

DEPARTEMENT
DE L'AUDE

ARRONDISSEMENT
DE CARCASSONNE

REPUBLIQUE FRANCAISE N° 2024-69
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL**

Matière :
DOMAINES DE
COMPETENCES
PAR THEMES

Sous matière :
ENVIRONNEMENT

OBJET :
OPERATION
VILLE
DURABLE
N°2024-02 -
DESIGNATION
D'UNE
SOCIETE
CHARGEE DE
REALISER ET
D'EXPLOITER
UNE
CENTRALE
PHOTOVOL-
TAIQUE SUR
LES BASSINS
DE
RETENTION
DE LA ZAC
NICOLAS
APPERT

LE NOMBRE DE CONSEILLERS
MUNICIPAUX EN SERVICE EST
DE 33

RENDU
EXECUTOIRE

CONVOCAION
CONSEIL EN DATE
DU : 08 MARS
2024

AFFICHAGE EN
DATE
DU : 08 MARS 2024

PUBLICATION DE LA
PRESENTE EN DATE
DU **19 MARS 2024**

Séance du Conseil Municipal du jeudi 14 mars 2024
Le Conseil Municipal de la commune de Castelnaudary
légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses
séances, sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD,
Maire

Présents : Patrick MAUGARD, Philippe GREFFIER, Hélène
GIRAL, François DEMANGEOT, Nicole CATHALA -
LEGUEVAQUES, Philippe GUIRAUD, Jacqueline RATABOUIL,
Jean-François VERONIN-MASSET, Giovanni ZAMAI, Pierre
BARBAUD, Marie-Claude BOURREL, Denis BOUILLEUX,
Élisabeth ESCAFRE, Régine SURRE, Sabine CHABERT, Michel
RATABOUIL, Chantal BARTHES, Bruno PERLES, Préscillia
GRANIER, Audrey GAIANI, Thierry ROSSICH, Christian
WINTERHALTER

Formant la majorité des membres en exercice

Procurations :

Evelyne GUILHEM À Jacqueline RATABOUIL,
Bernard GRIMAUD À Nicole CATHALA - LEGUEVAQUES,
Brigitte BATIGNE À Hélène GIRAL,
Javier DE LA CASA À Philippe GREFFIER,
Nicolas ASENSIO-VERGNES À Philippe GUIRAUD,
Agnès SOULIER À Préscillia GRANIER,
Delphine SANTINI À Bruno PERLES,
Adrien ROUZAUD À Marie-Claude BOURREL,

Absents excusés : Karole CAFFIER, Zohra KUFEL, Gérard
MONDRAGON

Secrétaire : Madame Audrey GAIANI

Monsieur le Maire explique aux membres du Conseil Municipal que suite au projet
d'installation et d'exploitation en vente totale d'une centrale photovoltaïque en ombrière de
parking sur différents sites de la commune, une réflexion portant sur l'utilisation des surfaces
des bassins de rétention de la ZAC Nicolas Appert a été menée avec l'appui du SYADEN.

La collectivité a publié le 11 septembre 2023 sur la plateforme du Conseil Département de l'Aude (<https://marchespublics-aude.safetender.com/#/home>), dans la Dépêche du Midi en date du 19 mars 2023 et par voie d'affichage public un avis de publicité dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt visant la mise en place d'une centrale photovoltaïque sur les bassins de rétention de la ZAC Nicolas Appert sur les parcelles suivantes représentant une superficie totale de 77 757 m² :

Références cadastrales	Surfaces	Adresse	Références cadastrales	Surfaces	Adresse	Références cadastrales	Surfaces	Adresse
ZH 324	60 m ²	Bartissol	ZH 368	639 m ²	Bartissol	ZH 374	343 m ²	Bartissol
ZH 345	7416 m ²	Les Quinquiris	ZH 363	1184 m ²	Bartissol	ZH 340	630 m ²	Bartissol
ZH 372	2940 m ²	Les Quinquiris	ZH 322	281 m ²	Bartissol	ZH 353	485 m ²	Bartissol
ZH 377	15651 m ²	Bartissol	ZH 320	1897 m ²	Bartissol	ZH 339	641 m ²	Bartissol
ZH 343	4350 m ²	Bartissol	ZH 328	1823 m ²	Bartissol	ZH 326	659 m ²	Bartissol
ZH 366	361 m ²	Bartissol	ZH 358	3603 m ²	Bartissol	ZH 334	501 m ²	Bartissol
ZH 370	857 m ²	Bartissol	ZH 330	239 m ²	Bartissol	ZH 336	447 m ²	Bartissol
ZH 350	8270 m ²	Bartissol	ZH 356	891 m ²	Bartissol	ZH 332	735 m ²	Bartissol
ZH 347	17800 m ²	Bartissol	ZE 84	5314 m ²	Le Sergentou	ZH 361	10 m ²	Bartissol

La date et l'heure limites de dépôt des propositions était fixée au 30 octobre 2023 à 12h00.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que cinq propositions ont été déposées.

Suite à l'étude des propositions, aux entretiens et aux négociations menées conjointement avec le SYADEN et conformément aux critères énoncés dans le règlement de la consultation, c'est **APEX Energies** à Montpellier qui a été retenue pour construire et exploiter la centrale, ainsi que certains aménagements et équipements y afférents. L'entreprise APEX Energies (ci-après le BENEFCIAIRE) sera donc bénéficiaire d'une promesse de bail emphytéotique pour une durée de 3 ans, prorogable 2 ans avec l'accord de la Mairie.

Ledit bail devant être consenti avec la société de projet aura une durée de 31 (trente et un) ans après la mise-en service, et moyennant un loyer annuel de 163 502€ (cent soixante-trois mille cinq cent deux euros) indexés et une indemnité d'immobilisation en contrepartie de la promesse de 50 000€ (cinquante mille euros). La durée dudit Bail sera potentiellement prorogable 10 (dix) ans avec l'accord de la Commune, toujours moyennant un loyer annuel.

Toutes servitudes nécessaires à la réalisation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque seront consenties au profit du BENEFCIAIRE, en particulier des servitudes de passage et de passage de câbles.

En fin de bail, les constructions et les aménagements qui auront pu être réalisés par l'emphytéote sur les parcelles louées, pourront au choix de la commune devenir sa propriété.

En outre, la conclusion du bail est conditionnée à la réalisation de conditions suspensives en faveur du preneur, telles que définies ici :

- l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées du recours des tiers de deux mois (à compter de l'affichage) et n'ayant pas fait l'objet d'un retrait par l'administration dans le délai de trois mois à compter de la délivrance des permis ;
- le coût de l'opération doit être pris en charge par le BENEFCIAIRE, sauf points particuliers souhaités par la collectivité qu'elle devra prendre en charge sauf accord avec ladite société.

Les obligations de la commune seront les suivantes :

- la commune s'interdit, à compter de ce jour de signer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du BIEN et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFCIAIRE ;
- la commune, au cas où il entendrait procéder, d'ici la réitération de l'acte devant notaire, à la vente de tout ou partie du BIEN, devra en informer préalablement le BENEFCIAIRE, et lui notifier la désignation des biens à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de manière à mettre le BENEFCIAIRE en mesure, dans le délai de DEUX (2) mois à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur ;
- La commune, s'engagera à respecter toute activité pour ne pas nuire à l'exploitation de la centrale et à la production d'électricité photovoltaïque.

Le BENEFCIAIRE s'engage à :

- Prendre en charge tous les frais de développement du projet (frais de géomètre en vue de la création d'un état descriptif de division ou d'un document d'arpentage ainsi que les frais liés à la publication de ces documents, études géotechniques, éventuelle étude d'impact, étude paysagère, étude structurelle et plus largement toute étude technique et administrative requise pour l'obtention des permis de construire et satisfaire aux spécifications des cahiers des charges de la CRE et normes européennes).
- Prendre en charge l'ensemble des frais de notaire pour la signature dudit bail emphytéotique à signer avec la société de Projet créée par le BENEFCIAIRE.
- S'acquitter du versement d'un premier versement de 20 000€ (vingt mille euros) dans les 30 jours suivant la signature de la promesse de bail en référence à l'indemnité d'immobilisation et conformément aux modalités de la promesse de bail.

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES AVOIR DELIBERE

APPROUVE le choix de APEX Energies pour construire et exploiter une centrale photovoltaïque sur les bassins de rétention de la ZAC Nicolas Appert ;

AUTORISE la Commune à donner Promesse de bail emphytéotique une surface d'environ 7,7 hectares à prendre sur les terrains cadastrés sur les sections et numéros rappelés en préambule en vue de la construction d'une centrale photovoltaïque d'une puissance

indicative de **11,276 MWc**. Ladite promesse devant être consentie au profit de APEX Energies ou de ses filiales, pour une durée de 31 (trente et un) ans après la mise en service, potentiellement prorogeable 10 (dix) ans.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail emphytéotique administratif à venir, ainsi que tout document y afférent à l'issue de la durée de la promesse.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme au registre.

La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

Castelnaudary, le 14 mars 2024



Le Maire,

Patrick MAUGARD

Ampliation faite le

19 MARS 2024

Certifiée exécutoire par réception

en Préfecture le :

19 MARS 2024

Par publication le :

19 MARS 2024

Par délégation,

Le Directeur Général des Services

Nicolas NAYRAL



Envoyé en préfecture le 19/03/2024

Reçu en préfecture le 19/03/2024

Publié le 19 MARS 2024



ID : 011-211100763-20240314-DB202469SG-DE