien, la société Energie Vaux Frégers souhaite également être autorisée à faire stationner sur les chemins ruraux susmentionnés tout type de véhicules, sous réserve que ce stationnement ne porte pas atteinte à l'affectation desdits chemin à l'usage du public. Par ailleurs, s'il s'avérait nécessaire d'effectuer des travaux de consolidation de ces chemins afin de permettre le passage des véhicules de chantier et de transport dont le tonnage par essieu est élevé, la société Energie Vaux Frégers propose à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES d'effectuer des travaux de renforcement et des aménagements sur les chemins, à ses frais, risques et périls exclusifs.

La société Energie Vaux Frégers souhaite donc conclure avec la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES une « convention d'utilisation des voiries intercommunales en vue de la réalisation d'un parc éolien ». Cette convention est soumise à plusieurs conditions suspensives et prendra effet à la réalisation de ces conditions, à savoir :

- l'obtention par la SOCIETE de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'édification et à l'exploitation du Parc éolien envisagé, purgées de tout recours ;
- l'obtention par la SOCIETE de tous accords fonciers nécessaires permettant la réalisation du projet de construction et d'exploitation du Parc éolien envisagé ;
- l'obtention et la signature par la SOCIETE et tout gestionnaire du réseau d'un contrat d'accès au réseau public de transport (ou de distribution) d'électricité ;
- l'obtention et la signature par la SOCIETE et Electricité de France (ou une entreprise locale de distribution qui exploite le réseau public auquel est raccordé le Parc éolien envisagé) d'un contrat d'achat de l'électricité produite par le Parc éolien envisagé ou d'un contrat de complément de rémunération ;
- l'obtention par la SOCIETE d'un accord ferme et précis de financement du projet de Parc éolien consenti par un établissement bancaire reconnu en matière de financement de projets d'énergies renouvelables.

La durée de la présente Convention se calcule :

- à compter de la date de réalisation des conditions suspensives précitées et/ou de renonciation par la SOCIETE D'EXPLOITATION à leur bénéfice,
- pour expirer après le démantèlement du Parc éolien précité, et au plus tard vingt-deux (22) ans après la date de réalisation des conditions suspensives précitées et/ou de renonciation par la SOCIETE D'EXPLOITATION à leur bénéfice.

Cette durée sera prorogable de deux fois quatre (4) ans, portant sa durée maximale à trente (30) ans.

Dans le cadre de cette convention, en contrepartie des autorisations consenties sur les chemins ruraux, la société Energie Vaux Frégers prévoit de verser :

- o une **indemnité de base** de deux cents cinquante euros (250 €) ;
- o une **indemnité complémentaire annuelle** de cinq cent euros (500 €) ;

Les **indemnités de base** sont payables dans un délai de trente (30) jours à compter de la levée des conditions suspensives.

L'**indemnité complémentaire** sera due à compter du jour du commencement des travaux de réalisation du Parc éolien et sera payable dans les trente (30) jours calendaires qui suivent puis, annuellement et d'avance, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Pour le premier versement, il sera procédé à un calcul *pro rata temporis*, pour tenir compte de la seule période séparant la date de commencement des travaux du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

Une fois tous les cinq (5) ans, le montant des redevances et indemnités complémentaires annuelles sera augmenté de 7%.