



**PRÉFET  
DE LOIR-ET-CHER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
Service urbanisme et aménagement**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS  
AGRICILES ET FORESTIERS DE LOIR-ET-CHER  
Séance du 6 septembre 2022**

**AUTORISATION D'URBANISME**

**Dossier examiné :** PC n° 041 268 22 D0001 portant sur la réalisation d'un projet agrivoltaïque d'une puissance de 9,2 MWc, deux locaux techniques de 37,5 m<sup>2</sup>, quatre postes de transformation de 37,5 m<sup>2</sup>, deux postes de livraison de 32 m<sup>2</sup>, deux citernes de 125 m<sup>2</sup> ainsi qu'une clôture de 2 m de hauteur sur la commune de Veilleins déposé le 13 janvier 2022 par la SAS Photosol Développement représentée par M. David GUINARD.

Le dossier ci-dessus est soumis à l'avis simple de la CDPENAF, en application du règlement intérieur de la CDPENAF de Loir-et-Cher qui a inclus l'examen des projets photovoltaïques dans les dossiers à examiner dans le cadre de son auto-saisine.

**EXAMEN DU DOSSIER**

**A. Caractérisation du terrain sur lequel est implanté le projet**

- terrain cultivé
- terrain cultivable
- terrain inclus dans une entité agricole fonctionnelle
- cultures déclarées à la PAC 2021 (prairie permanente)
- présence d'une zone d'AOC/AOP caprine (Selles-sur-Cher)
- qualité agronomique des sols
- proximité de constructions agricoles dont l'exploitation pourrait être perturbée
- présence d'équipements (irrigation, fossés, etc) ou d'infrastructures (dessertes agricoles) liés à l'activité agricole
- autre :

**B. Le projet sur le terrain**

- Installation ou construction dont la nécessité sur le site n'est pas justifiée

Rapport entre la surface agricole consommée par le projet et l'emprise nécessaire au projet :

- à améliorer
- satisfaisant

Localisation du projet sur le terrain :

- à améliorer
- satisfaisante

**Considérant ces éléments, la Commission émet un avis sur ce projet :**

- Favorable
- Défavorable

**avec les réserves suivants :**

- **modifier le contrat tripartite (exploitant, propriétaire, porteur de projet agrivoltaïque) afin de prévoir qu'en cas de transmission, soient inclus l'ensemble de la SAU du propriétaire sur la commune de Veilleins,**

- conclure un bail rural de longue durée ou céder l'exploitation à un autre exploitant agricole en cas de cessation de l'activité de l'exploitante actuelle,
- mettre en place un suivi technico-économique,
- indexer le loyer, par exemple, sur l'évolution du montant des baux ruraux.

Fait à Blois le 9 septembre 2022

Le président de séance,



Patrice FRANÇOIS

# PROJET DE PARC AGRIVOLTAÏQUE DE VEILLEINS

MEMOIRE EN REPONSE

A L'AVIS

DE LA CDPENAF

DU

9 SEPTEMBRE 2022

PC N° 041 268 22 D0001



## I- PREAMBULE

Ce document a été rédigé en réponse à l'avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (Voir Annexe 1), transmis par les services de la préfecture en date du 9 septembre 2022 et portant sur le projet photovoltaïque situé sur la commune de Veilleins et développé par Photosol.

Ce mémoire en réponse a pour objet d'éclairer les services de l'Etat sur les remarques adressées en complément de l'avis favorable que les membres de la CDPENAF ont accordé à ce projet.

## II- PRISE EN COMPTE DU CARACTERE TRANSMISSIBLE DE L'ENGAGEMENT DE LA CONVENTION TRIPARTITE

En réponse à la remarque qui propose la modification du contrat tripartite (exploitant, propriétaire, porteur de projet agrivoltaïque) afin de prévoir qu'en cas de transmission, soient inclus l'ensemble de la SAU du propriétaire sur la commune de Veilleins, nous tenions à rappeler que cet engagement a été pris dans le cadre d'un avenant à la promesse de bail liant PHOTOSOL et le propriétaire.

Ainsi, nous avons donc précisé la mention de la transmissibilité de cet engagement de mise à disposition des terrains dans le paragraphe suivant qui s'applique à une surface de 43,41 ha supplémentaires au projet :

*« Enfin, le Promettant s'engage à mettre à disposition, selon une forme juridique contractuelle à définir, les parcelles adjacentes du Terrain visées en Annexe n°5 de la Promesse de Bail, à l'exploitant et à ses successeurs afin de pérenniser l'activité agricole sur le Terrain notamment d'un point de vue économique. Cet engagement perdurera à minima pendant la durée du Bail et **cet engagement devra être repris par le nouveau bailleur en cas de cession dudit Bail.** »*

## III- PERENITE DE LA CONTRACTUALISATION

En réponse demande relative à la conclusion d'un « bail rural de longue durée ou cession de l'exploitation à un autre exploitant agricole en cas de cessation de l'activité de l'exploitant actuelle », il a été intégré la mention de ce dernier dans le paragraphe suivant provenant de la convention tripartite :

« Soucieux d'assurer à l'exploitant actuel ainsi qu'à ses successeurs une activité agricole économiquement viable sur le Terrain, les Parties sont convenues de permettre à ces derniers d'utiliser des surfaces complémentaires non incluses dans le Terrain. Ces surfaces sont la propriété du Promettant qui s'engage au titre de la Promesse de Bail à les mettre à disposition de l'exploitant et de ses successeurs **via un bail rural**. Le présent Avenant n°1 à la Promesse de Bail a pour objet d'acter cet engagement. »

## IV- MISE EN PLACE D'UN SUIVI TECHNICO-ECONOMIQUE

En réponse à la demande de la mise en place d'un suivi technico-économique, PHOTOSOL indique et rappelle que cet engagement est mentionné dans l'Etude Préalable Agricole qui a été étudiée en amont et à l'occasion de la CDPENAF.

PHOTOSOL s'engage à assurer le maintien d'une activité agricole significative sur les terrains, sans pour autant interférer dans la conduite d'élevage propre à chaque exploitation.

Afin de respecter cet engagement, une contractualisation avec un organisme indépendant du type Chambre d'Agriculture ou Bureau d'étude agricole sera mis en place. Un suivi interne régulier sera également effectué de la part du pôle agricole de PHOTOSOL.

## V-INDEXTATION DES LOYERS

En réponse à la demande de l'indexation des loyers sur l'évolution des baux ruraux, le sujet avait effectivement été évoqué lors de la CDPENAF, et il nous avait effectivement semblé concerner la rémunération de l'exploitant agricole pour le service d'entretien qu'il apporte par l'exploitation agricole des terrains.

PHOTOSOL répond en indiquant que ce sujet avait déjà été anticipé en interne et qu'il a été décidé depuis peu l'indexation de la rémunération des exploitants agricoles installés sur les parcs photovoltaïques sur l'indice d'inflation.

Ce dernier est actuellement plus intéressant que les indices des fermages (3,55% contre 6%) et se base sur une approche plus globale compte tenu du contexte économique actuel. En effet, l'évolution des charges liées au service d'entretien nous semble plus en adéquation avec un index d'inflation, que l'index des fermages appliqué au foncier.

## ANNEXE 1 / AVIS DE LA CDPENAF



*COPIE avis modifié*

Direction départementale des territoires  
Service urbanisme et aménagement

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS  
AGRICLES ET FORESTIERS DE LOIR-ET-CHER  
Séance du 6 septembre 2022

### AUTORISATION D'URBANISME

Dossier examiné : PC n° 041 268 22 D0001 portant sur la réalisation d'un projet agrivoltaïque d'une puissance de 9,2 MWc, deux locaux techniques de 37,5 m<sup>2</sup>, quatre postes de transformation de 37,5 m<sup>2</sup>, deux postes de livraison de 32 m<sup>2</sup>, deux citernes de 125 m<sup>3</sup> ainsi qu'une clôture de 2 m de hauteur sur la commune de Veilleins déposé le 13 janvier 2022 par la SAS Photosol Développement représentée par M. David GUINARD.

Le dossier ci-dessus est soumis à l'avis simple de la CDPENAF, en application du règlement intérieur de la CDPENAF de Loir-et-Cher qui a inclus l'examen des projets photovoltaïques dans les dossiers à examiner dans le cadre de son auto-saisine.

### EXAMEN DU DOSSIER

#### A. Caractérisation du terrain sur lequel est implanté le projet

- terrain cultivé
- terrain cultivable
- terrain inclus dans une entité agricole fonctionnelle
- cultures déclarées à la PAC 2021 (prairie permanente)
- présence d'une zone d'AOC/AOP caprine (Selles-sur-Cher)
- qualité agronomique des sols
- proximité de constructions agricoles dont l'exploitation pourrait être perturbée
- présence d'équipements (irrigation, fossés, etc) ou d'infrastructures (dessertes agricoles) liés à l'activité agricole
- autre :

#### B. Le projet sur le terrain

- Installation ou construction dont la nécessité sur le site n'est pas justifiée

Rapport entre la surface agricole consommée par le projet et l'emprise nécessaire au projet :

- à améliorer
- satisfaisant

Localisation du projet sur le terrain :

- à améliorer
- satisfaisante

Considérant ces éléments, la Commission émet un avis sur ce projet :

- Favorable
- Défavorable

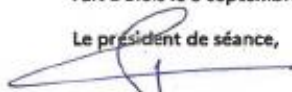
avec les réserves suivants :

- modifier le contrat tripartite (exploitant, propriétaire, porteur de projet agrivoltaïque) afin de prévoir qu'en cas de transmission, soient inclus l'ensemble de la SAU du propriétaire sur la commune de Veilleins,

- conclure un bail rural de longue durée ou céder l'exploitation à un autre exploitant agricole en cas de cessation de l'activité de l'exploitante actuelle,
- mettre en place un suivi technico-économique,
- indexer le loyer, par exemple, sur l'évolution du montant des baux ruraux.

Fait à Blois le 9 septembre 2022

Le président de séance,



Patrice FRANÇOIS



## ANNEXE 2 / AVENANT AU BAIL

DocuSign Envelope ID: E8CAB6D1-870E-4759-8230-503EBB1EAFA7



### AVENANT N°1 A LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

#### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**PHOTOSOL DEVELOPPEMENT**, société par actions simplifiée au capital de 966 525 euros, dont le siège social est situé 40-42 rue La Boétie 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 518 310 446, représentée par son Directeur Général, la Compagnie Bourbonnaise d'Investissements, elle-même représentée par son gérant, Monsieur David Guinard, dûment habilité aux fins des présentes,

Dénommée ci-après le « Bénéficiaire »,

D'une part,

#### ET

Monsieur François d'ESPINAY SAINT LUC, résidant à Montgiron 41230 VELLEINS, né le 13/09/1951 à VELLEINS (41) ; agissant en qualité de propriétaire de l'immeuble objet des présentes (ci-après « le Terrain »),

Dénoté ci-après le « Promettant »,

D'autre part,

Chacun pris séparément, la « Partie »,

Et prises ensemble, les « Parties ».

Il est, préalablement à la convention objet des présentes, exposé ce qui suit :

#### EXPOSE PREALABLE

I. Le Bénéficiaire est une société ayant pour activité la production d'électricité d'origine renouvelable, et notamment photovoltaïque.

A ce titre, le Bénéficiaire a formé le projet de financer et de réaliser une installation photovoltaïque (ci-après « Installation Photovoltaïque »), sur un site (ci-après le « Terrain ») désigné dans l'Annexe 1 de la promesse de bail, appartenant au Promettant.

Le Promettant, disposé à donner à Bail Emphytéotique le Terrain au Bénéficiaire en vue de la réalisation de l'Installation Photovoltaïque, a accepté de consentir au Bénéficiaire une promesse de bail emphytéotique (ci-après la « Promesse de Bail ») en date du 31 octobre 2019.

Cette installation photovoltaïque sera réfléchie de façon à permettre le maintien d'une activité agricole en élevage ovin sur le Terrain une fois celle-ci construite. L'Installation Photovoltaïque sera ainsi également complétée de la mise en place d'une infrastructure adaptée à l'élevage ovin : clôtures, abreuvement, couverture du sol. Le montage contractuel du Projet sera fait de façon à ce que les actuels éleveurs et leurs successeurs éventuels puissent bénéficier de la capacité à faire pâturer les ovins à titre gracieux (par le biais d'une Convention de mise à disposition du site à titre gracieux) et qu'ils bénéficient d'une rémunération au titre de leur prestation de service d'entretien par le pâturage (par le biais d'une Convention d'entretien du Terrain).

II. Soucieux d'assurer à l'exploitant actuel ainsi qu'à ses successeurs une activité agricole économiquement viable sur le Terrain, les Parties sont convenues de permettre à ces derniers d'utiliser des surfaces complémentaires non incluses dans le Terrain. Ces surfaces sont la propriété du Promettant qui s'engage au titre de la Promesse de Bail à les mettre à disposition de l'exploitant et de ses successeurs via un bail rural. Le présent Avenant n°1 à la Promesse de Bail a pour objet d'acter cet engagement. Il annule et remplace un précédent Avenant n°1 à la Promesse de Bail signé en date des 8 et 11 juillet 2022.

#### CECI ETANT EXPOSE, IL A été CONVENU CE QUI SUIT.

##### Article 1 – Modification de l'Article-7 - Obligations du Promettant

Il est procédé à la modification de l'Article 7 – Obligations du Promettant par insertion d'un engagement complémentaire :

«

##### **7. Obligations du Promettant**

En vertu des présentes :

(...)

- Enfin, le Promettant s'engage à mettre à disposition, selon une forme juridique contractuelle à définir (bail rural par exemple), les parcelles adjacentes du Terrain visées en Annexe n°5 de la Promesse de Bail, à l'exploitant et à ses successeurs afin de pérenniser l'activité agricole sur le Terrain notamment d'un point de vue économique. Cet engagement perdurera à minima pendant la durée du Bail et cet engagement devra être repris par le nouveau bailleur en cas de cession dudit Bail. »

Les autres dispositions demeurent inchangées.

DocuSign Envelope ID: E9CAB6D1-870E-4759-8230-503EBB1EAFA7

**Article 2 - Frais**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Bénéficiaire, qui s'y oblige expressément.

**Article 3 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs sus-indiqués.

Fait à VEILLEINS

En deux exemplaires originaux

<p><b>Le Promettant</b> <i>Représenté par François d'ESPINAY SAINT LUC</i></p> <p>DocuSigned by:  0754292A3301401 26 octobre 2022   09:32 CEST</p>	<p><b>Le Bénéficiaire</b> <i>Représenté par David GUINARD</i></p> <p>DocuSigned by:  881629621176434 25 octobre 2022   13:46 CEST</p>
---	--

 **PHOTOSOL**  
Producteur d'énergie photovoltaïque