

Sujet : [INTERNET] Avis enquête publique - Centrale photovoltaïque Le Pardoulet

De : Gobin Elise <e.gobin@natura2000-double.fr>

Date : 21/02/2023 13:47

Pour : "pref-ep-2023-pardouletmontpon@dordogne.gouv.fr" <pref-ep-2023-pardouletmontpon@dordogne.gouv.fr>

Copie à : Marc Hagenstein <m.hagenstein@bassin-isle.fr>

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint l'avis du Syndicat Mixte du Bassin de l'Isle concernant l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol au lieu-dit "Le Pardoulet" sur la commune de Montpon-Ménéstérol.

En tant que locataire des trois mares adjacentes au projet, à la suite d'une procédure de compensation écologique (voir ci-joint le bail), nous souhaitons notamment être associés aux modalités de débroussaillage pouvant avoir lieu au niveau des parcelles louées et que des aménagements complémentaires dans la clôture pour le passage de la faune soient installés pour le déplacement des espèces de taille plus importante que la Cistude d'Europe.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

Elise Gobin

Animatrice Natura 2000 / Technicienne des milieux aquatiques

Vallées de la Double

06.86.44.46.70

e.gobin@natura2000-double.fr

www.natura2000-double.fr



— Pièces jointes : —

SCAN_BAIL_GRANGIER.pdf	30 octets
AVIS_SMBI_ENQUETE.pdf	30 octets



Saint Laurent des Hommes,
Le 20 février 2023.

M. le commissaire enquêteur
Maire de Montpon-Ménéstérol
Place Gambetta
24700 MONTPON-MENESTEROL

Objet : Avis d'enquête publique

- Déclaration de projet par la communauté de communes Isle Double Landais valant mise en compatibilité de PLU de la commune de Montpon-Ménéstérol
- Demande de permis de construire d'une centrale photovoltaïque au sol au lieu-dit « Le Pardoulet » sur la commune de Montpon-Ménéstérol déposée par la SAS CPV SUN 40

Contexte :

Le projet se situe sur la commune de Montpon-Ménéstérol, lieu-dit « le Pardoulet », en bordure de l'Isle (rive droite), à proximité immédiate du site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et très proche du site des « Vallées de la Double ».

Localisé sur une ancienne carrière, le projet est également adjacent à trois mares, sur lesquelles le Syndicat Mixte du Bassin de l'Isle mène des actions en faveur de la biodiversité. En effet, en 2016, l'Office Français pour la Biodiversité (anciennement ONEMA) a imposé au propriétaire une remise en état des mares à la suite d'un comblement (décision de justice). Le Syndicat a accompagné le propriétaire dans son obligation de réhabilitation des mares et depuis le 25 janvier 2017, le Syndicat est locataire des mares pour une durée initiale de 9 ans.

Ce secteur est également caractérisé par des zones avec des enjeux environnementaux qui abritent une flore et une faune spécifiques. Ainsi, le site se caractérise notamment par la présence de Cistude d'Europe.

Le projet d'installation de cette centrale photovoltaïque s'étend une surface clôturée d'environ 4.7 ha, avec la mise en place d'environ 10 000 modules de panneaux photovoltaïques représentant une surface au sol de panneaux de 2.49 ha.

Remarques sur le projet présenté :

- Obligations Légales de Débroussaillage

Ce projet de centrale photovoltaïque est soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) afin de prévenir les risques d'incendies. Cependant, ces obligations impacteraient négativement la biodiversité, notamment le site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle, les mares gérées par le Syndicat et un fossé servant de corridor de déplacement pour de nombreuses espèces animales entre l'Isle et les mares.

Il serait donc nécessaire de revoir le projet afin que les Obligations Légales de Débroussaillage n'impactent pas négativement ces trois secteurs (surface du projet diminuée afin que les OLD n'interceptent plus ces trois zones ou toutes autres solutions).



De plus, le Syndicat Mixte du Bassin de l'Isle étant locataire des mares à la suite d'une procédure de compensation écologique, nous souhaitons pouvoir mener les actions d'entretien sur la zone de location afin de maintenir un environnement propice à la faune et à la flore.

D'autre part, ce projet indique la plantation d'une haie en bordure de la clôture (secteur Nord Est), ce qui ne semble pas être compatible avec les Obligations Légales de Débroussaillage qui seraient imposées sur les milieux comme les mares, le fossé ou le ripisylve appartenant au site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle.

- Impacts liés à la présence des modules de panneaux solaires

L'installation de panneaux photovoltaïques sur cette zone peut poser plusieurs questions. En effet, la présence des panneaux photovoltaïques engendre une surface importante de zone d'ombre sur une prairie sèche favorable à la ponte de la Cistude d'Europe. Cette augmentation de l'ombre sur la prairie pourrait impacter négativement la ponte de la Cistude d'Europe.

De plus, la surface de panneaux photovoltaïques d'environ 2.49 ha pourrait également modifier les zones humides environnantes avec une augmentation du ruissellement et du lessivage des sols.

Enfin, la mise en place d'une clôture autour de la centrale photovoltaïque présente un obstacle pour les déplacements de la faune. Ainsi, l'installation de passe-faune pour les Cistude d'Europe sont indispensables, mais ne permettent pas le déplacement des espèces de taille plus importante.

Le Président,
Stéphane DOBBELS


SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE L'ISLE
Les Grands Champs
24400 SAINT LAURENT DES HOMMES
Tél. : 05 53 80 58 51
Mèl : syndicat@bassin-isle.fr

EG
100010

100010402
SB/EG/NJ



**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE VINGT CINQ JANVIER**

**A MONTPON-MENESTEROL (Dordogne), rue Foix de Candalle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Stéphanie BLIN, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle «Stéphanie BLIN et Romain LEPLUS », titulaire d'un Office Notarial à MONTPON-MENESTEROL,**

A reçu le présent acte contenant BAIL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

Madame Micheline **GRANGIER**, retraitée, épouse de Monsieur Claude **PASCAL**, demeurant à LE PIZOU (24700) "Coly".

Née à SAINTE FOY LA GRANDE (33220) le 25 avril 1945.

Mariée à la mairie de FOUGUEYROLLES (33220) le 26 février 1966 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître René MAUPAIN, notaire à MONTPON MENESTEROL, le 23 février 1966.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- "LOCATAIRE" -

Le **SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE L'ISLE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département la DORDOGNE, dont l'adresse est à SAINT-LAURENT-DES-HOMMES (24400), lieu-dit Les Grands Champs, identifiée au SIREN sous le numéro 200 043 362.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Micheline GRANGIER, épouse de Monsieur Claude PASCAL, est présente à l'acte.

- La SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE L'ISLE est représentée à l'acte par Monsieur Bernard GUILLAUMARD, agissant en qualité de Président du syndicat, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du comité syndical en date du 5 décembre 2016, dont un extrait du registre des délibérations est ci-annexé.

Le représentant du SYNDICAT atteste qu'à ce jour il n'a reçu aucune contestation ni recours à l'encontre de cette décision.

DESIGNATION DES BIENS LOUES

A MONTPON-MENESTEROL (DORDOGNE) 24700 Lieu-dit Les Champs des Duches, Le Pardoulet,
Diverses parcelles.

Cadastrées :

BG

Section	N°	Lieudit	Surface
O	0585 partie	LES CHAMPS DES DUCHES	00 ha 40 a 07 ca
O	0589 partie	LES CHAMPS DES DUCHES	00 ha 05 a 40 ca
O	0590 partie	LES CHAMPS DES DUCHES	00 ha 07 a 26 ca
O	0595 partie	LES CHAMPS DES DUCHES	00 ha 05 a 09 ca
O	0611 partie	LE PARDOULET	00 ha 00 a 18 ca
O	0612 partie	LE PARDOULET	00 ha 02 a 13 ca
O	0613 partie	LE PARDOULET	00 ha 13 a 71 ca
O	0614 partie	LE PARDOULET	00 ha 01 a 60 ca
O	1006 partie	LES CHAMPS DES DUCHES	00 ha 06 a 30 ca
O	1008 partie	LES CHAMPS DES DUCHES	00 ha 04 a 54 ca

Total surface louée : 00 ha 86 a 28 ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral faisant apparaître sous teinte jaune la surface louée et un extrait du modèle 1 sont ci-annexés.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "LE BIEN LOUE" au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition à titre de biens propres et personnels suivant acte reçu par Maître Jacques MARIE, notaire à MONPTON MENESTEROL le 25 mars 2003 publié au bureau des hypothèques de RIBERAC le 2 mai 2003 volume 2003 P numéro 1155.

Demeure ci-annexé un état hypothécaire délivré le 26 décembre 2016 avec certification jusqu'au 22 décembre 2016.

DESTINATION

Le bien loué est destiné exclusivement à redevenir une zone naturelle : milieu humide et sec.

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de neuf (9) ans à compter du 25 janvier 2017 qui prendra fin le 24 janvier 2026.

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

BG
UP

TERME DU BAIL

Le bail cesse de plein droit à son terme. Si le locataire est laissé en possession, le bail suivra le régime des baux faits « sans écrit ».

RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le locataire

Le **LOCATAIRE** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

Le congé ainsi donné par le **LOCATAIRE** devra être notifié au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois (3) mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le **LOCATAIRE** sera toujours redevable envers le **BAILLEUR** de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le **LOCATAIRE** est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compte du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Résiliation par le bailleur

Le **BAILLEUR**, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

CONDITIONS GENERALES.

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

Usage

Le **LOCATAIRE** usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **LOCATAIRE** utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Cession - Sous-location

Le **LOCATAIRE** ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Obligations du locataire

Le **LOCATAIRE** aura à sa charge l'entretien de la clôture à l'intérieur du périmètre du bien loué.

A ce sujet, il ne devra en aucun cas obstruer le libre écoulement des eaux pluviales.

Obligations du bailleur

Le **BAILLEUR** sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat.

A cette fin, le **LOCATAIRE** s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et émanant d'un tiers au contrat.

Le **BAILLEUR** s'engage à fournir un libre accès, à la surface louée en empruntant un chemin carrossable, de type pédestre et avec tous véhicules (légers ou poids lourds) au bénéfice du **LOCATAIRE** ou des prestataires du **LOCATAIRE** pendant toute la durée du bail.

Conditions de jouissance

  B G

Il est ici précisé ce qui suit :

- que les limites de la surface louée seront clôturées en piquet bois (intervalle moyen de deux mètres, trois rangs de fil de fer). Le matériel sera fourni par le LOCATAIRE et installé conjointement entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

- qu'au moins une passagère sera installée permettant de pénétrer sur la surface louée.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le LOCATAIRE ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par hectares soit un loyer annuel rapporté à la surface louée de CENT VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE-DEUX CENTIMES (129,42 EUR) payable annuellement à terme échu à la date anniversaire du présent bail, sur présentation d'une facture.

Le paiement du premier terme aura lieu 25 janvier 2018.

Le loyer sera révisé annuellement à la date de prise d'effet du présent bail soit le 25 janvier de chaque année selon l'indice nation des fermages déterminé à ce jour à 109.59.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

PAIEMENT DU LOYER

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du BAILLEUR.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du BAILLEUR notifiée au LOCATAIRE un mois avant l'échéance.

Le BAILLEUR sera tenu d'émettre une quittance gratuitement, au LOCATAIRE.

La quittance portera le détail des sommes versées par le LOCATAIRE.

DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR ne souhaite pas recevoir de dépôt de garantie.

B A M

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non paiement à échéance de trente jours de la date de l'émission de la facture émise au titre du loyer et un (1) mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit.

STIPULATION DE PENALITE

Nonobstant ce qui est ci-dessus relaté, il est également stipulé à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1229 du Code civil, que le simple retard de paiement générera automatiquement à la charge du **LOCATAIRE** une indemnité forfaitaire de quinze pour cent (15%) sur l'intégralité des sommes par lui dues tant en principal qu'en accessoires.

En outre, si le **LOCATAIRE**, se maintenait indûment dans les lieux en fin de bail, il devrait alors verser au **BAILLEUR** une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Les émoluments du présent acte seront supportés par le **LOCATAIRE**.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.




FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur six pages**Comprenant**

- renvoi approuvé : *non*
- blanc barré : *non*
- ligne entière rayée : *non*
- nombre rayé : *non*
- mot rayé : *non*

Paraphes

MP B G


Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR	
LOCATAIRE	
NOTAIRE	