



MAIRIE de LUC-SUR-AUDE
AUDE

Code Postal : 11190

Téléphone : 04.68.74.01.55

Télécopie : 04.68.74.01.55

Ordre du jour

| | |
|--|----------|
| <u>1) Compte rendu du dernier conseil municipal</u> | <u>1</u> |
| <u>2) Organisation des scrutins de 20 et 27 juin</u> | <u>1</u> |
| <u>3) Prochain N° de la Gazette</u> | <u>1</u> |
| <u>4) Projet de bail GDS pour LSAII</u> | <u>1</u> |
| <u>5) Définition du projet « cœur de village »</u> | <u>2</u> |
| <u>6) Vote compte administratif rectificatif</u> | <u>3</u> |
| <u>7) Appel à un avocat pour le suivi de l'arrêté de péril</u> | <u>3</u> |
| <u>8) Information diverses</u> | <u>3</u> |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Conseil municipal du | 11 Mai 2021 |
| Convocation du | 05 mai 2021 |
| Conseillers en exercice | 11 |
| Conseillers présents | 8 |
| Président | Jean Claude Pons |
| Secrétaire | Dominique DROIT |

Absent excusé : Patricia REINHOLD

1) *Compte rendu du dernier conseil municipal*

Accepté à l'unanimité

2) *Organisation des scrutins de 20 et 27 juin*

Pour des problèmes d'accessibilité pour les personnes handicapées et d'organisation pour la tenue des urnes, il a été décidé d'installer au foyer les 2 bureaux pour le vote des élections départementales et régionales.

Le maire a demandé aux conseillers municipaux d'inscrire leur nom dans les tranches horaires d'un tableau pour valider leur disponibilité nécessaire à la tenue de ces 2 bureaux de vote.

Eventuellement, il sera fait appel à d'autres scrutateurs et en particuliers aux anciens conseillers municipaux.

3) *Prochain N° de la Gazette*

Le maire demande aux conseillers en charge du projet du cœur de village, de l'arrêté de mise en sécurité de la maison de monsieur LADJIMI, du suivi du CLAE de faire un résumé de leurs actions pour informer les administrés de leurs actions via la GAZETTE.

Lien pour accéder au texte :

<https://docs.google.com/document/d/1FAf83LUJwfcF7JmWJAd-fcpOhReGdBgQpTV94XJqOYQ/edit#>

4) Projet de bail GDS pour LSAIL

Objet : Modification de certaines conditions de la promesse de bail emphytéotique du 13 juin 2018 pour l'installation de panneaux photovoltaïques au sol lieudit le Causse à Luc-sur Aude.

Maîtrise foncière des parcelles cadastrées section WA n°30 et n°31.

Monsieur **Pons** rappelle au conseil municipal qu'afin de poursuivre les efforts entrepris en matière de développement des énergies renouvelables , la Commune a consenti une promesse de bail emphytéotique en date du 13 juin 2018 à la société GENERALE DU SOLAIRE (GDS) et à son partenaire la SARL SOLEIL DU MIDI DEVELOPPEMENT (SDMD) dénommées collectivement « les bénéficiaires », sur des terrains relevant de son domaine privé afin de permettre le développement d'un projet de centrale photovoltaïque au sol. La promesse porte sur les parcelles initialement cadastrées section WA 64-67-30-31 et 21 situées lieudit Chemin du Castillou et le Causse.

Au préalable il convient de préciser que le terrain du projet a subi deux modifications cadastrales depuis la signature de la promesse de bail, afin de tenir compte d'une part du projet citoyen de 123 soleil, et d'autre part du projet objet de la présente. La parcelle initialement cadastrée WA 67 a alors été divisée en deux parcelles, cadastrées respectivement WA n°91 et WA n°92, elle-même redivisée 5 parcelles cadastrées respectivement WA n°100, 101, 102, 103 et 104. La parcelle WA n°21 a enfin été divisée en 4 parcelles cadastrées respectivement WA n°93, 94, 95, et 96.

Finalement, les parcelles concernées par le projet portent donc les références suivantes : WA n°30, 31, 95, 100, 101 et 102, pour une surface totale de 55 513 m².

La phase de développement du projet a permis, à la société spécialement constituée pour porter le projet devant la commission de régulation de l'énergie (CRE) dénommée « PARC SOLAIRE DE CASTILLOU 2_», d'être déclarée lauréate de la sixième période de l'appel d'offres. Toutefois, l'emprise foncière du projet soumise à l'appel d'offres (AO CRE) a dû être réduite du fait de l'impossibilité d'y inclure des terrains soumis à autorisation de défrichement.

Ainsi, le ténement foncier concerné par cette obligation de défrichement (environ 2 ha) a dû être isolé et affecté à un second projet afin de conserver la faisabilité globale du projet initial. Ce second projet est actuellement développé hors AO CRE et sera exploité par la société GDSOL 77.

Compte tenu de la réorientation qui a dû être donnée au projet, les bénéficiaires ont sollicité la Commune afin de revoir certaines modalités de la promesse et notamment la durée du bail emphytéotique initialement promise afin de donner une plus grande visibilité aux établissements de crédit qui financeront le projet.

Les sociétés GDS et SDMD sollicitent donc l'allongement de la durée du bail emphytéotique à 60 ans en contrepartie de quoi, elles proposent une augmentation du loyer de 10% soit un montant total de 16 6553€/an pour 5,55113 ha . Ledit loyer sera ventilé entre les deux sociétés exploitantes de la manière suivante :

-Projet hors AO CRE (GDSOL 77): 2.2057ha 6.617 €/an

-Projet lauréat AO CRE (PARC SOLAIRE DE CASTILLOU 2) :3.3056Ha 9916€/an ,

Par ailleurs compte tenu de la situation sus énoncée, la Commune renonce à l'option de prise de participation dont elle dispose au titre de l'article 7 de la promesse. Toutefois, si la commune souhaite co-investir dans GDSOL 77, ce co-investissement sera réalisé à travers une structure juridique dédiée en cours de montage.

La présente délibération sera à elle seule suffisante pour tenir compte de ces modifications et d'acter la substitution des sociétés « PARC SOLAIRE DE CASTILLOU 2 » et « GDSOL 77 » dans les droits et obligations que les bénéficiaires tiennent de la promesse.

Cette phase de développement a également permis de révéler que les parcelles cadastrées section WA n° 30 et 31, objet de la promesse de bail et sur lesquelles la centrale AO CRE doit être implantée, n'appartenaient pas à la Commune mais aux consorts GAMBUS pour la parcelle n°30 et à Mme SENEGAS Aline pour la parcelle n°31.

La maîtrise foncière de ces deux parcelles par la Commune étant un préalable nécessaire pour pouvoir signer les baux emphytéotiques précités, il est rappelé que la Commune a procédé aux démarches suivantes :

- Pour la parcelle WA n°30 : un échange de cette parcelle a été proposé par la Commune et accepté par les consorts GAMBUS contre une parcelle nouvellement créée, cadastrée section WA n°98. L'acte d'échange doit être signé prochainement devant notaire.
-
- Pour la parcelle WA n°31 : Proposition à Madame SENEGAS, de l'acquisition de la parcelle pour un montant de 1 500 €. Une promesse de vente a été signée le 04/12/2020.

En outre, il a été identifié que les OLD (Obligations Légales de Débroussaillage) s'appliquent à certaines parcelles situées dans un périmètre de 50 mètres autour de la centrale et appartenant à la Commune. Les obligations de débroussaillage sont à la charge du preneur. Une mention relative à l'autorisation de passage sur lesdites parcelles au profit des deux sociétés de projet sera précisée dans les baux.

Monsieur le Maire rappelle également que suite à la déclaration préalable du 19/4/2021 présentée par la société SFR une autorisation a été donnée par la commune de Luc sur Aude sur la parcelle WA 21 voisine du projet de parc photovoltaïque porté par la société GDS, ainsi que les accès et servitudes afférentes à ce projet qui utiliseront le chemin rural mentionné sur la projet de bail emphytéotique.

Enfin Mr le Maire rappelle la présence de la conduite communale d'eau potable qui dessert la campagne de Castillou toujours sur ce chemin.

Monsieur PONS demande au conseil municipal de débattre de ces sujets tendant à voir conclure :

- les modifications visées ci-dessus (allongement de la durée du bail, augmentation du loyer, substitution, renoncement de la Commune à l'option de prise de participation) et impactant la promesse de bail,
- les actes nécessaires à la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section WA n°30 et 31.
- à l'issue de cette phase de développement autoriser la signature des baux emphytéotiques avec les sociétés PARC SOLAIRE DE CASTILLOU 2 et GDSOL 77. Le modèle d'acte à signer, qui sera prochainement complété par Maître Frédéric DUPUY dans le cadre de sa mission, a été présenté aux membres du présent Conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de :

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à régulariser la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section WA n° 30 et 31 initialement promises à bail et nécessaires à la réalisation du projet,

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer avec les sociétés PARC SOLAIRE DE CASTILLOU 2 et GDSOL 77, deux baux emphytéotiques aux conditions ci-dessus énoncées et en respectant le modèle d'acte à signer présenté, ce jour, aux membres du Conseil municipal qui l'acceptent, .

5) Définition du projet « cœur de village »

Différentes associations ont été approchées pour savoir si des projets les concernant étaient en cours d'étude ou/et de validation. Il en ressort que la réhabilitation de la friche industrielle de Montazels de 4000 M² pour accueillir 500 à 600 spectateurs, est à l'étude. Les ambitions de ces associations ne correspondent pas à l'objectif à développer à Luc sur Aude.

L'idée principale est de rendre le village plus attractif, au niveau du foyer un auvent qui permettrait de recevoir des animations couvertes.

L'intérieur du foyer serait réhabilité et aménagé avec une cloison amovible, une scène amovible, une cuisine des toilettes et vestiaire ainsi qu'un local de rangement.

La longère qui menace ruine devrait être intégrée dans le projet de cœur de village et être reconnue d'utilité publique pour que la commune entreprenne les actions qui lui permettraient de rentrer en possession de ces bâtiments pour réaliser un projet qui sera validé par le conseil municipal : il a été proposé qu'un garage qui permettrait d'abriter les véhicules communaux, l'estrade démontable ainsi que tout stockage utile, et des places de parking a été proposé. Le maire n'est pas pour la démolition de ces bâtiments et demande d'étudier d'autres possibilités.

Un espace enfants à aménager en scindant le terrain de foot à côté de l'école est proposé.

Dalle de 100M² en face du foyer pour skate, roller.....

Pour le parking il pourrait y avoir un terrain à l'entrée du village.

Ces différents éléments devront être validés avant de faire intervenir un architecte qui pourra mettre en forme ces différentes idées.

Enfin une réunion publique sera organisée pour confronter le projet avec les idées du conseil municipal. A l'issue de ce processus participatif un appel à manifestation d'intérêt sera lancé auprès des architectes.

6) Vote compte administratif rectificatif

Le maire se retire, les comptes sont approuvés et signés par les conseillers présents

7) Appel à un avocat pour le suivi de l'arrêté de péril

Les conseils d'un avocat pour un montant de 150€ de l'heure qui devra permettre à la commune d'avoir tous les renseignements nécessaires pour appréhender dans les meilleures conditions la sortie de l'arrêté de mise en sécurité – procédure d'urgence, est accepté à l'unanimité.

8) Information diverses

Fibre pas d'information supplémentaires le délai de septembre reste

Le Stagiaire Science Po qui devait s'occuper de l'étude de la mise à disposition d'un véhicule électrique n'a pas été trouvé. Le projet est reporté.

La séance est levée à 23h30.

L'adjoint au maire
Dominique DROIT



Le Maire
Jean Claude PONS

