

PROCES-VERBAL DE SEANCE

COMMUNE DE
LAURE-MINERVOIS

N° PV : 01 / 2025
(27/02/2025)

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt- cinq et le VINGT-SEPT février, à 18h30, le Conseil Municipal de la commune de Laure-Minervois dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de Laure-Minervois, sous la présidence de M. Emile RAGGINI, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15
Date de convocation du Conseil Municipal : 21 février 2025

CONSEILLERS	P	A	POUVOIR A	P	A
Emile RAGGINI	X				
Julien BRIANC	X				
Geneviève FOURNIL	X				
Guillaume BOU	X				
Jean-Pierre BIRGY	X				
Pierre CAVALADE	X				
Jacqueline TIBALD	X				
Anne THERON		x	Jacqueline TIBALD	X	
Éric TRANCHANT		x	Jean-Pierre BIRGY	X	
Sophie PAGES		x			
Maria SIRVEIN	X				
Caroline MESTRE		x	Emile RAGGINI	X	
Christophe LAIR	X				
Chara VESENTINI		x			
Edouard DIOUF	X				
TOTAL	15	10	5	3	
Quorum :	OUI	8	Nombre de voix :		13

Mme Geneviève FOURNIL a été élu(e) secrétaire de séance dans les conditions qui suivent :

Pour	13 voix
Contre	0 voix
Abstentions	0 voix

Sur demande de Monsieur le Président, il est donné lecture par le secrétaire de séance du procès-verbal de la séance précédente. Après mise aux voix, ce procès-verbal est approuvé à l'unanimité

1) PREAMBULE

Le quorum a été vérifié à l'ouverture de la séance et pour chaque point de l'ordre du jour.
La feuille de présence annexée au présent procès-verbal atteste de l'exécution de cette formalité.

2) COMMUNICATION DE MONSIEUR LE PRESIDENT

Monsieur le Président rend compte des diverses décisions qu'il a été amené à prendre en exécution des délibérations prises par l'assemblée et devenues exécutoires, notamment :

-
-
-

Il fait également le point sur les sujets d'actualité (*en fin de séance*) :

- L'installation de « coquilles » pour le chemin de Saint-Jacques de COMPOSTELLES (présentation Geneviève Fournil)
- Diffusion d'annonces pour les associations sur RADIO MARSEILLETTE (présentation Geneviève Fournil)
- Course d'orientation prévue les 29 et 30 mars 2025 sur la commune (présentation Geneviève Fournil)
- Installation de tables et chaises au foyer municipal pour les Aînés Ruraux

3) AFFAIRES A L'ORDRE DU JOUR

Il est rappelé qu'en règle générale, l'ordre du jour d'une convocation est déterminé et établi par le maire. Dans certains cas, il peut être fixé par le suppléant du maire ou par le préfet. En la matière, les conseillers municipaux ont, cependant, un droit de proposition.

Cette proposition doit être formulée assez tôt pour que le maire, s'il l'accepte, puisse l'inscrire à l'ordre du jour à temps afin de respecter les délais d'envoi de la convocation et le droit d'information des élus exigés par les textes.

Le maire ne peut, ainsi, donner une suite favorable à la demande d'examen d'une affaire présentée en début ou au cours d'une séance du conseil municipal. En conséquence, lors d'une séance, **le conseil municipal ne peut délibérer valablement que sur les questions figurant à l'ordre du jour de cette session, mentionné sur la convocation.**

Néanmoins, il est permis de penser que cette règle n'interdit pas au conseil municipal de délibérer sur un certain nombre de questions dans le point "divers", à l'exclusion de toute affaire importante.

En effet, les "questions diverses" ne doivent porter que sur des éléments mineurs.

Sur rapport de Monsieur le Président, les questions mises à l'ordre du jour sont ensuite abordées :

ORDRE DU JOUR

PROPOSITIONS :

A - AGENCE POSTALE COMMUNALE

Décision

⇒ 1 :	RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION AGENCE POSTALE COMMUNALE	n°01
⇒ 2 :		n°
⇒ 3 :		

B – COVALDEM

⇒ 1 :	CONVENTION DE MISE EN PLACE DES COMPOSTEURS COLLECTIFS	n°02
⇒ 2 :		n°
⇒ 3 :		n°
⇒ 4 :		

**C – URBANISME PHOTOVOLTAIQUE**

⇒ 1 :	ACCORD DE PRINCIPE DE MISE A DISPOSITION D'UN DROIT D'ACCES ET D'UTILISATION POUR L'ACCUEIL DES MESURES COMPENSATOIRES SUR DES PARCELLES COMMUNALES	n°03
⇒ 2 :	APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) ENTRE LA COMMUNE DE LAURE-MINERVOIS / SCI « les jardins de Laure-Minervois » POUR LE PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS « LES JARDINS DE LAURE-MINERVOIS	n°04
⇒ 3 :		n°

D – FINANCES - BUDGET

⇒ 1 :		n°
⇒ 2 :		n°
⇒ 3 :		n°...
⇒ 4 :		n°...

E - URBANISME

⇒ 1 :		n°
⇒ 2 :		n°...

F – ATTRIBUTION CARCASSONNE AGGLO

⇒ 1 :		n°
⇒ 2 :		
⇒ 3 :		

G – ECOLES

⇒ 1 :		n°
⇒ 2 :		n°...
⇒ 3 :		n°...

H – PATRIMOINE

⇒ 1 :		n°
⇒ 2 :		n°
⇒ 3 :		n°...

QUESTIONS DIVERSES :

- Problème de gestion et suivi du dépôt de déchets vert sur parcelle à proximité du centre de secours
- Problème de circulation Avenue d'Aigues-Vives : relance sur la vitesse et dispositif de sécurité (mobilier urbain-signalisation)
- Consolidation arche impasse des Tisserands – Commission Ad'hoc

4) DECISIONS

DECISION N°1

N° 01/2025

**OBJET : RENOUELEMENT DE LA CONVENTION D'ADHESION AVEC L'AGENCE
POSTALE COMMUNALE**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal l'engagement de La Poste à maintenir un réseau dense de « points de contacts » dont certains sont gérés en partenariat avec les communes nommés « Agence Postale Communale »

La poste propose de renouveler la convention d'adhésion avec la commune de Laure-Minervois qui permettra d'offrir à la population des prestations de gestion courantes afin de garantir un service de proximité.

En contrepartie de cette offre de service avec une amplitude horaire et du matériel adaptés, des agents municipaux placés en situation de mise à disposition et formés, la Poste propose une indemnisation mensuelle à hauteur de 1 200€/mois (pour l'année 2025) réévaluée chaque année.

En faisant référence au document de synthèse distribué au préalable, aux conseillers municipaux, le Président invite ainsi l'assemblée à se prononcer sur cette affaire.

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré,

Vu la loi du 02 juillet 1990 modifiée relative à la mission d'aménagement du territoire

Vu la loi du 04 février 1995 relative à l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu la proposition de la convention faite par la poste.

CONSIDERANT le dossier qui lui a été soumis, afférent à l'affaire citée en objet,

CONSIDERANT les arguments développés

PROCEDE au vote :

Pour	13 voix
Contre	0 voix
Abstentions	0 voix

et à la majorité des membres présents et représentés,

ACCEPTE la conclusion avec La Poste de la convention renouvelée annexée à la présente décision ayant pour objet les conditions définies dans lesquelles les services de La Poste sont proposés dans le cadre de l'Agence Postale Communale :

Nombre d'heures d'ouverture au public	12h00 par semaine
Montant de l'indemnité compensatrice	1 200€ / mois - réévaluable chaque année
Durée de la convention	09 ans renouvelable
Date d'effet	24 mars 2025

DECIDE d'inscrire les crédits correspondants dans le budget de la commune

AUTORISE le représentant légal à prendre toute décision concernant la mise en œuvre et l'exécution de la présente délibération et à signer, au nom de la commune, tous les documents relatifs à cette affaire

PROPOSITION HORAIRES DE LAPOSTE OUVERTURE PUBLIC 12H00/SEMAINE

LUNDI	09H30-11H45 (02h15)
MARDI	16H30-18H45 (02h15) Adeline ouvrira le temps qu'Aicha arrive de sa pause. En son Absence, Aicha débutera le matin à 08h15 et reviendra l'après-midi à 16h15 (<i>décalé de 15 minutes</i>)
MERCREDI	08H45 -11H45 (03h00)
JEUDI	16h30 -18h45 (02h15)
VENDREDI	09H30-11H45 (02h15)
TOTAL	12H00

DES NOUVELLES CONVENTIONS POUR LES LPAC/LPAI, POURQUOI ?



Dans le cadre du CPP qui régit le partenariat entre La Poste et L'AMF, de nouvelles conventions ont été négociées pour les Agences Postales Communales et Intercommunales. **Retrouvez ci-dessous les grands changements au service des enjeux socio-démographiques et de l'accessibilité pour répondre aux attentes des citoyens et s'adapter à leurs besoins.**



Un niveau de service qui répond aux attentes des habitants

Création d'un dispositif de dialogue structuré qui réunit la **Commune, La Poste et la CDPPT afin d'améliorer la qualité de service** (amplitude horaire adaptée, formation, solution RH, transformation, mutualisation, etc.).

Article 8

Une accessibilité horaire minimum

Les Agences Postales Communales et Intercommunales (LPAC/LPAI) s'engagent à proposer au public un service postal **au minimum 12h par semaine.**

En cas de fermeture, les clients sont informés **de la durée et des coordonnées des points de contact La Poste les plus proches** par voie d'affichage et numérique (exemple : le site internet de la mairie).
En cas de modification des horaires d'ouverture ou de fermeture temporaire, la commune doit prévenir **30 jours avant** l'établissement d'attache.

Article 3.3



**12h minimum
/semaine**



Une durée de convention plus souple

La convention est librement fixée entre 1 et 9 ans.
Elle n'est plus tacitement renouvelable.

Elle peut être réduite si et seulement si :

- La durée est **supérieure ou égale à 6 ans.**
- **Aucune solution d'amélioration de la qualité de service n'a été retenue** au terme d'un dispositif de dialogue structuré.
- La commune a été prévenue **avant la fin de la 3^e année** de la convention.

Article 8

Une offre de service élargie pour répondre aux **besoins du public**

En plus des produits et services déjà proposés à ce jour par les LPAC/LPAI, la commune peut faire la demande de proposer des **services complémentaires** à ceux de l'aménagement du territoire : offres La Poste Mobile, tablettes Ardoiz pour seniors, dispositif Veiller sur mes parents, etc.

Cette activité participe à une **rémunération complémentaire** de la LPAC/LPAI dès le 1^{er} €.

Article 3



Une rémunération valorisant l'activité

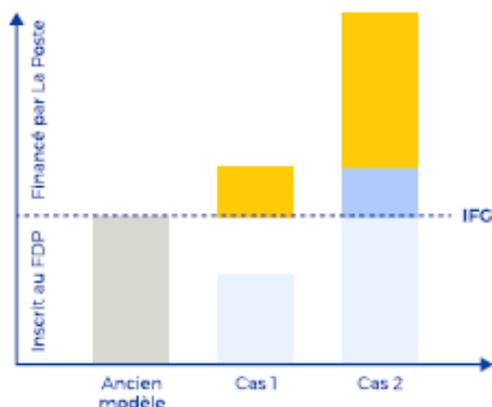
Une évolution de la rémunération à la demande de nombreux élus. Les LPAC éligibles au fonds de péréquation (FDP) bénéficient d'une **indemnité forfaitaire garantie (IFG)**. Si l'activité générée engendre un montant supérieur à l'IFG, la commune perçoit une **rémunération plus élevée**. Ce différentiel est financé par La Poste.

Une revalorisation de l'indemnité forfaitaire décidée annuellement par **l'Observatoire national de la présence postale (ONPP)**.

Article 5, Annexe 5



A. Possibilité d'être rémunéré au-delà de l'IFG



Cas 1 : l'activité générée est inférieure à l'IFG. L'IFG est versée et une rémunération additionnelle est possible si la LPAC/LPAI propose des produits et services complémentaires.

Cas 2 : l'activité générée est supérieure à l'IFG. L'IFG est versée et la LPAC/LPAI touche une rémunération en plus de l'IFG. Elle peut bénéficier, en plus, d'une rémunération additionnelle en proposant des produits et services complémentaires.

- Ancien modèle de rémunération fixe
- Rémunération variable des actes
- Part de la rémunération variable supérieure à l'IFG
- Rémunération variable liée aux services complémentaires

B. Deux compteurs participent donc à la rémunération

 Vente de produits et services postaux 1% à 14% selon le chiffre de vente	 Réalisation de services postaux (dépôt / retrait courriers colis) 0,50 € TTC / acte	 Réalisation de services de dépannages financiers 0,76 €* / acte	 Ventes de produits et services non postaux 1% à 14% selon le chiffre de vente
--	---	---	---

* TVA non applicable

1^{er} compteur : Inscrit au fonds de péréquation, il couvre les activités définies par la nouvelle convention, pour les LPAC/LPAI éligibles à hauteur de l'IFG. Au-delà de l'IFG, c'est La Poste qui finance.

2^e compteur : Il est optionnel et repose sur la vente de produits et services complémentaires. Il est financé par La Poste.

COMMISSION	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%
Chiffre vente mensuel € HT	De 0 à 942,99€	Dès 943€	Dès 990€	Dès 1043€	Dès 1100€	Dès 1165€	Dès 1238€	Dès 1321€	Dès 1415€	Dès 1524€	Dès 1651€	Dès 1701€	Dès 1850€	Dès 2201€

Grille des commissions sur le chiffre de vente



Une formation à distance plus accessible

Afin de faciliter la prise en main des activités gérées par les LPAC/LPAI, les partenaires bénéficient d'une **formation en ligne sur l'outil SpeechMe**.

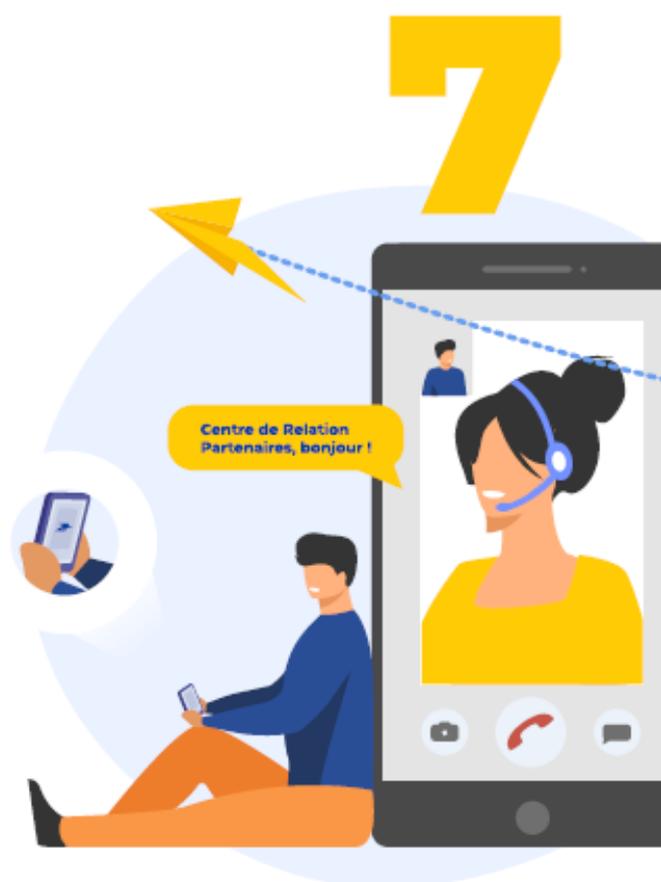
La formation est **obligatoire** pour tous les agents amenés à s'occuper de la gestion de la LPAC/LPAI.

Article 3.3

Une relation de partenariat plus fluide

- Un numéro unique avec le Centre de Relation Partenaires (CRP) pour répondre aux questions et **faciliter le quotidien des partenaires**.
- Un nouvel outil de front office plus moderne et aux fonctionnalités améliorées. Espace Co 3.0 est conçu pour **être en cohérence avec le bureau de rattachement et renforcer les synergies**.
- Un accompagnement de proximité et une filière présence et maillage territoriale pour mieux **accompagner les partenaires et dynamiser l'activité**.
- Un suivi annuel pour faire le bilan et identifier des actions à mettre en œuvre pour **améliorer le service**. Cette rencontre réunit le Directeur de Secteur, le maire de la commune et le ou les agents territoriaux assurant la gestion de la LPAC/LPAI.

Article 3.2 et 12



0 805 20 50 30

Service & appel gratuits

OBJET : CONVENTION AVEC LE COVALDEM POUR LA MISE EN PLACE DE COMPOSTEURS COLLECTIFS

Monsieur le Maire informe que le COVALDEM 11 accompagne les collectivités à la création de site de compostage collectifs.

Pour ce faire, le COVALDEM 11 a mise en place :

- Une convention de mise à disposition de matériel pour la création et la gestion de site(s) de compostage collectif ouvert à tous et gratuit.
- Une convention RGPD référent de site

Elle a pour objet :

- De déterminer les engagements et les responsabilités entre les parties concernées (COVALDEM 11 et la collectivité)
- De mettre en place une bonne gestion des biodéchets avec une campagne de communication proposé par le Covaldem 11 : distribution boites aux lettres par les agents du Covaldem, panneaux sur site(s), « tutos » et formation pour les référents
- De mettre en place un espace défini ouvert à tous.

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré,

CONSIDERANT le dossier qui lui a été soumis, afférent à l'affaire citée en objet,

CONSIDERANT les arguments développés

PROCEDE au vote :

Pour	13 voix
Contre	0 voix
Abstentions	0 voix

et à la majorité des membres présents et représentés,

ACCEPTE la conclusion avec Le COVALDEM 11 des conventions pour la mise place de composteurs collectifs

DESIGNE Monsieur Emile RAGGINI en tant que référent site et Monsieur Cyril Perez en tant que correspondant pour la commune.

AUTORISE le Maire à prendre toute décision concernant la mise en œuvre et l'exécution de la présente délibération et à signer, au nom de la commune, tous les documents relatifs à cette affaire

Fiche diagnostic téléphonique

Date du diagnostic : 27/11/2024

Réalisé par : CALVAYRAC Florent

Commune : Laure-Minervois

Contexte :

Dans le cadre de l'obligation réglementaire du tri à la source des biodéchets au 1^{er} janvier 2024 ; les agents du Covaldem11 équipent les communes en composteurs collectifs. Cette démarche est gratuite pour la commune.

Nous allons établir ensemble le présent diagnostic qui permettra de déterminer le ou les emplacements des composteurs collectifs. Pour information, ils doivent obligatoirement être en contact avec la terre pour permettre aux jus de s'écouler.

Suite au diagnostic, nous convenons d'une date d'installation durant laquelle :

- Nous prévoyons d'un rendez-vous en mairie pour livrer les bioseaux et sacs krafts (1 bioseau et 5 sacs kraft par foyer).
Nous devons **obligatoirement** récupérer les deux conventions signées : convention de mise à disposition et convention RGPD pour pouvoir installer les composteurs.
- Nous installerons les composteurs aux quantités et lieux préalablement validés avec vous lors du diagnostic téléphonique. Nous insistons sur l'importance de bien respecter les emplacements car ces informations sont communiquées aux usagers lors du porte-à-porte (cf document de communication en fin de diagnostic).
- Nous demandons à ce qu'un agent communal soit présent lors de l'installation des composteurs afin de mettre en place le panneau explicatif des gestes de compostage : 120 cms x 80 cms.
Le Covaldem11 fournit le panneau ; le matériel nécessaire à son installation (vis, poteau...) est à fournir par la commune.
- Les agents du Covaldem11 effectueront un porte-à-porte pour informer les usagers de l'installation des composteurs. Pour ce faire nous leur remettrons un plan qui reprend les lieux d'implantation ainsi qu'un bon de retrait qui leur permettra de se rendre en mairie pour récupérer le bioseau et 5 sacs krafts par foyer.

Personnes présentes lors du diagnostic et fonction :

- Madame FOURNIL, élue.
- Monsieur CALVAYRAC Florent, Maitre composteur

Plan de la zone :



Nombre d'utilisateurs potentiel : 1 000 personnes

Gisement d'évitement potentiel total/an : 150 tonnes de déchets

Nombre de foyers : 582 Foyers

Nombre de point de compostage préconisé : 7 points préconisés

Nom du référent de site : A définir

Le gisement de brun :

Désignation
Feuilles mortes
Broyats

Les débouchés :

A qui est destiné le compost généré par ce point ?

Aux habitants Aux agents Aux deux

Pour quelle utilisation :

Amendement Paillage Autres

Si autre, préciser :

.....

Publics relais potentiel :

Nom	Type d'établissement	Rôles éventuels à jouer
Mairie	Établissement public	Relai d'informations

Les emplacements :

Nous préconisons d'installer les composteurs collectifs près des points d'apports volontaires existants. En effet, les usagers ont déjà l'habitude de se rendre à ces endroits de la commune.

Date d'installation : Le 14/01/2025 à 9h45

Emplacement n°1 :

Adresse : Nouveau cimetière

Coordonnées GPS : 43.273655192583355, 2.5202449520926185

Photos de l'emplacement étudié :



Emplacement n°2 :

Adresse : D 57 - Stade

Coordonnées GPS : 43.26852622487133, 2.521870069298679

Photos de l'emplacement étudié :

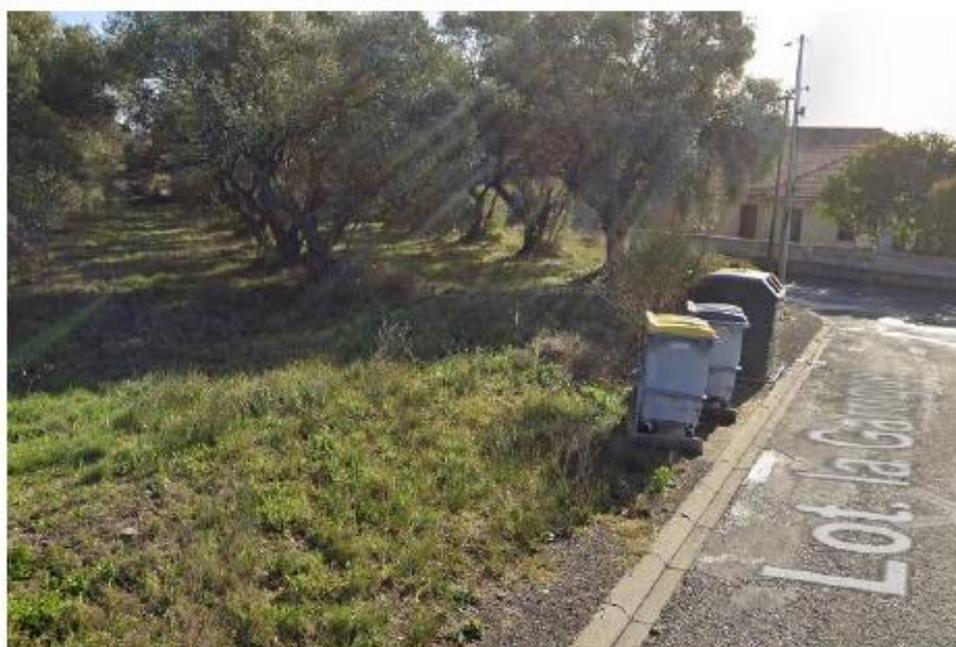


Emplacement n°3 :

Adresse : Rue des Oliviers

Coordonnées GPS : 43.27031330709031, 2.5166956153540765

Photos de l'emplacement étudié :

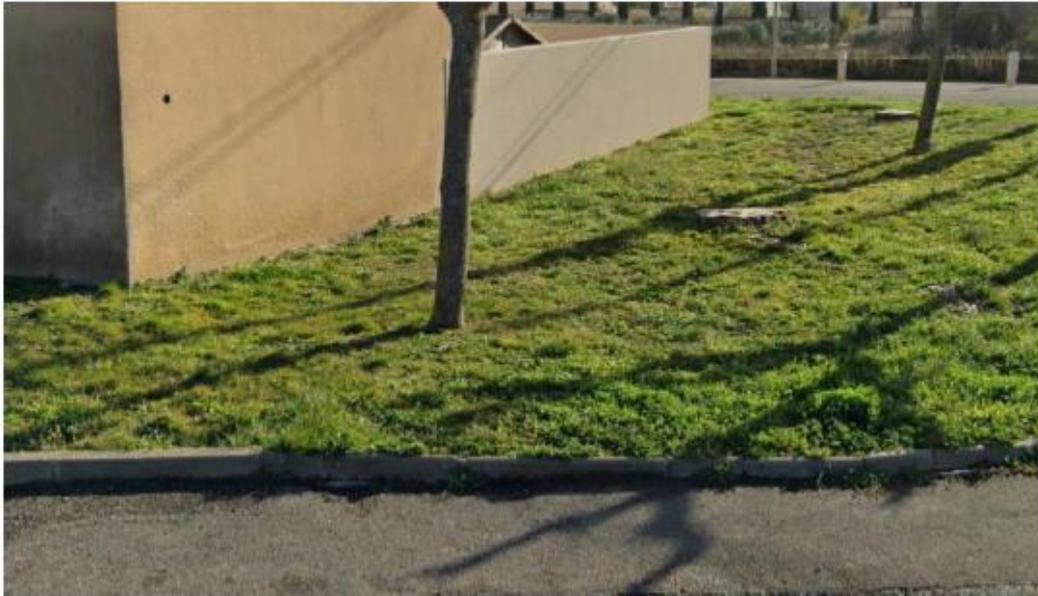


Emplacement n°4 :

Adresse : Lot. Coumo la Gasco

Coordonnées GPS : 43.268490951245475, 2.5171349997522294

Photos de l'emplacement étudié :

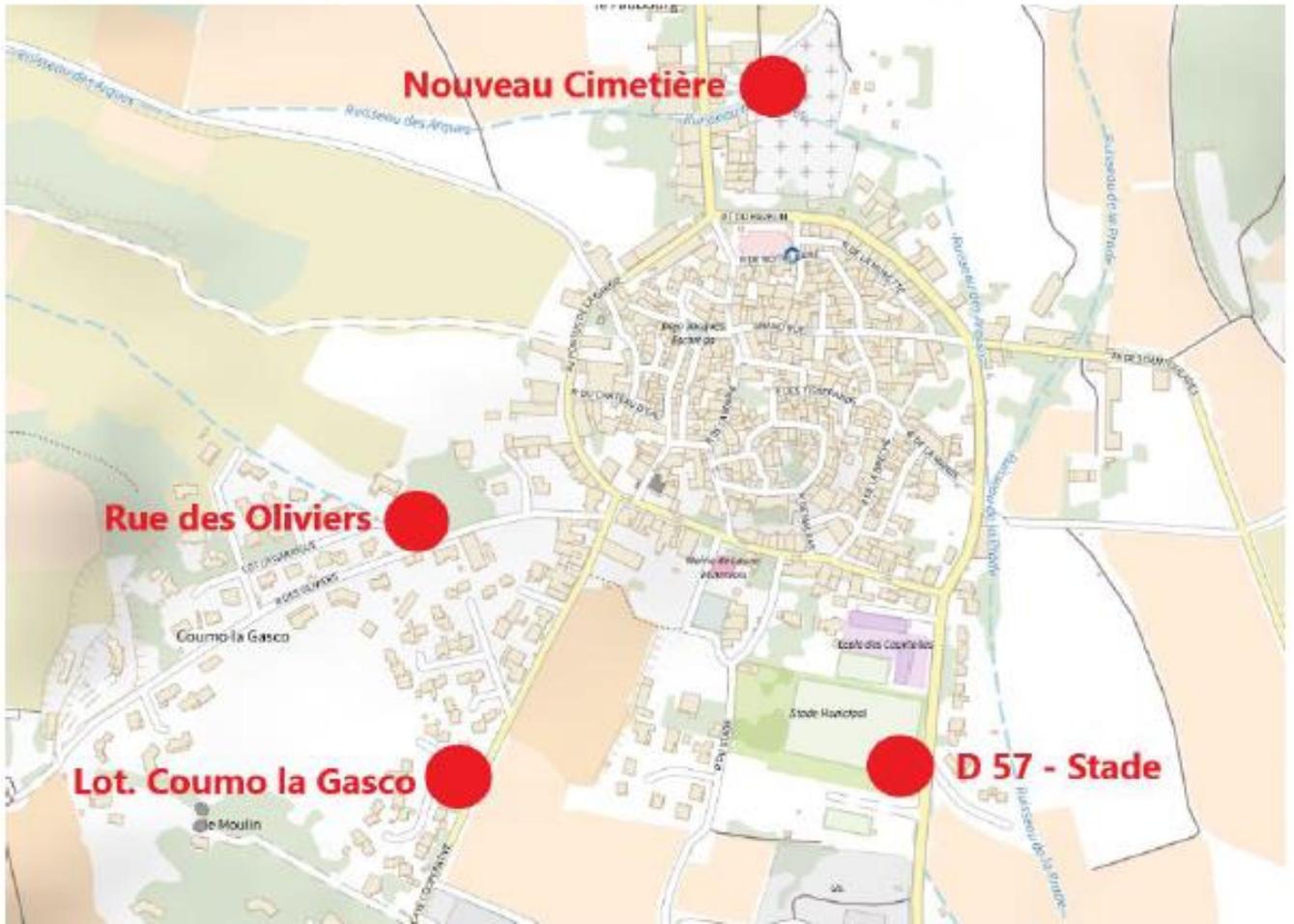


Conclusion :

Nous préconisons l'installation de trois bacs par point (Bac de compostage, bac de réserve et bac de maturation).

A noter que la mairie souhaite partir, dans un premier temps sur 4 points de compostage. Les 3 autres points seront identifiés et installés à une date ultérieure.

Carte de l'implantation prévisionnelle des points de compostage dans votre commune :



LES COMPOSTEURS COLLECTIFS SONT À VOTRE SERVICE



Covaldem11
Collectivité Val de Saône
1ère Division - Services des Déchets

Pour plus d'informations
veuillez contacter l'équipe compostage au 04 68 11 97 00

Covaldem11
Collectivité Val de Saône
1ère Division - Services des Déchets

BON DE RETRAIT DU BIOSEAU

Dans le cadre de l'installation de composteurs collectifs,
le Covaldem11 vous offre
un contenant pour transporter vos déchets compostables
ainsi que 5 sacs en papier



Merci de vous rendre en mairie muni de ce coupon pour les retirer.
Aucun autre matériel ne sera fourni ultérieurement.

Pour plus d'informations vous pouvez contacter
nos guides composteurs au 04 68 11 97 00

DECISION N°3

N° 03/2025

OBJET : ACCORD DE PRINCIPE DE MISE A DISPOSITION D'UN DROIT D'ACCES ET D'UTILISATION POUR L'ACCUEIL DES MESURES COMPENSATOIRES SUR DES PARCELLES COMMUNALES (CONVENTION)

La Société Energie Locale de Malves-en-Minervois projette d'implanter une centrale photovoltaïque sur des parcelles situées sur la commune de Malves-en-Minervois, au niveau de l'ancienne décharge de Villepeyroux.

En application de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet de la Société Energie Locale de Malves-en-Minervois est soumis à évaluation environnementale.

Pour les besoins de cette évaluation environnementale, la société a procédé à la réalisation d'une étude d'impact en 2021, complétée en 2024.

Cette dernière a mis en exergue les besoins de compensation indispensables à la réalisation du projet en conformité avec la réglementation en vigueur.

La Société Energie Locale de Malves-en-Minervois s'est ainsi rapprochée de la commune de Laure-Minervois afin de lui proposer de mettre en œuvre sur des parcelles lui appartenant les mesures compensatoires qui seront arrêtées par l'autorité compétente dans le cadre de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme nécessaire au projet.

Il a en ce sens été proposé, à la commune de Laure-Minervois, la signature d'une promesse de convention d'accueil pour la mise en œuvre des mesures compensatoires conférant à la société de projet un droit d'accès et d'utilisation portant sur un site relevant du domaine privé de la commune au lieu-dit MOURRAL GROS, constitué des parcelles ci-dessous :

NUMERO CADASTRAL	COMMUNE	SURFACE
C 0386	Laure-Minervois	0,49 ha
C 0372 (en partie)	Laure-Minervois	4,01 ha

Il est convenu que l'emprise nécessaire à l'accueil des mesures compensatoires pourra évoluer en fonction des prescriptions de l'arrêté de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Dans l'attente de la signature de cette convention et pour les besoins du projet, il a été demandé à la commune de Laure-Minervois d'acter formellement son accord de principe quant à l'accueil des mesures compensatoires sur un terrain lui appartenant.

Le Conseil municipal, Entendu l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1-1, L.163-1 à L.163-5, et R.122-2 ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2241-1 ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2211-1 et L.2221-1 ;

CONSIDERANT le dossier qui lui a été soumis, afférent à l'affaire citée en objet,

CONSIDERANT les arguments développés

PROCEDE au vote

Pour	13 voix
Contre	0 voix
Abstentions	0 voix

et à la majorité des membres présents et représentés,

DONNE son accord sur le principe de mise à disposition d'un droit d'accès et d'utilisation pour l'accueil des mesures compensatoires, sur des parcelles dont la commune est propriétaire ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la promesse de convention d'accueil des mesures compensatoires et tout acte s'y rapportant.

PROJET DE CONVENTION

PROMESSE DE CONVENTION D'ACCUEIL DE MESURES COMPENSATOIRES

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La société par actions simplifiée Energie Locale de Malves-en-Minervois, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 15 Rue Barbès CS 20073, à Carcassonne (11 890), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Carcassonne sous le numéro 951 908 300

Représentée par :

Monsieur Régis BANQUET, son président

*(Ci-après le « **Bénéficiaire** » ou la « **Société de projet** »)
D'une part,*

ET

La commune de Laure-Minervois, sise 17 Avenue des Ecoles, 11 800 LAURE-MINERVOIS, son maire, Monsieur Emile RAGGINI, agissant ès-qualités pour le compte de la commune susvisée, en vertu de l'article L.2122-21, 1° et 6° du Code Général des Collectivités Territoriales, et suivant délibération du Conseil Municipal en date du 27/02/2025.

*(Ci-après le « **Propriétaire** »)
D'autre part,*

Le Bénéficiaire et le Propriétaire sont ci-après désignés individuellement « Partie » et collectivement les « Parties ».

PREAMBULE

La SEM ELO et la commune de Malves-en-Minervois ont conclu en date du 20 Octobre 2021 une promesse de bail emphytéotique sous conditions suspensives en vue de l'implantation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol (ci-après la « **Centrale Photovoltaïque** ») sur tout ou partie du terrain situé à Malves-en-Minervois, figurant au cadastre sous les références suivantes (ci-après le « **Terrain** ») : AN 7, AN 8, AN 9, AN 10, AN 11, AN 12, AN 13, AN 19, AN 20 , AN 21. Le Bénéficiaire s'est substitué à la SEM ELO suite à la notification du transfert de la promesse de bail du 14/06/2023. Cette promesse de bail a été signée pour une durée de 5 ans qui peut être prorogée d'un commun accord. En cas de levée des conditions suspensives, la durée du bail (ci-après le « **Bail** ») est définie de la façon suivante :

- une durée initiale qui comprend:
 - une période comprise entre le jour de la prise d'effet du BAIL et le jour de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;
 - une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives à compter de la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE;
- une prorogation du terme jusqu'à 10 ans possible une fois sur demande expresse du Bénéficiaire notifiée six (6) mois au moins avant la date d'échéance.

Il est précisé que l'emprise objet du Bail sera définie par la Société de projet, après détermination opérée par des études techniques portées sur l'ensemble du Terrain. La partie du Terrain prise à bail fera l'objet d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert.

Dans le cadre du développement du projet de Centrale Photovoltaïque envisagé sur le Terrain, des mesures environnementales de compensation (ci-après les « **Mesures** ») devront être mises en œuvre par la Société de projet pendant une durée fixée ultérieurement par arrêté.

De même, la Société de projet n'a pas encore connaissance des Mesures définitives qu'elle devra mettre en œuvre ; lesquelles lui seront transmises à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

La commune de Laure-Minervois possède plusieurs parcelles à proximité du Terrain susceptibles d'accueillir les mesures compensatoires à mettre en œuvre. Ces parcelles sont situées au lieu-dit MOURRAL GROS.

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de se rapprocher pour conclure la présente promesse de convention d'accueil de mesures compensatoires (ci-après la « **Promesse** »).

Les Parties déclarent être pleinement informées que la présente Promesse constitue une promesse de mise à disposition. La signature de cette promesse a été approuvée par le conseil municipal de Laure-Minervois du 27/03/2024 (Annexe 3)

TITRE I – LES CONDITIONS DE LA PROMESSE

ARTICLE 1 – DECLARATIONS DES PARTIES

Les Parties s'engagent, en cas de réalisation des conditions suspensives décrites à l'article 6 des présentes, à réitérer les déclarations ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

1.1. Déclaration du Propriétaire

Le Propriétaire déclare qu'il n'a connaissance d'aucune opposition à l'accueil des Mesures à entreprendre par le Bénéficiaire par suite :

- d'un procès en cours portant sur l'assiette de sa propriété ;
- de l'existence d'une occupation, location et de tout droit, hypothèque ou privilège susceptibles d'être invoqués par des tiers et qui pourraient nuire aux droits de la SAS Energie Locale de Malves-en-Minervois ;

A défaut, le Propriétaire s'engage à rapporter toutes autorisations, mainlevées ou résiliations nécessaires, à procéder à toutes résiliations qui s'avèreraient nécessaires ou à toute radiation ou mainlevées nécessaires, uniquement en ce qu'elles portent sur le Site, et ce avant la conclusion de la convention définitive d'accueil pour la mise en œuvre des mesures compensatoires (ci-après la « Convention »).

- de l'impossibilité naturelle connue par lui d'accueillir les mesures compensatoires à mettre en œuvre par le Bénéficiaire.

1.2. Déclaration du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare par les présentes :

- qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement dont le siège social est situé à l'adresse indiquée en tête des présentes, et que son représentant a la qualité de résident français au sens de la réglementation des changes en vigueur ;
- qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures visées au livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- que la signature des présentes et l'exécution des présentes par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative sur la bonne exécution des engagements nés des présentes et que spécialement en signant les présentes, il ne méconnaît aucun engagement qu'il aurait pu contracter avec tout tiers ;

ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE

Le Propriétaire met à la disposition du Bénéficiaire, un droit d'accès et d'utilisation du site décrit en article 4 ci-après, en vue de la réalisation de l'ensemble des études permettant de conclure à l'identification de la zone d'accueil des Mesures définitives.

Le Propriétaire s'engage à maintenir ce droit d'accès et d'utilisation, au Bénéficiaire pour toute la durée d'exécution de ses mesures compensatoires à condition que le Bénéficiaire démontre avoir effectué toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre des Mesures.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DES MESURES ET MODALITES DE REALISATION

Les Mesures à réaliser consisteront en la création et la gestion d'habitats favorables, en particulier pour l'avifaune nicheuse, pour les invertébrés et pour les reptiles.

Elles seront précisées dans l'étude d'impact sur environnement, et reprises dans l'arrêté de permis de construire de la centrale photovoltaïque, le Bénéficiaire se réservant la possibilité de mettre à jour les mesures envisagées conformément à ces autorisations et plus généralement aux engagements à prendre par le Bénéficiaire dans le cadre de la construction, de la réalisation puis de la maintenance du Projet. Il est cependant convenu que toute modification des mesures envisagées nécessitera l'accord préalable du Propriétaire.

Au stade de la promesse, les mesures envisagées sont :

- *C2.1e – Ouverture et gestion des milieux favorables aux espèces des milieux ouverts à semi-ouverts*

Les parcelles du site fermées seront réouvertes afin de restaurer des milieux ouverts à semi-ouverts favorables aux espèces associées. Les actions suivantes sont prévues :

- *Débroussaillage des zones de pierriers pour faciliter la thermorégulation et l'accessibilité des cachettes pour les reptiles comme le Lézard ocellé. Ces travaux se feront en dehors de la période d'activité des espèces cibles de reptiles afin d'éviter la destruction d'individus et le dérangement, soit de novembre à mi-mars.*
- *Maintien de zones ouvertes à semi-ouverts. Le maintien des zones ouvertes sera également bénéfique à la Zygène cendrée dans les zones de garrigues. Un marquage permettra d'éviter certaines zones arbustives existantes, favorables à d'autres espèces cibles notamment la Fauvette mélanocéphale, les Pies grièches, les reptiles. Ces travaux se feront là aussi en dehors de la période de nidification des espèces cibles de l'avifaune afin d'éviter la destruction d'individus et le dérangement des nichées, soit d'octobre à février.*
- *Maintien des bosquets arbustifs ponctuant la zone pour la reproduction des fauvettes, de la Pie-grièche à tête rousse et de la Pie-grièche écorcheur ainsi que pour leur rôle de refuge pour les reptiles. Le maintien de certains de ces éléments se fera par le biais d'un marquage lors des travaux de maintien de zones ouvertes. Un écologue vérifiera le respect de ce marquage.*
- *Déboisement des pins les plus jeunes présentant un feuillage peu dense en préservant les arbres les plus mûres et les Chênes verts au feuillage plus dense. Ces travaux se feront en dehors de la période de nidification des espèces cibles de l'avifaune afin d'éviter la destruction d'individus et le dérangement des nichées, soit d'octobre à février. Ces travaux d'ouverture seront réalisés tous les ans de N+0 à N+3 puis tous les 5 ans à partir de N+5.*

- C2.1q – Création de gîtes artificiels favorables aux invertébrés et reptiles

Des gîtes artificiels favorables aux invertébrés et reptiles seront créés sur le site.

Pour cela, il sera privilégié une alternance des matériaux afin de ménager dans l'abri des zones plus ou moins denses, avec des cavités. La décomposition progressive des tas de branches contribue à leur effondrement et il sera nécessaire de les recharger régulièrement pour conserver leur fonctionnalité.

- *Tronc à terre : Laisser un ou plusieurs troncs à terre, si possible de grand diamètre.*
- *Tas de branches et de souches : Tout type de bois mort (branches de différentes sections et longueurs, souches, buches, etc.). Il est également intéressant d'y associer des couches de matériaux fauchés (herbes, litière) afin de favoriser la ponte de certains reptiles. La mise en place de branches d'épineux (p. ex. ronces) sur le tas permet une meilleure protection de la petite faune. Le volume minimum est de 1 m³, mais l'aménagement est plus favorable à partir de 3 m³. La hauteur optimale finale est de 0.50 à 1.50 m. Lors de la création, prévoir une hauteur de 1 à 2 m. Pour les tas d'un gros volume, il est particulièrement favorable d'aménager une forme en U ouverte vers le Sud.*
- *Tas de bois : empiler les billes de bois en laissant quelques-unes dépasser de 5 à 10cm afin d'offrir des petites terrasses exposées au soleil. Volume minimum de 1 m³, mais l'aménagement est plus favorable à partir de 3 m³. La hauteur optimale est de 0.50 à 1.50 m.*
- *Amas de pierres : L'amas est constitué d'un tas de pierres sèches autour d'un vide central recouvert de grosses pierres, le tout entouré de plus petites pierres. Le tas de pierres doit se situer sur une zone exposée au soleil, à proximité d'une végétation dense. La surface minimale est de 5 m² sur une hauteur de 50 à 100 cm.*
- *Abris pour le Lézard ocellé : L'abris devra être réalisé en plusieurs étapes :*
 - 1) Creusement d'un trou de 30 cm de profondeur, de largeur et de long qui sera rempli de sable*
 - 2) Positionnement d'un caisson en béton sur le trou*
 - 3) Recouvrement du caisson avec de grosses pierres puis de tuiles pour créer des passages à l'intérieur*
 - 4) Recouvrement de nouveau avec des pierres pour créer un cratère puis pose d'un géotextile*
 - 5) Etalement d'une couche de sable sur le géotextile qui fera office de site de ponte*
 - 6) Recouvrement de nouveau avec des pierres et des tuiles permettant le passage des reptiles*
 - 7) Installation d'ardoises permettant aux reptiles de s'y réchauffer*

La position de ces abris artificiels a été recherchée pour augmenter au maximum leurs chances d'être fonctionnels. Ainsi, il a été privilégié :

- *La proximité à un milieu écotonal (lisière entre deux milieux différents) ;*
- *La proximité à un espace boisé.*

En phase d'exploitation, la végétation herbacée issue de l'entretien de la végétation sous les panneaux pourra être disposée sur les abris. L'écologue en charge du suivi de chantier indiquera les zones propices et accompagnera le personnel dans leur création.

- C1.1a – Nettoyage et bornage du site de compensation

Les parcelles du site de compensation sont polluées par la présence de déchets et ouverts aux usagers ne permettant pas à la biodiversité de se développer sur ces milieux. Les actions suivantes seront mises en place :

- Nettoyage du site, notamment par le ramassage de déchets
- Bornage du site et prolongement du fossé longeant la route au sud du site afin d'empêcher le parking sauvage. Des panneaux d'informations seront mis en place sur le site. Le texte figurant sur les panneaux sera défini en concertation avec le Propriétaire.

Les mesures envisagées sont représentées en Annexe n°1.

Les mesures définitives seront inscrites dans un plan de gestion qui permettra d'organiser dans le temps les différentes interventions d'aménagements, d'entretiens et de suivi.

Les modalités de réalisation de ces mesures seront fixées dans la Convention définitive et conformément aux prescriptions formulées dans l'autorisation d'urbanisme de la Centrale Photovoltaïque.

ARTICLE 4 – DESIGNATION DU SITE D'ACCEUIL

4.1. Désignation du site accueillant les mesures compensatoires

Le Propriétaire accepte d'accueillir sur ses parcelles les Mesures devant être exécutées par le Bénéficiaire. Le site d'accueil des mesures compensatoires (ci-après le « **Site** ») représente une surface totale d'environ 4,50 ha et comporte les 2 parcelles suivantes :

Numéro cadastral	Commune	Surface
C 0386	Laure-Minervois	0,49 ha
C 0372 (en partie)	Laure-Minervois	4,01 ha

Les Parties sont convenues qu'une partie des parcelles pourra être exclue de la zone d'accueil des mesures compensatoires (ci-après la « **Zone d'accueil** ») car ne présentant pas les caractéristiques nécessaires à la mise en place des Mesures.

Les Parties sont convenues que la délimitation définitive de la Zone d'accueil sera effectuée ultérieurement une fois l'ensemble des autorisations obtenues et après finalisation des inventaires sur le terrain.

Pour le calcul de la compensation versée par le Bénéficiaire au Propriétaire, seules les surfaces intégrées à l'emprise de la Zone d'accueil définitive seront retenues.

4.2. Accès au Site d'Accueil

Le Propriétaire met à disposition du Bénéficiaire un droit d'accès et d'utilisation temporaire du Site, selon des modalités aptes à garantir la pérennité des engagements.

A cet égard, les Parties sont convenues que le Propriétaire reste libre de jouir de son terrain tant que ses activités ne sont pas incompatibles avec la mise en place des Mesures.

De manière générale, il est expressément convenu entre les Parties que le Propriétaire s'engage dès la

conclusion de la Promesse, pendant toute sa durée à ne pas faire ou entreprendre, tant par lui-même que par ses préposés, ayants cause, locataires ou fermiers, quoi que ce soit qui puisse entraver ou gêner la mise en place des Mesures.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA PROMESSE

La date d'effet de la présente Promesse est fixée au jour de sa signature.

La présente Promesse est conclue pour une durée de soixante (60) mois. Elle sera prorogée automatiquement en cas de prorogation de la promesse de bail conclu entre le Bénéficiaire et la commune de Malves-en-Minervois.

La présente Promesse sera caduque automatiquement sans aucune indemnité si la promesse de bail signée entre la commune de Malves-en-Minervois et le Bénéficiaire ne fait pas l'objet d'une réitération par acte authentique avant son expiration.

De même, les Parties sont convenues que si, à l'issue du délai, le Bénéficiaire n'a pas levé l'option dans les conditions décrites ci-après, la Promesse sera automatiquement caduque sans aucune formalité ni indemnité, et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes des présentes, l'autre Partie pourra résilier la présente Promesse par simple lettre recommandée avec accusé de réception et ce, six mois après une mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 6 – CONFIRMATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Si le Bénéficiaire entend conclure la Convention définitive, il pourra lever l'option soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit encore par écrit remis en main propre contre récépissé au Propriétaire pendant la durée de la Promesse.

La levée de l'option dans les formes et délai convenus rend la Convention définitif entre les Parties, sous réserve de sa réitération par acte authentique à recevoir dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée de l'option dans les conditions décrites ci-dessus.

Le Propriétaire reconnaît dès à présent que la Promesse est consentie et acceptée sous les conditions suspensives habituelles et de droit en la matière et au seul bénéfice du Bénéficiaire qui se réserve la faculté de ne pas lever l'option notamment dans les hypothèses suivantes :

- *en cas d'absence d'obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours validant les mesures compensatoires et le Site désigné ;*
- *en cas d'absence de conclusion du Bail nécessaire à la réalisation du projet de Centrale Photovoltaïque de la SAS Energie Locale de Malves-en-Minervois.*

Les Parties s'engagent à se tenir fidèlement informées et dans les meilleurs délais de la réalisation des conditions stipulées dans la Promesse ainsi que de toute difficulté ou obstacle qu'elles pourraient rencontrer.

Il est ici précisé que le Bénéficiaire s'engage à faire toutes les démarches nécessaires à la réalisation des conditions suspensives, le Propriétaire s'engageant quant à lui apporter à cette fin son concours, dans toute la mesure utile ou nécessaire.

ARTICLE 7 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Dès à présent, le Propriétaire consent au Bénéficiaire les pouvoirs et autorisations à l'effet de procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur le Site.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le Propriétaire s'engage à signer à première demande dans le délai maximum de soixante (60) jours toute demande qui lui en sera faite par le Bénéficiaire.

Il est précisé que le Bénéficiaire sera seul responsable de tout désordre qui pourrait être généré à l'occasion de son intervention et dont il devra répondre, le Bénéficiaire s'engageant dans tous les cas à une stricte remise en état du Site après son passage.

TITRE II – LES CONDITIONS DE LA CONVENTION D'ACCUEIL

ARTICLE 8 – OBJET DE LA CONVENTION – REGIME JURIDIQUE

8.1. Objet

Le Propriétaire met à disposition de la Société de projet, qui l'accepte, la Zone d'accueil, telles qu'elle sera définie après la réalisation des études nécessaires et sa validation par arrêté.

Dans ce cadre mais sous réserve des stipulations de l'article 6 ci-dessus, la Société de projet disposera des accès nécessaires à la Zone d'accueil selon les conditions rappelées dans la présente Convention afin qu'il puisse mettre en œuvre les Mesures, conformément à la Convention.

8.2 Régime juridique

La Convention est expressément soumise aux dispositions du code civil, notamment, aux dispositions de ses articles 1713 et suivants et confère à la Société de projet un droit de jouissance personnel de la Zone d'accueil. Il ne confère pas de droit réel à la Société de projet.

Il est clairement indiqué, en tant que de besoin, que la Convention constitue une simple mise à disposition en vue de la réalisation d'un certain nombre de prestation sans dépossession du Propriétaire de son droit d'usage, le Propriétaire s'interdisant toute action qui aurait pour effet de remettre en cause ou de limiter les effets des actions réalisées par le Bénéficiaire ainsi que cela est précisé à l'article 10 ci-dessous.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE LA SOCIETE DE PROJET

La Société de projet s'engage :

- *à informer le Propriétaire des Mesures précisément définis et à le solliciter pour la mise en œuvre de ces mesures ;*
- *à obtenir l'accord préalable du Propriétaire en cas de nécessité de modification des mesures envisagées.*
- *à user de son droit d'accès et d'utilisation de la Zone d'accueil strictement pour les besoins de l'exécution des Mesures définitives ;*
- *établir un document présentant l'état initial écologique de la Zone d'accueil devenue définitive ;*
- *à réaliser exclusivement les aménagements et/ou travaux requis dans le cadre des Mesures qu'il doit exécuter ;*
- *à la bonne mise en œuvre et à l'entretien des Mesures pour l'ensemble de la durée des présentes, le tout à ses frais.*

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le Propriétaire s'engage durant toute la durée de la Convention :

- *à respecter le droit d'accès et d'utilisation de la Zone d'accueil de la Société de projet pour les besoins de l'exécution des Mesures définitives ;*
- *faire respecter les termes de la Convention définitive, par les éventuels ayants-droits existants et à venir du Site (droit d'occupation, d'usage ou d'accès temporaire ou permanent aux propriétés concernées) ;*
- *à reconnaître avoir pris connaissance du document présentant l'état initial écologique de la Zone d'accueil devenue définitive ;*
- *à ne pas procéder à la remise en état du Site ;*
- *à interdire aux éventuels ayants-droits existants et à venir de procéder à la remise en état du Site.*
- *A accueillir toutes les solutions qui viendraient se substituer à celles envisagées initialement dès lors qu'elles respectent les principes généraux décrits dans la présente convention.*

ARTICLE 11 – DUREE DE LA CONVENTION

La Convention définitive prendra effet à compter de la levée des conditions suspensives ou la renonciation de ladite condition pour toute la durée du Projet soit une durée de 30 ans, éventuellement prorogeable pour 10 supplémentaires (ou si le délai devait être plus court selon les délais prévus par la réglementation).

En cas de résiliation anticipée du Bail Emphytéotique rappelé ci-dessus, la présente Convention prendra fin automatiquement sans aucune indemnité de part ou d'autre.

ARTICLE 12 – INDEMNITE COMPENSATOIRE

12.1. Montant de l'indemnité

*En contrepartie de la constitution de la présente Convention, la Société de projet s'engage à verser au Propriétaire une indemnité annuelle fixée à **500 € de l'hectare** (du site d'accueil).*

Les Parties conviennent que :

- *l'indemnité sera réglée annuellement d'avance le 31 décembre de l'année précédente au domicile du Propriétaire, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et pour la première fois le jour de la signature de la Convention. La première et la dernière indemnité correspondra au montant de l'indemnité annuelle proratisé selon le mois de signature de la Convention ;*
- *tous les règlements s'effectuent entre les mains du Propriétaire.*

12.2. Indexation

Le montant de la redevance sera révisé tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail emphytéotique par l'application du coefficient L utilisé pour l'indexation du prix de référence tel que prévu dans le cahier des charges de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol » (AO PPE2 PV SOL).

La redevance annuelle pour la première année est celle fixée dans le présent contrat. Cette redevance sera fixée comme référence (REDEVANCE (0)) pour le calcul des redevances des années suivantes (REDEVANCE)

:

$$REDEVANCE = L * REDEVANCE (0)$$

Le facteur L détermine la hauteur annuelle de l'indexation. Il se calcule comme suit :

$$L = 0,8 + 0,15 * ((\text{ICHTrev-TS}) / (\text{ICHTrev-TS}(0))) + 0,05 * \text{FMOABE0000} / \text{FMOABE0000}(0)$$

Formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédent la date anniversaire de la prise d'effet du contrat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques électriques.

- FMOABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédent la date anniversaire de la prise d'effet du contrat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français - ensemble de l'industrie- A10 BE- Prix départ usine.

- ICHTrev-TS(0) et FMOABE0000(0) sont les dernières valeurs définitives des indices ICHTrev-TS et FMOABE0000 connues au 1er novembre précédent la date de prise d'effet du contrat.

A l'issue du contrat de complément de rémunération et dans le cas où l'indice de référence stipulé ci-avant viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE (ICC).

En cas de substitution, l'indexation de la redevance demeurerait annuelle, à la date d'anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice substitué.

Etant précisé que pour le cas où l'indice de substitution constituerait l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE, le taux de variation indiciaire serait calculé en utilisant :

a) comme indice de référence :

- pour la première indexation suivant la substitution, le dernier indice national INSEE du Coût de Construction publié à la date d'anniversaire du Bail précédent la substitution ;
- pour les indexations ultérieures, l'indice ayant servi lors de la précédente indexation du loyer, d'indice de comparaison ;

b) Comme indice de comparaison, pour la première indexation et les indexations ultérieures, l'indice national INSEE du Coût de Construction du même trimestre calendaire de l'année suivante, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Pour le cas où l'Indice national INSEE du Coût de la Construction viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des PARTIES, désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Paris saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ, ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

ARTICLE 13 – MODIFICATION DU SITE

Le Propriétaire conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec le droit d'accès et d'utilisation temporaire de la Zone d'accueil et l'exécution des Mesures qui en découle.

Dans la limite de ce qui est dit à l'article 10 portant sur la conservation de mesures réalisées par le Bénéficiaire, tous les frais entraînés par une modification du Site ou de ses accessoires dans l'avenir, sera à la charge de la partie cause de la modification.

ARTICLE 14 – CAS DE LA VENTE OU DE LA LOCATION

En cas de cession, prises à bail ou constitution de servitudes affectant le Site, le Propriétaire et ses ayants droit s'engagent à faire mention dans l'acte de cession, prise à bail, constitution de servitudes, des dispositions de la présente Convention au cessionnaire au preneur ou au propriétaire ou preneur du Site qui sera tenu de la respecter.

Ces dispositions s'appliquent aussi dans le cadre d'une succession.

A cet égard, le Propriétaire s'engage à :

- *informer la Société de projet de tout projet de cessions, prises à bail, constitution de servitudes du Site ;*
- *informer tout tiers intéressé de l'existence de la présente Convention.*

ARTICLE 15 – REITERATION

Pour être définitive, la présente Promesse de Convention sera réitérée, au besoin par acte authentique constatant son caractère définitif, ou déposé au rang des minutes, par le notaire du Bénéficiaire, dans un délai expirant 9 (neuf) mois suivant la réalisation de la condition suspensive.

En cas de résiliation anticipée du Bail, au besoin, un acte constatant l'extinction de la présente Convention sera reçu par un officier ministériel homologué.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial chargé de recevoir l'acte constatant le caractère définitif de la Convention, avec faculté d'agir à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents d'état civil cadastraux et hypothécaires.

ARTICLE 16 – CADUCITE

Dans le cas où le projet de Centrale photovoltaïque de la Société de projet prendrait fin avant son terme, cette dernière cessera de mettre en œuvre les Mesures. En ce sens, la présente Convention sera caduque automatiquement s'il est mis fin au Bail conclu entre la Société de projet et la commune de Malves-en-Minervois. Dans ce cas, la Société de projet s'engage à informer dans les plus brefs délais le Propriétaire de la fin du Bail.

TITRE III – LES DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 17 – LITIGES

Le présent contrat est soumis au droit français.

Dans le cas où une ou plusieurs dispositions des présentes seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de du présent contrat n'en seraient aucunement affectées ou altérées à moins que l'économie générale de du contrat ne s'en trouve affectée.

Tout différend relatif à la validité, à l'interprétation, à l'exécution, l'inexécution ou la résiliation du contrat

sera soumis, préalablement à toute action en justice, à une médiation ou à une conciliation.

Si le litige n'a pas pu trouver de solution amiable, il sera porté devant la juridiction judiciaire compétente du lieu du Site.

ARTICLE 18 – SUBSTITUTION / CESSION

Le Bénéficiaire pourra se substituer dans le bénéfice du présent acte toute personne physique ou morale de son choix qui prendra alors la qualité de Bénéficiaire, le tout sous réserve, d'une part, que tout substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions des présentes et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée au Propriétaire.

Dans le cas où le Propriétaire serait amené à procéder à la cession du Site à un tiers acheteur, une telle opération entraînera automatiquement le transfert des droits et obligations du Propriétaire issus de la Promesse ou de la Convention audit acheteur sans que le Bénéficiaire ne puisse s'y opposer. A l'inverse, le tiers acheteur ne pourra méconnaître les droits du Bénéficiaire tels qu'ils ressortent de la Promesse ou de la Convention pour sa durée restant à courir.

ARTICLE 19 – FACULTE DE RETRACTATION

Il est expressément convenu entre les Parties qu'aucune faculté de rétractation n'est offerte au Propriétaire. Ainsi, en cas d'inexécution de la présente Promesse ou de la Convention définitive par le Propriétaire, le Bénéficiaire pourra, afin de donner suite à une mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, en application de l'article 1221 du code civil, demander judiciairement l'exécution forcée de la Promesse ou de la Convention.

ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite et de toute notification qui s'avèrerait nécessaire les Parties élisent domicile en leur domicile et/ou siège social respectifs mentionnés en tête des présentes.

ARTICLE 21 – FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits, et émoluments tant des présentes et de leurs suites que de la réalisation de la publicité foncière à intervenir seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

Les Parties conserveront la charge des honoraires de leurs conseils respectifs afférents aux présentes.

ARTICLE 22 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Il est joint aux présentes, en Annexe 2 l'état des risques et pollutions prévu par les articles L.125-5 et R.125-26 du code de l'environnement dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

En tant que de besoin, le Propriétaire déclare en outre qu'à sa connaissance le Site n'a subi aucun sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances depuis la date de prise d'effet de la Promesse ou de la Convention définitive.

ARTICLE 23 – TOLERANCES

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du présent acte ne peut en aucun cas être considérée, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des Parties à faire valoir ses droits.

ARTICLE 24 – CONFIDENTIALITE

L'objet et le contenu des présentes sont confidentiels et ne doivent pas être divulgués à un tiers quelconque sans l'accord mutuel des Parties à l'exception des informations à fournir dans le cadre du financement de la Centrale, ainsi que de sa mise en service et des informations à fournir pour respecter toute obligation légale ou toute obligation au titre des présentes.

ARTICLE 25 – DONNEES PERSONNELLES

En cas de traitement de données personnelles par l'une ou l'autre des Parties pour les besoins de la présente convention, chaque Partie s'engage à respecter les dispositions du droit applicable, y compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, en sa qualité de responsable de traitement.

En particulier, chaque Partie s'engage à informer les personnes concernées des finalités et moyens du traitement effectué, obtenir leur consentement préalable si nécessaire et leur permettre d'exercer leurs droits.

ARTICLE 26 – ANNEXES

En 2 (deux) exemplaires originaux,

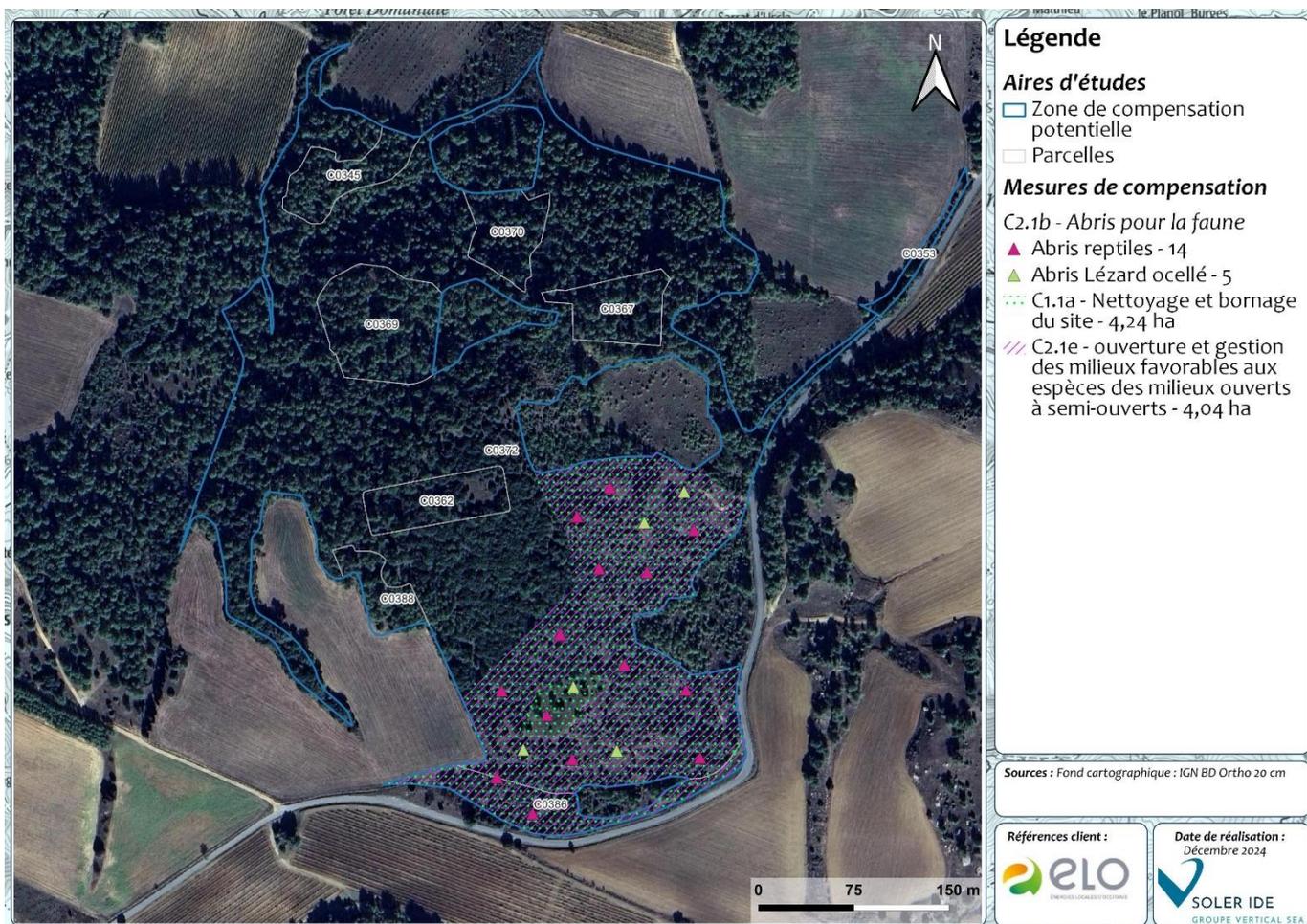
*Pour le Propriétaire
Commune de Laure-Minervois*

*Pour le Bénéficiaire
Société Energie Locale de Malves-en-
Minervois*

*Fait à
Le*

*Fait à
Le*

Annexe 1 : Localisation des parcelles constituant le Site d'accueil des mesures compensatoires et mesures envisagées



Annexe 2 : Etat des risques

Annexe 3 : Délibération du conseil municipal de Laure-Minervois

OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) ENTRE LA COMMUNE DE LAURE-MINERVOIS / SCI « les jardins de Laure-Minervois » POUR LE PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS « LES JARDINS DE LAURE-MINERVOIS »

Exposé :

Les parcelles A1645, A1644 et B24 situées dans la zone Aua du Plan Local d'Urbanisme, sont concernées par un projet de construction de 37 logements individuels « Les Jardins de Laure - Minervois » proposé par la SCI « les jardins de Laure-Minervois »

Cette unité foncière est séparée par la voie publique et serait soumise à un ensemble de travaux d'aménagement d'accès. Elle nécessite donc la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial.

Le projet urbain partenarial se présente sous forme d'une convention prise entre la collectivité et le porteur de projet public ou privé. Il permet de négocier et de contractualiser librement une participation de l'opérateur au financement de tout ou partie des équipements publics.

C'est donc une procédure financière qui assure le financement de tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations d'aménagement.

La convention fixe toutes les modalités notamment :

- les montants,
- les délais de paiement
- et autoriserait au porteur du projet d'utiliser et d'aménager le domaine public le temps des travaux.

Monsieur le Maire précise aussi que le porteur de projet s'engage à prendre en charge l'ensemble des travaux.

Après l'exposé, il demande donc à l'assemblée délibérante de bien vouloir statuer sur le principe de mise en place d'un PUP.

Le Conseil municipal, Entendu l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré
Vu le Code de l'urbanisme : art. L332-11-3, L332-11-4 et R332-11-4
Vu la commission urbanisme

CONSIDERANT le dossier qui lui a été soumis, afférent à l'affaire citée en objet,

CONSIDERANT les arguments développés

PROCEDE au vote :

Pour	13 voix
Contre	0 voix
Abstentions	0 voix

et à la majorité des membres présents et représentés,

DONNE son accord sur le principe de mise en place d'un Projet Urbain Partenarial PUP dans le projet de construction de 37 logements individuels « Les Jardins de Laure - Minervois » proposé par la SCI « les jardins de Laure-Minervois »

DELEGUE à la SCI « les jardins de Laure-Minervois » la maîtrise d'ouvrage et le choix du ou des entreprises des travaux publics et autres prestataires chargés des travaux

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte s'y rapportant.

DEPARTEMENT DE L'AUDE

MAIRIE



LAURE-MINERVOIS

11800

PROJET DE CONVENTION

Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la commune de Laure-Minervois Et la SCI "LES JARDINS DE LAURE-MINERVOIS"

Construction d'une résidence de 37 logements sur la commune de Laure-Minervois

La présente convention de projet urbain partenarial est conclue en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme dans la perspective d'une demande de permis de construire relative à l'opération de construction d'une résidence de 37 logements sur la commune de Laure-Minervois.

ENTRE

La Société **SCI LES JARDINS DE LAURE-MINERVOIS**, dont le siège social est au 1 rue Michel-Ange à 11 100 Narbonne, Immatriculée au RCS de Narbonne sous le numéro SIREN 929 944 288,

Représentée par M. GALMAM Magid

En qualité de Gérant

Ci-après désigné « l'Aménageur »

ET

La **Commune de Laure-Minervois**.

Représentée par Monsieur le Maire, M. Emile RAGGINI agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal du 27 février 2025

Ci-après désigné « la commune »

Préambule

La **SCI Les Jardins de Laure-Minervois** projette de réaliser une opération de construction de 37 logements individuels sur 3 parcelles classées en zone AUa. Il s'agit des parcelles A 1645, A 1644 et B 24 qui totalisent une surface de 20 566 m².

Pour assurer la faisabilité de l'opération et permettre la connexion des habitations aux différents réseaux secs et humides, la **SCI Les Jardins de Laure-Minervois** a besoin de pouvoir opérer des travaux de raccordement et d'installation des équipements nécessaires selon un schéma technique (Voir plan joint en annexe) détaillé et chiffré dans l'article 1 du

présent document.

La présente convention a pour objet d'établir, par conséquent, les conditions dans lesquelles ces travaux seront autorisés par l'administration communale, puis exécutés et pris en charge par le Promoteur Immobilier. Ces travaux portent sur :

- La réalisation des réseaux secs, des réseaux humides ainsi que des travaux de revêtement de la chaussée sur une partie du chemin communal dénommé « chemin de service ». Ce chemin se situe à l'EST des parcelles concernées par le projet.
- La réalisation de la conduite d'évacuation du bassin de rétention qui devra traverser le chemin et se jeter dans le ruisseau de la Prade. Ce ruisseau se situe à l'OUEST des parcelles.

Par conséquent, la convention que nous soumettons à ratification, a pour objectif de :

- Délimiter la zone qui doit accueillir les équipements publics (création réseau évacuation eaux de pluie du bassin de rétention) destinés à la réalisation de ce programme.
- Définir la nature des équipements publics à réaliser ;
- Définir le calendrier de réalisation ;
- Fixer le montant des dépenses et le montant de la participation financière mis à la charge du Promoteur Immobilier ;
- D'établir les modalités et les délais portant sur l'exécution financière ;
- Déterminer les relations entre les parties dans l'exécution de la convention ;
- Fixer la durée d'exonération de la taxe d'aménagement applicable au périmètre du PUP.

La présente convention est exécutoire à compter du 1^{er} jour de :

- Sa mise à disposition en mairie avec approbation de la délibération.
- L'affichage de la mention de sa signature en mairie ;
- Et sous réserve de la réalisation de l'opération de construction projeté.

CECI AYANT ETE EXPOSE

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 : Périmètre de la convention et coût des équipements

Il est précisé que le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe.

L'Aménageur, **Les Jardins de Laure Minervoys**, s'engage à réaliser, les travaux suivants :

- Réalisation des réseaux secs, des réseaux humides ainsi que des travaux de revêtement de la chaussée sur la partie du chemin communal dénommé « chemin de service » nécessaire à la réalisation du projet de construction.

- Réalisation de la conduite d'évacuation du bassin de rétention depuis la sortie du bassin jusqu'au ruisseau de la Prade.

Partie des travaux réalisés à l'OUEST du projet (A l'entrée du lotissement) :

Ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Liste des équipements induits par l'opération	Coût prévisionnel
Ouverture Tranchées	
Partie chemin de service	6 000,00
Pose réseau secs, réseaux humides y compris toutes suggestions de mise en œuvre	
Partie chemin de service	15 000,00
Mise en place revêtements, bordures et toutes suggestions de finitions	
Partie chemin de service	15 000,00
Passage caméra	
Chemin de service	1 500,00
Frais d'études	
Frais d'études annexes et honoraires	4 700,00
<hr/>	
Total des travaux H.T. en EUROS	42 200,00
T.V.A. 20 %	8 440,00
Total des travaux T.T.C. en EUROS	50 640,00

Partie des travaux réalisés à l'EST du projet (côté bassin de rétention) :

Ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Liste des équipements induits par l'opération	Coût prévisionnel
Ouverture Tranchées	
Chemin ruisseau de la Prade	2 000,00
Pose tuyau évacuation bassin de rétention y compris toutes suggestions de mise en œuvre	
Chemin ruisseau de la Prade	3 000,00
Mise en place revêtement et toutes suggestions de finitions	
Chemin ruisseau de la Prade	2 000,00
Frais d'études	
Chemin ruisseau de la Prade	500,00
Frais d'études annexes et honoraires	
Frais d'études annexes et honoraires	300,00
<hr/>	
Total des travaux H.T. en EUROS	7 800,00
T.V.A. 20 %	1 560,00
Total des travaux T.T.C. en EUROS	9 360,00

ARTICLE 2 : Délai de réalisation des équipements

L'Aménageur, **Les Jardins de Laure Minervois**, s'engage à prendre à sa charge les dépenses liés à la réalisation des travaux énumérés à l'article 1, représentant un total prévisionnel HT de 50 000 €, à 100%.

Si une participation communale est demandée par le SYADEN dans le cadre d'une extension du réseau électrique liée au projet, la dépense sera prise en charge par l'aménageur comme tout dépassement constaté dans l'exécution des travaux énumérés à l'article 1.

Le financement des travaux susmentionnés par l'Aménageur est subordonné à l'acquisition, par acte authentique, des terrains représentant l'assiette foncière de l'opération envisagée, ainsi qu'à l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours et du délai de retrait administratif.

L'Aménageur, **Les Jardins de Laure Minervois**, s'engage à ce que les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 soient achevés, au plus tard à la date de demande de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de l'opération de construction des 37 logements individuels.

ARTICLE 3 : Gestion de l'opération

L'Aménageur, **Les Jardins de Laure Minervois**, s'engage à financer l'ensemble de la réalisation des travaux décrits à l'article 1 et nécessaire à l'opération de construction qu'il projette. Il assurera la maîtrise d'ouvrage et le choix de ou des entreprises de travaux public et autres prestataires chargés des travaux.

ARTICLE 4: Exonération de la Taxe d'Aménagement

La durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement est de 10 ans à compter de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 5: Publicité de la Convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Conformément aux dispositions de l'article R.332-25-1 du Code de l'urbanisme, la présente convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre visé à l'article 1^{er}, est tenue à la disposition du public en mairie.

ARTICLE 6 : Litiges

Tous litiges auxquels pourrait donner lieu l'exécution de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Narbonne.

ARTICLE 7 : Annexes

Les annexes à la présente convention sont :

- Délibération du conseil municipal n° 04/2025 en date du 27 février 2025
- Délimitation du périmètre concerné par la convention de PUP

Fait à Laure-Minervois, Le

En 2 exemplaires originaux

Signatures :

COMMUNE DE LAURE-MINERVOIS

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

27 FEVRIER 2025

Numéros d'ordre des délibérations prises :

DU N°01 à N°04

FEUILLE D'EMARGEMENT

RANG	Nom et Prénom du conseiller municipal	Pouvoir à	Signature
1	Emile RAGGINI Maire		
2	Julien BRIANC 1 ^{er} Adjoint		
3	Geneviève FOURNIL 2 ^{ème} Adjoint		
4	Guillaume BOU 3 ^{ème} Adjoint		
5	Jean-Pierre BIRGY Conseiller municipale		
6	Pierre CAVALADE Conseiller municipale		
7	Jacqueline TIBALD Conseillère municipal		
8	Anne THERON Conseillère municipale	Jacqueline TIBALD	
9	Éric TRANCHANT Conseiller municipal	Jean-Pierre BIRGY	
10	Sophie PAGES Conseillère municipale	ABSENTE	
11	Maria SIRVEIN Conseillère municipal		
12	Caroline MESTRE Conseillère municipale	Emile RAGGINI	
13	Christophe LAIR Conseiller municipal		
14	Chara VESENTINI Conseillère municipale	ABSENTE	
15	Edouard DIOUF Conseiller municipal		

La signature de ce document par les membres présents interviendra en début de la prochaine séance du Conseil municipal pour valoir approbation de la rédaction de ce procès-verbal