

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation****ACTE N° BC-20211108-009****du 08 novembre 2021****n°009****page 1/3****EXTRAIT:****GRAND
CHÂTELLERAULT**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION**Nombre de membres en exercice : 26****PRESENTS (20) : M.ABELIN, M.PICHON, M.MICHAUD, M.COLIN, M.PEROCHON, Mme AZIHARI, M.DROIN, M.MATTARD, Mme DE COURREGES, Mme BOURAT, M.JUGE, M.CHAINÉ, Mme LAVRARD, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M.AURIAULT, M.BAILLY, M.BONNARD, M.BRAGUIER, Mme BRAUD****POUVOIRS (4) : M.CIBERT donne pouvoir à Mme LAVRARD
M.BOISSON donne pouvoir à M.JUGE
M.MEUNIER donne pouvoir à M.ABELIN
M.TARTARIN donne pouvoir à Mme LANDREAU****EXCUSES (2) : M.PREHER, Mme GODET****Nom du secrétaire de séance : Bénédicte DE COURREGES****RAPPORTEUR : Madame Évelyne AZIHARI****OBJET : Autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels sur le site du parking du complexe sportif de la Montée Rouge pour la construction, l'exploitation et la maintenance d'une ombrière photovoltaïque**

La commune de Châtellerault est lauréate du label Cit'ergie depuis 2011. Par de nombreuses actions menées sur son territoire, elle contribue à la politique énergie climat définie à l'échelle communautaire dans le Plan climat énergie territorial de Grand Châtellerault. Elle favorise en particulier la production d'électricité d'origine photovoltaïque en mettant à profit les terrains délaissés, pour des centrales au sol, ou les parkings, pour des ombrières équipées de panneaux solaires.

Aussi, en mars 2021, la commune a lancé un appel à projet pour la construction, l'exploitation et la maintenance d'une ombrière photovoltaïque sur la parking du complexe sportif de la Montée Rouge. Ce vaste terrain enherbé, cadastré section AE n°122, d'une surface totale de 55 452 m², est pour partie utilisé comme parking du complexe sportif et pour partie occupé par un cirque deux fois par an.

C'est l'opérateur Ombrière NA qui a été sélectionné avec pour projet de déployer des panneaux sur 11 874 m² du site, dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels délivré par la collectivité compétente, conformément aux articles L.1311-5 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Propriété de la ville, l'ensemble du complexe sportif de la Montée Rouge, parking inclus, est mis à disposition de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, par procès-verbal de mise à disposition signé en 2003. L'agglomération, en tant que gestionnaire de cet équipement sportif d'intérêt communautaire, peut procéder à tous travaux propres à assurer le maintien de l'affectation du bien et c'est elle qui perçoit les redevances et les titres d'occupation du domaine public. C'est donc Grand Châtellerault qui a vocation à établir cet AOT avec Ombrière NA.

Afin que l'opérateur puisse commencer ses études, il est nécessaire de conclure une AOT dont les caractéristiques suivantes figurent dans la réponse à l'appel à projet en annexe :

- la centrale sera constituée d'ombrières doubles de 12 mètres de large et d'ombrières simples de 7 mètres de large, pour une puissance totale de 2476 kwc,*
- tous les coûts de construction, d'exploitation, de maintenance de la centrale seront à la charge de l'opérateur,*
- l'agglomération continuera à avoir l'usage du parking,*

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20211108-009

du 08 novembre 2021

n°009

page 2/3

- 2 967 000 kwh en production annuelle du site,
- durée de l'AOT de 30 ans avec possibilité de reconduction de 2 fois 10 ans,
- soulte de 260 000 euros.

La convention pourra être résiliée, si dans un délai de 36 mois, les conditions suivantes ne sont pas remplies :

- obtention de l'autorisation d'urbanisme,
- projet retenu à l'appel d'offre de la CRE,
- coût d'investissement inférieur ou égal à 2 498 000 € hors taxes,
- autorisation du raccordement de la centrale photovoltaïque au réseau d'électricité par le gestionnaire de réseau,

La soulte ne sera perçue qu'à partir de la mise en œuvre de la centrale, estimée en juillet 2023, ou juillet 2024 si une étude d'impact s'avérait nécessaire.

Il est proposé au bureau communautaire de se prononcer sur la conclusion de cette autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels.

* * * * *

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU les articles L.1311-5 et suivants du code général des collectivités territoriales relatifs aux autorisations d'occupation temporaires constitutives de droits réels,

VU l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à l'obligation de mise en concurrence des candidats,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeubles poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article L.5211-37 du code général des collectivités territoriales relatif aux cessions d'immeubles ou de droits réels envisagés par les établissements publics de coopération intercommunale,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU la délibération n°1 du conseil communautaire du 5 décembre 2016 définissant comme équipement sportif d'intérêt communautaire le complexe sportif de la Montée Rouge à Châtellerault,

VU le procès-verbal de mise à disposition du complexe sportif de la Montée Rouge des 7 et 9 juillet 2003,

VU la compétence communautaire II.3.2 en matière de soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20211108-009

du 08 novembre 2021

n°009

page 3/3

VU la compétence communautaire III.7 en matière de coordination de la transition et de la performance énergétique sur le territoire,

VU l'appel à projets de la commune de Châtellerault pour la construction, l'exploitation et la maintenance d'une ombrière photovoltaïque en date du 15 mars 2021,

VU la réponse à l'appel à projet de l'opérateur Ombrière NA en date du 10 mai 2021,

VU l'estimation du service du Domaine en date du 15 octobre 2021 évaluant la soulte à 377 300 euros avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %,

CONSIDERANT que le parking du complexe sportif de la Montée Rouge conservera sa fonction de parking une fois aménagé par des ombrières photovoltaïques

CONSIDERANT que la collectivité a vocation à soutenir les projets qui s'inscrivent dans la politique de transition énergétique du territoire communautaire,

CONSIDERANT que les autres opérateurs ayant candidaté ont proposé une soulte inférieure à celle proposée par Ombrière NA, que cette dernière est toutefois inférieure à l'estimation du service du Domaine mais qu'elle est justifiée par le fait que le parking n'est pas aujourd'hui réellement aménagé et exploité de façon optimale et que l'installation d'ombrières répond à un motif d'intérêt général dans le cadre de la politique énergétique du territoire,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'autoriser le président, ou son représentant, à signer l'autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive de droits réels à intervenir, au profit de l'opérateur Ombrières NA, dont le siège social est situé 31 rue de la Frébardière à Chantepie (35135), pour l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur une partie de la parcelle cadastrée section AE n° 122 située 96 avenue des Stades à Châtellerault, pour une surface d'environ 11 874 m², d'une durée de 30 ans avec une possibilité de reconduction de 2 fois 10 ans, moyennant une soulte de 260 000 euros. Cette AOT sera établie conformément aux conditions relatées en préambule, à la réponse à l'appel à projet d'Ombrières NA en date du 10 mai 2021 et sera passée en la forme authentique ou administrative aux frais du bénéficiaire qui s'y engage expressément,
- autorise Ombrières NA à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur la parcelle cadastrée section AE n°122 et à entamer les études de faisabilité s'avérant nécessaire pour la construction de la centrale photovoltaïque,

Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOU



**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Parking du stade de la Montée Rouge
Projet AOT pour ombrières photovoltaïques

Département :
VIENNE

Commune :
CHATELLERAULT

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 24/08/2021
(fuseau horaire de Paris)

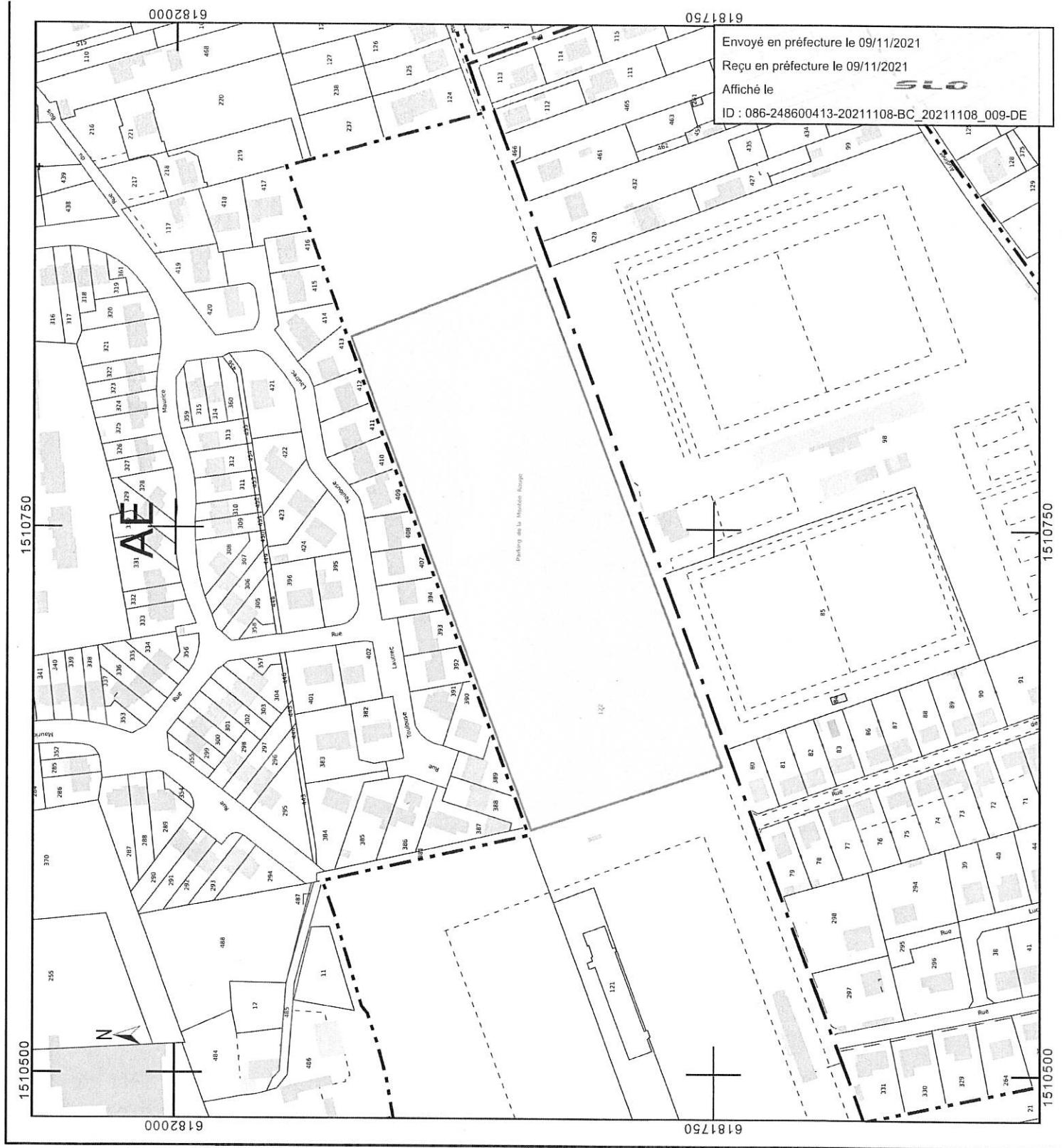
Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts Foncier
15, rue de Slovénie CS 60565 86021
86021 POITIERS Cedex
tél. 05 49 38 24 24 -fax
sdif.vienne@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

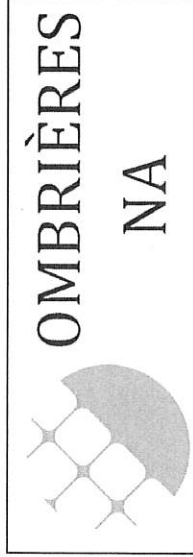
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



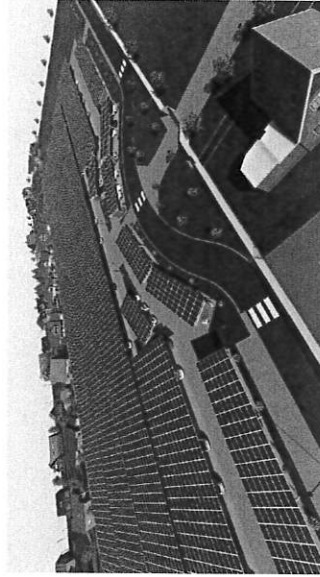
Envoyé en préfecture le 09/11/2021
Reçu en préfecture le 09/11/2021
Affiché le **SLO**
ID : 086-248600413-20211108-BC_20211108_009-DE

Envoyé en préfecture le 09/11/2021
Reçu en préfecture le 09/11/2021
Affiché le
ID : 086-248800413-20211108-BC_20211108_006-DE

Réponse AAP – Grand-Châtellerault
Ombrières photovoltaïques – Parking du Stade de la Montée Rouge



REPOSE À L'AAP
POUR LA CONSTRUCTION, L'EXPLOITATION ET LA
MAINTENANCE D'UNE OMBRIÈRE PHOTOVOLTAÏQUE



Grand-Châtellerault
Parking du stade de la Montée Rouge

10 mai 2021

OMBRIÈRES NA
Siège social : 31, rue de la Frébardière - 35135 CHANTEPIE
Contact : Aurélien BEGUIER - Tél : 07.60.47.77.25 - bequier@pcer.fr

Envoyé en préfecture le 09/11/2021
Reçu en préfecture le 09/11/2021
Affiché le
ID : 086-248800413-20211108-BC_20211108_006-DE

Réponse AAP – Grand-Châtellerault
Ombrières photovoltaïques – Parking du Stade de la Montée Rouge

Synthèse

Candidat :	Ombrières NA 31 rue de la Frébardière – 35135 Chantepie S.A.S. au capital de 5000 € RCS Rennes 881 386 775 - SIRET : 881 386 775 00012
Contacts :	Aurélien Béguier / Kevin Aubry 07.60.47.77.25 / bequier@pcer.fr 06.99.27.12.85 / kaubry@seevousun.fr
Téléphone / courriel :	

OMBRIÈRES NA
Siège social : 31, rue de la Frébardière - 35135 CHANTEPIE
Contact : Aurélien BEGUIER - Tél : 07.60.47.77.25 - bequier@pcer.fr

Sommaire

Synthèse	2
Sommaire	3
Objet du dossier	4
Présentation du candidat	4
a) Présentation des acteurs	4
b) Références	6
c) Capacités financières	6
Le Site	7
Le Projet	8
Mise en œuvre	10
a) Matériel envisagé	10
b) Raccordement électrique	13
c) Intégration	13
d) Concertation et communication autour du projet	14
e) Planning prévisionnel	14

Objet du dossier

Dans un contexte climatique et réglementaire évoluant rapidement, la société Ombrières NA souhaite accompagner les collectivités locales dans leur transition énergétique.

Effectivement, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) à l'échelle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), ainsi que les labels Cit'ergie et Territoires à énergie positive (TEPOS) sont des émanations directes de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte (L'ETPCV). L'objectif national d'ici 2030 est que 32% de la consommation finale d'énergie soit renouvelable.

Les sociétés PCER et See You Sun ont souhaité créer Ombrières NA en partenariat, afin de mutualiser leurs compétences respectives, dans le but de proposer aux Communes et Communautés de Communes un service de développement, de financement et de construction d'ombrières photovoltaïques.

La crise sanitaire aigüe que nous traversons est l'occasion de mettre en lumière le besoin d'un mode de développement différent qui implique notamment de réussir la transition écologique et énergétique dans les territoires.

Nous pensons que les ombrières photovoltaïques font partie des solutions pertinentes à mettre en œuvre pour contribuer à la transition énergétique en utilisant des terrains déjà artificialisés pour produire une électricité d'origine renouvelable tout en faisant bénéficier les usagers d'ombre. Le modèle en tiers-investissement que nous proposons permet en outre de réaliser cet équipement sans coût pour le propriétaire.

Grand-Châtellerault a lancé un appel à projet (AAP) en vue de l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Le présent dossier a pour but de répondre à cet AAP, de manière à pouvoir disposer du parking du Stade de la Montée Rouge afin d'y installer des ombrières photovoltaïques pour produire une énergie renouvelable photovoltaïque locale.

Présentation du candidat

a) Présentation des acteurs

PCER

Initiée notamment par l'ex-Région Poitou-Charentes, EDF et la Caisse des Dépôts et Consignations, PCER est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) de production d'énergies renouvelables. Elle s'est spécialisée dans le développement, l'investissement et l'exploitation de centrales, en particulier photovoltaïques et hydroélectriques.

Après des projets réussis en toitures de bâtiments, la société a mis en service ses premières centrales photovoltaïques sur ombrières de parking de collectivités dès 2014, en y associant des bornes de recharge pour véhicules électriques.

L'équipe de PCER est basée au siège social de l'entreprise à Poitiers. Depuis la fusion des régions et la création de la Région Nouvelle-Aquitaine, PCER développe des partenariats avec des entreprises aux

compétences complémentaires pour multiplier sa capacité d'intervention à l'échelle du nouveau territoire régional tout en s'adaptant aux contraintes du marché des énergies renouvelables. La société Ombrières NA créée avec See You Sun répond à cette logique partenariale.

See You Sun

La société See You Sun est une société spécialisée dans le développement de centrales solaires, notamment en ombrières de parking, associées, en fonction des besoins des sites, à un service complet de recharge pour véhicules électriques. See You Sun intervient sur le développement, le financement et la gestion de projets photovoltaïques et de mobilité électrique. Le concept permet aux propriétaires des parkings de bénéficier d'ombrières sans aucun investissement.

A ce jour, plus de 500 parkings sont déjà construits ou en passe de l'être sur la base de ce modèle. See You Sun s'appuie pour réaliser ces constructions sur des partenaires qualifiés et spécialisés sur chacun des lots (béton, charpente, raccordement électrique, travaux de voirie, études diverses).

See You Sun opère l'ensemble de ces opérations depuis Rennes (Ile-et-Vilaine) où est situé le siège de l'entreprise. Le modèle consiste à associer nos compétences avec celles des Sociétés d'Economie Mixte (SEM), référentes Energie sur chacun des territoires. La société créée en s'association avec la SCIC PCER répond à cette logique partenariale qui permet de proposer aux acteurs du territoire de participer à un projet local d'envergure.

Ombrières NA

Ombrières NA est une société de production d'électricité. Son modèle économique consiste à investir dans les ombrières photovoltaïques et à les financer grâce à la revente de l'électricité produite à un acheteur obligé.

Cette mécanique permet d'assumer l'ensemble de l'investissement et de la gestion des infrastructures durant toute la convention d'occupation temporaire sans coût pour les propriétaires.

Pour réaliser ce projet, il est nécessaire que plusieurs constructions aient lieu sur un même département, permettant d'avoir une logique de construction groupée et ainsi de réduction du montant des investissements et de la maintenance des installations.

L'objectif visé par Ombrières NA est de réaliser 50 ombrières photovoltaïques à horizon 2023.

Tous les projets portés par Ombrières NA s'inscrivent dans une vision d'investissement long terme partagée par PCER et SeeYouSun.

b) Références

PCER

PCER a plus de 13 ans d'expérience dans le photovoltaïque et exploite pour son propre compte 2,6 MWc dont 1,6 MWc sous forme d'ombrières de parking.

PCER a vocation à intervenir en priorité sur le territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine, seule ou en partenariat. PCER est assistant à maîtrise d'ouvrage aussi bien en phase développement qu'en phase construction, et assure également la conduite des centrales en phase exploitation.

En Vienne, PCER a développé et exploite les installations en ombrières suivantes :

- Université de Poitiers (2014) ;
- Parc des Expositions de Poitiers (2018) ;
- Parking du Gymnase Saint-Eloi à Poitiers (2018) ;

See You Sun

See You Sun est une émanation du groupe Langa qui a réalisé plus de 70 MW de constructions de projets photovoltaïques. See You Sun exploite en propre 15 MW de centrales sous forme d'ombrières ou toitures.

See You Sun intervient sur la France entière en s'associant avec les SEM, à l'échelon départemental ou régional. A ce jour, plus de 500 constructions sont en cours sur l'ensemble du territoire national. See You Sun est contractant général et assure le pilotage et la coordination de l'ensemble des parties prenantes de ces projets.

Ombrières NA

Les premiers projets photovoltaïques de la société Ombrières NA sont en cours de développement.

En Vienne, Ombrières NA a déjà signé des Autorisations d'Occupation Temporaire sur les sites suivants :

- Ombrière sur le parking de la salle des fêtes d'Availles-en-Châtelleraut ;
- Ombrières au stade de Valence-en-Poitou ;

La construction est prévue courant 2021.

c) Capacités financières

PCER

Les actionnaires de la SCIC PCER sont majoritairement des acteurs institutionnels impliqués dans le développement économique régional et dans le domaine de l'énergie (Région Nouvelle-Aquitaine, EDF, Caisse des Dépôts et Consignations, Crédit Mutuel, Caisse d'Epargne, Crédit Agricole, Poitou-Charentes Innovation, Soltena, Legendre Energie notamment). Fin 2020, la société disposait de capitaux propres à hauteur de 1 672 687 €.

Par ailleurs, depuis sa création en 2008, la société défend des projets locaux, pertinents économiquement et avec une vision long terme de producteur d'électricité. Aussi, afin de poursuivre le

développement des énergies renouvelables, les bénéfices des centrales en fonctionnement sont réinvestis dans de nouveaux projets.

Chiffres d'Affaires Groupe PCER :

2020 : 965 342 €
2019 : 966 319 €
2018 : 959 173 €

See You Sun

See You Sun est accompagné par la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires) et par Demeter (Fonds Modernisation Ecologique des Transports). Avec des fonds propres de plus de 12 M€, See You Sun est dimensionné pour décentraliser l'énergie photovoltaïque aux côtés des acteurs locaux.

See You Sun réalise 5,5 millions d'euros de chiffre d'affaires consolidé sur l'année passée et détient plus de 15 sociétés de territoires partagées avec différents acteurs et plus de 12 MW de centrales photovoltaïques en propre.

Chiffres d'Affaires :

2020 : 5 500 000 €
2019 : 3 500 000 €
2018 : 800 000 €

Le Site

Le Site est situé sur le parking du Stade de la Montée Rouge, sur la parcelle cadastrée AE n°122 :



Vue aérienne du Site fournie

Le Projet

Compte tenu de la puissance actuelle des panneaux photovoltaïques, la centrale serait constituée d'ombrières doubles de 12 m de large et d'ombrières simples de 7 m de large, pour une puissance totale de 2476 kWc.



Vue aérienne du projet proposé

Surface totale occupée par les panneaux : 11 874 m²

Caractéristiques de l'offre de base

Ombrière MA sera le maître d'ouvrage des ombrières photovoltaïques ainsi que son exploitant sur la durée de la COT. Tous les coûts de construction, d'exploitation, d'entretien, de maintenance de cette centrale seront à la charge d'Ombrières NA. L'usage de parking restera libre pour la commune.

- Puissance de l'installation : 2476 kWc
- Puissance de raccordement réseau : 2100 kVA
- Panneaux de marque Longi ou Trina (origine Asie, Top 3 mondial des fabricants de panneaux semi-transparents (bi-facial))
- Habillage (type bardage latéral) de la structure : inclus.
- Plantation d'une rangée d'arbres au nord, retrait de 10 m de la première rangée par rapport aux habitations.
- Collecte + réseau d'EP : inclus
- Orientation : -22° / au sud
- Inclinaison : 10°
- Production annuelle du site : 2 967 000 kWh
- **Rapport production annuelle / surface totale occupée : 250 kWh / m²**
- Productible envisagé : 1 198 kWh/kWc
- Investissement : 2 498 000 € HT
- Tarif d'achat de l'électricité produite : 8,00 c€/kWh (projection 2^{ème} semestre 2021)
- Chiffre d'affaires prévisionnel
 - Années 1 à 20 : 225 000 €/an
 - Années 21 à 25 : 193 000 €/an
- Durée de l'AOT : 30 ans + reconduction 2x10 ans
- Soutle : 260 000 € ou loyer : 13 000€/an pendant 30 ans, puis redevance équivalente à 20% du CA généré à partir de l'année 30

La soutle correspond à un versement en numéraire à la collectivité à la mise en service, mais Ombrières NA pourra également financer des avantages en nature d'un montant équivalent.

VARIANTE :

- Panneaux de marque VMH
- Soutle à 160 000 € au lieu de 260 000 € ou loyer à 8 000€/an au lieu de 13 000€/an, puis redevance équivalente à 20% du CA généré à partir de l'année 30

Le reste de la proposition est identique à l'offre de base.

Remarque :

D'une manière générale, les options qualitatives (habillage esthétique, évacuation EP, ...) peuvent être retirées pour améliorer la soutle/redevance.
Le matériel proposé dans l'offre de base et la variante correspond à des produits disponibles à la date de la réponse. En cas d'indisponibilité, nous nous engageons à changer de matériel pour des produits équivalents en qualité et en origine, et ce sans modification des conditions financières de l'offre.

OMBRIERES NA

Siège social : 31 rue de la Frébardière - 35135 CHANTEPIE
Contact : Aurélien BEGUIER - Tél : 07.60.47.77.25 - bequier@pcer.fr

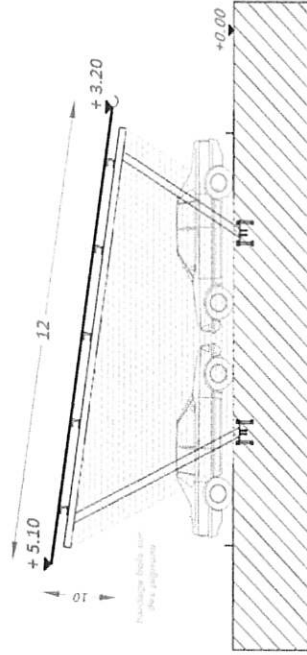
Mise en œuvre

a) Matériel envisagé

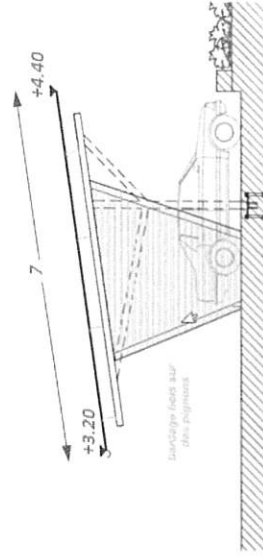
Ombrières de parking

Les ombrières de parking sont composées d'éléments métalliques (PE – HEA – Tubes - Longérons) qui constituent une structure permettant de recevoir les modules photovoltaïques.
Les ombrières sont étanches, l'eau est collectée en bas de pente (cf § Collecte d'Eaux Pluviales).

Elles auront une hauteur en bas de pente de 3,2 m, permettant la libre circulation des véhicules.



Vue en coupe de la structure d'ombrière double



Vue en coupe d'une structure d'ombrière de type monoplace

OMBRIERES NA

Siège social : 31 rue de la Frébardière - 35135 CHANTEPIE
Contact : Aurélien BEGUIER - Tél : 07.60.47.77.25 - bequier@pcer.fr

Collecte d'Eaux Pluviales (EP)

Cette option est incluse dans notre offre de base et dans la variante.

En effet, notre expérience nous montre que l'absence de collecte d'EP peut dégrader les terrains meubles.

Un réseau EP drainant sera donc créé sur toute la longueur des ombrières (PVC 160) ainsi que des jonctions avec les descentes d'EP en pied d'ombrières. Si nécessaire, il y aura création de puits avec trop-plein à l'extrémité de ce réseau d'EP, et orientation du réseau vers une zone dédiée avec une pente douce sur toute la longueur.

Habillage latéral des ombrières

L'habillage de la structure de l'ombrière, inclus dans notre offre, permet d'améliorer le design de l'installation.

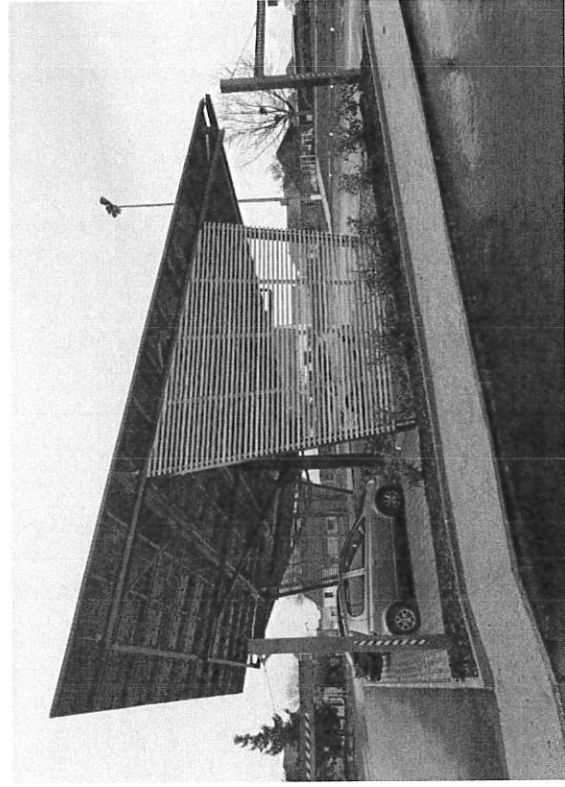


Illustration du bardage proposé

Ce bardage sera installé en rives de toutes les structures d'ombrières avec une cloison supplémentaire tous les 50 m sous les grandes structures.

Éclairage sous ombrières



Des luminaires seront installés sous les ombrières, et mis à disposition du propriétaire.

La gestion horaire se fera via un interrupteur crépusculaire fourni.

L'alimentation via le réseau d'éclairage existant et

l'entretien de cet éclairage sera à la charge de la collectivité.

Modules photovoltaïques

L'ombrière sera équipée de modules photovoltaïques monocristallins à haut rendement.

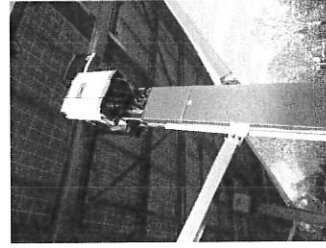
Notre offre de base intègre des panneaux semi-transparents d'origine Asie de marque Longi ou Trina. Notre variante intègre des panneaux d'origine France de marque VMH.

Les modules bénéficient généralement :

- d'une garantie sur le matériel de 10 ans,
- d'une garantie de production d'électricité de 80 % à 25 ans,
- d'un certificat PV/CYCLE, assurant le recyclage en fin de vie.

Les caractéristiques des panneaux proposés sont en annexe.

Onduleurs

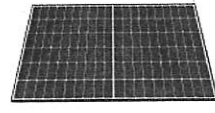


Les onduleurs permettent la conversion du courant continu en courant alternatif, propre à l'injection sur le réseau.

Ces onduleurs sont installés en hauteur afin de mieux les intégrer et pour les rendre inaccessibles au public. Un habillage de l'ensemble du dessous des onduleurs est également prévu pour la sécurité des usagers du parking.

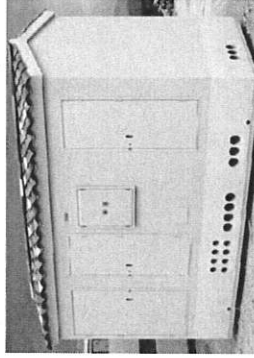
La mise à la terre ainsi que tous les autres éléments électriques du système répondent aux exigences du guide UTE C15-712.

Pour ce projet, OMBRIERES NA utilisera des onduleurs de marque Huawei ou équivalent.



b) Raccordement électrique

Pour ce projet, nous prévoyons d'injecter la totalité de la production sur le réseau de distribution d'électricité. Le niveau de puissance de raccordement du projet (2100 kVA) implique d'utiliser d'un transformateur pour l'injection en HTA sur le réseau SRD.



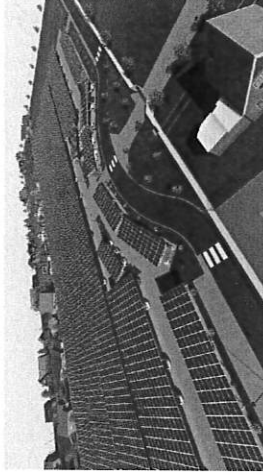
Poste de transformation type

Ce transformateur sera installé à proximité du transformateur public de distribution SRD à l'ouest. L'emplacement exact du transformateur sera déterminé en cohérence avec la proposition de raccordement SRD.

c) Intégration

Pour une intégration réussie du projet, nous avons retenu les options suivantes :

- recul de 10 m des habitations en fond de parcelle
- plantation d'arbres pour masquer la vue des riverains
- bardage bois sur les structures d'ombrières
- panneaux semi-transparents dans l'offre de base
- implantation en cohérence avec l'aménagement récent de l'entrée du parking / accès au stade



L'ensemble des pièces de photomontage 3D sont disponibles en annexe du présent dossier.

d) Concertation et communication autour du projet

Communication :

- 3 opérations de communication coordonnées avec Grand Châtellerault aux moments clés du projet (signature du bail, démarrage du chantier et inauguration par exemple), une vidéo d'animation drone de l'installation réalisée.

Concertation :

- 3 réunions minimum en cours de développement avec les équipes de Grand Châtellerault
 - 1 réunion d'information minimum destinée à la population locale
 - 1 journée-animation par l'association les Petits-Débrouillards sur le thème de l'Energie (cf annexe).
- D'une manière générale, nous nous rendrons disponible autant que nécessaire.

Dans les mois qui suivent la mise en service, nous proposons une inauguration publique avec des actions pédagogiques.

Financement participatif :

Nous nous engageons à faire du financement participatif via une plateforme spécialisée pour un montant maximum de 100k€.

e) Planning prévisionnel

La réalisation d'une centrale solaire en ombrières photovoltaïques nécessite un permis de construire en application de l'article R.421-1 du Code de l'urbanisme et est soumis à l'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une étude d'impact (cf. annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement).

En cas d'étude d'impact, le dossier est soumis à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) et à une enquête publique.

L'étude d'impact environnementale doit comprendre un relevé faune/flore, une étude paysagère, choix des mesures de conservation, d'atténuation ou de compensation en lien avec les sensibilités environnementales identifiées sur le site.

Cette étude « 4 saisons » est réalisées dans un délai de 12 mois minimum.

OMBRIERES NA s'engage à prendre contact avec les administrations compétentes (DDT / DREAL) au plus vite pour vérifier la nécessité ou non d'une étude d'impact pour ce projet, et faciliter l'instruction du dossier.

Les contraintes et mesures compensatoires qui pourraient résulter de l'instruction de l'étude d'impact sont susceptibles d'avoir un impact sur l'offre.

Le planning détaillé est disponible dans la présentation annexe.

Mise en service prévisionnelle (hors étude d'impact) : juillet 2023.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/11/2021
Reçu en préfecture le 09/11/2021
Affiché le
ID : 086-248600413-20211108-BC_20211108_009-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/10/2021

**Direction Départementale des Finances Publiques
de la Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

11 Rue Riffault

BP 549

86021 POITIERS CEDEX

téléphone : 05.49.55 62 00

mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

téléphone : 05 49 00 85 74

courriel : isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 5293003

Réf OSE : 2021-86066-63204

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Grand
Châtelleraut

78 Boulevard Blossac

86100 CHATELLERAULT

AVIS DU DOMAINE SUR LA REDEVANCE D'UNE AOT

Désignation du bien :

Ombrières photovoltaïques

Adresse du bien :

Avenue des Stades à Châtelleraut

Département :

Vienne

Montant de la redevance

14 600 €

Montant de a soulte :

377 300 €

Une marge d'appréciation de +/- 10 % pourra
être appliquée.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut

Affaire suivie par : Madame Nina PORTEIL

2 - DATE

de consultation : 24/08/2021

de réception : 24/08/2021

de visite : DU BUREAU

de dossier en état : 11/10/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

En mars 2021, la commune de Châtelleraut a lancé un appel à projet pour la construction, l'exploitation et la maintenance d'une ombrière photovoltaïque sur le parking du Stade de la

Montée Rouge. Le projet consiste à déployer des panneaux photovoltaïques sur 11 874 m². Le modèle de convention proposée est une AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire) constitutive de droits réels (art. L1311-5 et suivant du CGCT), sur une durée de 30 ans avec reconduction possible de 2 fois 10 ans. Les conditions financières sont la fixation d'une redevance annuelle ou le versement d'une soulte.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :

- section AE 122p : contenance totale 55 452 m², contenance concernée par l'AOT 11 874m²

Description du bien :

Partie du parking du stade de la Montée Rouge.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Châtelleraut

- Situation d'occupation : bien libre

6 - URBANISME - RÉSEAUX

Le terrain est situé en zone U2 au PLU en vigueur. Cette zone correspond aux tissus urbains mixtes et diversifiés des quartiers, issus à la fois de l'extension de la ville au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, et à la fois correspondant aux extensions pavillonnaires des villages et agglomérations de la commune. Ce sont des secteurs principalement d'habitat, qui acceptent activités, services, commerces (sous conditions) et bâtiments annexes d'habitation. Le bâti, généralement de densité moyenne, pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Le montant de la redevance annuelle est déterminé par la méthode du taux de rentabilité, le montant de la soulte est quant à lui déterminé par la méthode de capitalisation des redevances.

Pour l'AOT, le montant de la redevance annuelle est donc de 14 600 €, et le montant de la soulte de 377 300 €. Une marge d'appréciation de +/- 10% pourra être appliquée.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

9 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice Départementale des Finances
Publiques et par délégation,

La Responsable de la Mission Domaniale



Florence Couton

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.