

3. JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIERE

PROJET ÉOLIEN DE RAIX (16)

COMMUNE DE RAIX

DÉCEMBRE 2024



PE DE RAIX
188 RUE MAURICE BEJART – CS 57392 - 34184 MONTPELLIER CEDEX 4 – FRANCE
TEL. 04 67 40 74 00 - www.groupevaleco.com
SAS AU CAPITAL DE 500€- RCS MONTPELLIER 980 492 805- SIRET N° 980 492 805 00018

Identité du Maître d’Ouvrage :

PE DE RAIX

SAS – Société de Valeco / EnBW

SIREN : 980 492 805

SIRET : 980 492 805 00018

188 rue Maurice Béjart

34184 MONTPELLIER

Table des matières

- 1. Attestation de conformité à l'urbanisme4
- 2. Attestation de maitrise foncière.....4
- 1. Maitrise foncière des terrains5
- 2. Remise en Etat.....9
 - 4.1. Avis des communes.....9
 - a. Commune de Raix.....9
 - 4.2. Avis des propriétaires 11

Table des tableaux

- Tableau 1 : Maitrise foncière des terrains.....5

1. Attestation de conformité à l'urbanisme

ATTESTATION DE CONFORMITE A L'URBANISME

Je soussigné, Monsieur François DAUMARD, Président de la Société Valeco, elle-même Président de la société PE de Raix, société par actions simplifiée au capital de 500€ ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN 980 492 805 au R.C.S de MONTPELLIER,

ATTESTE que le parc éolien de Raix est compatible aux règles d'urbanisme de la commune de Raix.

Le territoire communal de Raix dispose d'une carte communale approuvée le 11 octobre 2010 et mise à jour le 26 août 2024. Selon le zonage, les éoliennes se situent en zone de construction non autorisée (ZnC). Le règlement de la carte communale autorise en zone ZnC les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le projet de parc éolien de Raix est donc compatible avec les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune de Raix.

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait à Toulouse le 04/11/2024

Le président,

Pour le président et par délégation,

Maxime PEUZIAT



Illustration 1 : Attestation de conformité aux documents d'urbanisme

2. Attestation de maitrise foncière

ATTESTATION DE MAÎTRISE FONCIÈRE

Je soussigné, Monsieur François DAUMARD, Président de la Société Valeco, elle-même Présidente de la société PE DE RAIX, société par actions simplifiée au capital de 500€ ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN 980 492 805 au R.C.S de MONTPELLIER,

ATTESTE être titulaire de promesses de baux emphytéotiques ou promesses de constitution de servitudes sur les parcelles suivantes :

Commune	Section	Numéro	Surface (m²)
Raix	ZI	5	51876
Raix	ZI	8	24300
Raix	ZI	9	10940
Raix	ZM	26	54860
Raix	ZM	32	221790

En vertu desquelles les propriétaires promettent de nous louer à bail emphytéotique les parcelles pour une durée minimum de 35 années à compter de la mise en service du parc éolien.

Et à ce titre, être dûment habilité par les propriétaires à déposer toutes demandes d'autorisations administratives concernant le projet de parc éolien et plus généralement mener toutes les études nécessaires au développement du projet de parc éolien sur lesdites parcelles.

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait à Toulouse le 04/11/2024

Le président,

Pour le président et par délégation,

Maxime PEUZIAT



Illustration 2 : Attestation de maitrise foncière

1. Maitrise foncière des terrains

Propriétaires	Parcelle	Commune	Eolienne	Plateforme de l'éolienne	Poste de livraison	Câble inter éolien	Piste à créer	Rayon de braquage	Survol	Exploitant
DEMONDION BARTHELEMY / DEMONDION BARTHÉLÉMY / DEMONDION JEAN-LUC / DEMONDION MAXIME	ZI5	Raix	E1	X	X	X	X	X	X	
DEMONDION BARTHELEMY / DEMONDION BARTHÉLÉMY / DEMONDION JEAN-LUC / DEMONDION MAXIME	ZI8	Raix	E1	X		X	X	X	X	
DEMONDION JOËL	ZI9	Raix	E1			X		X	X	DEMONDION JEAN-LUC
GAUTHIER MANON	ZM26	Raix	E2			X	X	X	X	EARL GAUTHIER
GAUTHIER SEBASTIEN / GAUTHIER SEBASTIEN JEAN	ZM32	Raix	E2	X		X	X	X	X	

Les parcelles concernées par l'attestation de droits réels suivante sont ZI5 et ZI8 :

5

Ci-après dénommés le PROMETTANT
D'une part,

ET

La Société dénommée VALECO INGENIERIE,
Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à
MONTPELLIER (Hérault), 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN
440 856 938 RCS MONTPELLIER (Hérault), représentée par Monsieur François DAUMARD,
Directeur général, dûment habilité.

Ci-après dénommée le BENEFICIAIRE
D'autre part.

Lors de la signature de la présente promesse de bail, il est indiqué que
..... demeurant à
.....est actuellement l'exploitant des
parcelles entourées dans le paragraphe 2) **DÉSIGNATION**.

1) **CONSTRUCTIONS PROJETÉES**

Le BENEFICIAIRE se propose d'édifier sur les parcelles objet des présentes les
constructions suivantes :

Un parc éolien et ses installations, à savoir :

- une ou plusieurs éoliennes, y compris le survol des pales
- le socle des éoliennes
- Le ou les postes de livraison de l'électricité
- Les plates formes pour le levage et l'entretien des éoliennes
- Les pistes à créer
- Les réseaux enterrés d'interconnexion entre les éoliennes et le point de
raccordement au Réseau de Distribution ou de Transport

2) **DÉSIGNATION**

Le PROMETTANT promet de donner à bail au BENEFICIAIRE, qui l'accepte, les parcelles
suivantes de manière exclusive pour une durée de 35 ans :

Sur la commune de Raix

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
ZI 5	47052				
8	22468				

AC

540 ID
V 5.82

La parcelle concernée par l'attestation de droits réels suivante est ZI9 :

5

Ci-après dénommés le PROMETTANT
D'une part,

ET

La Société dénommée VALECO INGENIERIE,
Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à
MONTPELLIER (Hérault), 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN
440 856 938 RCS MONTPELLIER (Hérault), représentée par Monsieur François DAUMARD,
Directeur général, dûment habilité.

Ci-après dénommée le BENEFICIAIRE
D'autre part.

Lors de la signature de la présente promesse de bail, il est indiqué que
..... demeurant à
.....est actuellement l'exploitant des
parcelles entourées dans le paragraphe 2) **DÉSIGNATION**.

1) **CONSTRUCTIONS PROJETÉES**

Le BENEFICIAIRE se propose d'édifier sur les parcelles objet des présentes les
constructions suivantes :

Un parc éolien et ses installations, à savoir :

- une ou plusieurs éoliennes, y compris le survol des pales
- le socle des éoliennes
- Le ou les postes de livraison de l'électricité
- Les plates formes pour le levage et l'entretien des éoliennes
- Les pistes à créer
- Les réseaux enterrés d'interconnexion entre les éoliennes et le point de
raccordement au Réseau de Distribution ou de Transport

2) **DÉSIGNATION**

Le PROMETTANT promet de donner à bail au BENEFICIAIRE, qui l'accepte, les parcelles
suivantes de manière exclusive pour une durée de 35 ans :

Sur la commune de Raix

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²	Section N°	Contenance m²
ZI 9	10115				

50
V 5.82
AC

La parcelle concernée par l'attestation de droits réels suivante est ZM26

22

DESIGNATION

Article 1 : Désignation parcellaire

Le(s) bien(s) qui fait(font) l'objet du présent accord est(sont) désigné(s) comme suit :

Sur la commune de Raix (16273)

Section N°	Contenance m²
ZM 15	1 578
ZM 19	34 800
ZM 26	54 860

Tel que le(s) bien(s) se poursuive(nt) et comporte(nt), avec toute(s) leur(s) aisance(s), dépendance(s) et immeuble(s) par destination, servitude(s) et mitoyenneté(s), sans exception ni réserve, autres que celle(s) pouvant être le cas échéant relatée(s) aux présentes.

Il est noté que le bail emphytéotique ne portera que sur les parties du(des) bien(s) nécessaires à la construction et l'exploitation de l'INSTALLATION (ci-après l'« EMPRISE »).

GS RG

V.9 SV

ANNEXE 4 : ATTESTATION DE DROITS REELS

Le PROPRIETAIRE susnommé en page 4 des présentes, des parcelles désignées en page 5 des présentes, pour une superficie de 82 159 m² et l'EXPLOITANT susnommé pages 4.

Sur la commune de Raix (16240)

ATTESTENT avoir signé une promesse de bail emphytéotique, de résiliation partielle et de constitution de servitudes sur la(les) parcelle(s) susmentionnée(s) avec la société VALECO, Société par Actions Simplifiée, au capital de 11 260 449,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN 421 377 946, RCS MONTPELLIER (Hérault),

En vertu de laquelle ils ont promis de donner à bail emphytéotique la(les) parcelle(s) pour une durée minimum de 40 années à compter de la mise en exploitation de la centrale.

Et à ce titre, autorisent dès à présent la société VALECO, Société par Actions Simplifiée, au capital de 11 260 449,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart à déposer toutes demandes d'autorisations administratives concernant le projet de centrale et plus généralement mener toutes les études nécessaires au développement du projet de centrale sur la(lesdites) parcelle(s).

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait à JUILLE
Le 09/11/2022

MG

SIGNATURE DU PROPRIETAIRE



SIGNATURE DE L'EXPLOITANT

GS

GS

Apres

V.9 SV

La parcelle concernée par l'attestation de droits réels suivante est ZM32 :

7

PREAMBULE

La Société VALECO se propose d'édifier sur plusieurs terrains de la Commune de RAIX (16240) les constructions suivantes :

Une installation d'équipements d'énergies renouvelables (ci-après, le « projet »), à savoir :

- Les équipements d'énergies renouvelables ;
- Le ou les postes de livraison de l'électricité ;
- Les pistes à créer ou renforcer ;
- Les réseaux enterrés d'interconnexion entre les installations et le point de raccordement au Réseau de Distribution ou de Transport.

DESIGNATION

Article 1 : Désignation parcellaire

Le (s) bien (s) qui fait/ont l'objet du présent accord est/sont désigné (s) comme suit :

Sur la commune de RAIX (16240)

Les parcelles suivantes :

Section N°	Contenance m²
ZM 32	202 218
ZM 16	2 150

Souligner les parcelles qui font l'objet d'un échange oral.

Tel que le(s) bien(s) se poursui(ve)nt et comporte(nt), avec toute(s) leur(s) aisance(s), dépendance(s) et immeuble(s) par destination, servitude(s) et mitoyenneté(s), sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Article 2 : Servitudes

Le PROPRIETAIRE déclare que le(s) bien(s) objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'Urbanisme, à l'exception de celle suivante :

- Servitude constituée au profit de

G.S

V7

MP

32

ANNEXE 4 : ATTESTATION DE DROITS REELS

Le(s) PROPRIETAIRE(S), susnommé (s) en pages 4 et 5 des présentes, et EXPLOITANT(S), susnommé (s) en page 6 des présentes, des parcelles désignées en page 7 des présentes, pour une superficie de :

ha a ca

Sur la commune de RAIX (16240)

ATTESTENT avoir signés une promesse de bail emphytéotiques sur les parcelles susmentionnées avec la société VALECO, Société par Actions Simplifiée, au capital de 11 260 449,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart, identifiée sous le numéro SIREN 421 377 946, RCS MONTPELLIER (Hérault),

En vertu desquelles je promets de donner à bail emphytéotique les parcelles pour une durée minimum de 40 années à compter de la mise en exploitation du projet.

Et à ce titre, autoriser dès à présent la société VALECO, Société par Actions Simplifiée, au capital de 11 260 449,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 188, rue Maurice Béjart à déposer toutes demandes d'autorisations administratives concernant le projet et plus généralement mener toutes les études nécessaires au développement du projet sur lesdites parcelles.

Fait pour valoir ce que de droit,

Fait à ... Salle ...
le ... 18/05/2022 ...

SIGNATURE DU PROPRIETAIRE

G.S

SIGNATURE DE L'EXPLOITANT

G.S

G.S

V7

2. Remise en Etat

4.1. Avis des communes

P.J. n°63. – « L'avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, sur l'état dans lequel devra être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation [11° du I. de l'article D. 181-15-2 du code de l'environnement]. »

a. Commune de Raix

Elu concerné par l'avis	Date d'envoi de la lettre	Réponse écrite reçue
Patrick BARONI	06/12/2024	28/12/2024

Tableau 2 : Avis élu commune de Raix

Avis de remise en état du site lors de l'arrêt définitif du parc éolien de Raix :



Page 1 sur 2

AVIS SUR LES CONDITIONS DE REMISE EN ÉTAT DU SITE LORS DE L'ARRÊT DÉFINITIF DU
Parc éolien de Raix
Commune de Raix (16)

Je soussignée Patrick BARONI, représentant légal de la commune de Raix, détenteur de la compétence urbanisme sur son territoire, donne un avis favorable aux conditions de démantèlement des éoliennes, câbles, chemins d'accès, postes de livraison et de remise en état du site prévue par la société PE DE RAIX SAS au capital de 500€, dont le siège est situé au 188 rue Maurice Béjart, 34184 MONTPELLIER, selon les dispositions reprises ci-dessous :

Le démantèlement et la remise en état du site après l'arrêt définitif du projet éolien seront à la charge du maître d'ouvrage, la société PE DE RAIX. Si la société PE DE RAIX change de propriétaire durant la période d'exploitation, le démantèlement et la remise en état du site après l'arrêt définitif du projet sera à la charge du nouveau propriétaire du parc.

Selon l'article 29 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, modifié par l'arrêté du 10 décembre 2021 : « Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :

- 1- Le démantèlement des installations de production d'électricité, des postes de livraison ainsi que les câbles dans un rayon de 10 mètres autour des aérogénérateurs et des postes de livraison.
- 2- L'excavation de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation.
- 3- La remise en état du site avec 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. »

À la fin de la durée d'exploitation du parc :

Les parties constituant l'éolienne, c'est-à-dire les pales, la nacelle et la tour seront démontées de la même façon qu'elles ont été installées. Les travaux nécessiteront l'utilisation d'une grue principale et d'une grue auxiliaire.

En ce qui concerne la remise en état des chemins d'accès créés lors de la phase de construction, ils seront restitués à l'état initial ou conservés par le propriétaire si celui-ci le souhaite, afin que la parcelle en question puisse être de nouveau exploitée dans sa totalité : le substrat calcaire (couche supérieure des chemins) sera enlevé et réutilisé pour d'autres chemins ; la couche inférieure, s'étant tassée au fil



Page 2 sur 2

des années, sera broyée afin de la rendre propre à l'exploitation ; et de la terre végétale sera ensuite déposée au-dessus.

Fait à Raix, le 26.12.2024

Signature

4.2. Avis des propriétaires

P.J. n°62 – « L'avis du propriétaire, lorsqu'il n'est pas le pétitionnaire, sur l'état dans lequel devra être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation [11° du I. de l'article D. 181-15-2 du code de l'environnement]. »

La parcelle concernée par l'avis sur les conditions de remise en état du site suivant est ZM32.
Les sujets de la remise en état du site sont :

ANNEXE 3 - AVIS SUR LES CONDITIONS DE REMISE EN ETAT DU SITE LORS DE L'ARRET DEFINITIF DU PARC EOLIEN

Le(s) PROPRIETAIRE(S), susnommé (s) en pages 4 et 5 des présentes, et EXPLOITANT(S), susnommé (s) en page 6 des présentes, des parcelles désignées en page 7 des présentes, pour une superficie de :

ha a ca

Sur la commune de RAIX (16240)

Déclarent accepter l'exploitation des éoliennes et équipements annexes, et donne un avis favorable aux conditions de démantèlement des éoliennes/câbles/chemins d'accès/postes de livraison, et de remise en état du site, afin que ces parcelles retrouvent leur(s) usage(s)et....., selon les dispositions reprises ci-dessous :

Le démantèlement et la remise en état du site après l'arrêt définitif du projet éolien seront à la charge du maître d'ouvrage.

Selon l'article 29 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, modifié par l'arrêté du 22 juin 2020 et abrogeant l'arrêté du 26 août 2011 relatif au :

« I. - Les opérations de démantèlement et de remise en état prévues à l'article R. 515-106 du code de l'environnement comprennent :

- 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 de la totalité des fondations jusqu'à la base de leur semelle, à l'exception des éventuels pieux. Par dérogation, la partie inférieure des fondations peut être maintenue dans le sol sur la base d'une étude adressée au préfet démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable, sans que la profondeur excavée ne puisse être inférieure à 2 mètres dans les terrains à usage forestier au titre du document d'urbanisme opposable et 1 m dans les autres cas. Les fondations excavées sont remplacées par des terres de caractéristiques comparables aux terres en place à proximité de l'installation ;

- la remise en état du site avec 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.

II. - Les déchets de démolition et de démantèlement sont réutilisés, recyclés, valorisés, ou à défaut éliminés dans les filières dûment autorisées à cet effet.

Au 1er juillet 2022, au minimum 90 % de la masse totale des aérogénérateurs démantelés, fondations incluses, lorsque la totalité des fondations sont excavées, ou 85 % lorsque

28

l'excavation des fondations fait l'objet d'une dérogation prévue par le I, doivent être réutilisés ou recyclés.

Au 1er juillet 2022, au minimum, 35 % de la masse des rotors doivent être réutilisés ou recyclés.

Les aérogénérateurs dont le dossier d'autorisation complet est déposé après les dates suivantes ainsi que les aérogénérateurs mis en service après cette même date dans le cadre d'une modification notable d'une installation existante, doivent avoir au minimum :

- après le 1er janvier 2024, 95 % de leur masse totale, tout ou partie des fondations incluses, réutilisable ou recyclable ;
- après le 1er janvier 2023, 45 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable ;
- après le 1er janvier 2025, 55 % de la masse de leur rotor réutilisable ou recyclable.

En ce qui concerne la remise en état des chemins d'accès créés lors de la phase de construction, ils seront restitués à l'état initial ou conservés par le propriétaire si celui-ci le souhaite, afin que la parcelle en question puisse être de nouveau exploitée dans sa totalité : le substrat calcaire (couche supérieure des chemins) sera enlevé et réutilisé pour d'autres chemins ; la couche inférieure, s'étant tassée au fil des années, sera broyée afin de la rendre propre à l'exploitation ; et de la terre végétale sera ensuite déposée au-dessus.

Fait à Saillat le 18/05/2022.

SIGNATURE DU PROPRIETAIRE



SIGNATURE DE L'EXPLOITANT



GS

V7

AP

GS

V7

AP

