



Votants : 74

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 23 septembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 29 septembre 2025

PLANIFICATION ÉCOLOGIQUE TERRITORIALE - APPROBATION DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR L'ANCIENNE DÉCHARGE DE NIORT VALLON D'ARTY

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Ségolène BARDET, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, Noélie FERREIRA, Elsa FORTAGE, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Valérie VOLLAND.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Fabrice BARREAU pouvoir à Frédéric NOURRIGEON, Jean-Michel BEAUDIC pouvoir à Elisabeth MAILLARD, Claude BOISSON pouvoir à Jean-Pierre DIGET, Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Florence VILLES, Christelle CHASSAGNE pouvoir à Elmano MARTINS, Anne-Sophie GUICHET pouvoir à Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE pouvoir à Thibault HEBRARD, Bastien MARCHIVE pouvoir à Jérôme BALOGE, Mélina TACHE pouvoir à Romain DUPEYROU, Lydia ZANATTA pouvoir à Marie-Paule MILLASSEAU.

Titulaires absents :

Thierry DEVAUTOUR, Guillaume JUIN.

Titulaires absents pour départ :

Michel PAILLEY, Dominique SIX, Séverine VACHON.

Titulaires absents excusés :

Annick BAMBERGER, Jeanine BARBOTIN, Richard PAILLOUX.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Florence VILLES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 29 SEPTEMBRE 2025

PLANIFICATION ÉCOLOGIQUE TERRITORIALE - APPROBATION DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR L'ANCIENNE DÉCHARGE DE NIORT VALLON D'ARTY

Monsieur **Jérôme BALOGE**, Président, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-12-1.-I, L.111-26 et D.111-54 relatifs aux modalités d'implantation d'ouvrages de production d'énergie solaire photovoltaïque sur des friches ;

Vu le Code de l'énergie, notamment l'article L.100-4, 4° concernant les engagements de la politique énergétique nationale en matière production d'électricité à partir des énergies renouvelables ;

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi « APER » ;

Vu la délibération du 10 février 2020 approuvant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) ;

Vu la délibération communautaire du 29 juin 2021, approuvant l'attribution de l'appel à projets au partenariat Séolis Prod / Urbasolar, pour la mise en œuvre de centrales photovoltaïques sur les deux anciennes décharges gérées par la CAN ;

Vu la délibération communautaire du 12 décembre 2022 permettant la signature de la promesse de bail emphytéotique administratif pour le site de Niort Vallon d'Arty ;

Il est proposé d'approuver à la fois le bail annexé à la présente délibération, bail qui découle de la promesse de bail, mais aussi la convention d'occupation temporaire annexée aux présentes.

Conformément au PLUiD, les centrales photovoltaïques au sol sont autorisées sur des terrains dégradés (anciennes carrières, anciennes décharges...).

L'ancien centre d'enfouissement des déchets de Niort Vallon d'Arty a été exploité jusqu'en 2003, avant d'être réhabilité en 2005. Il fait aujourd'hui l'objet d'un suivi trentenaire par la direction Prévallec, suivi assuré auprès des services de l'Etat.

Ce site présente un potentiel photovoltaïque intéressant, avec les caractéristiques techniques suivantes :

- ◆ Une superficie de projet clôturé sur près de 3 ha,
- ◆ Une puissance électrique de 2,8 MW,

- ◆ Une production annuelle d'électricité de près de 3 567 MWh/an, soit l'équivalent de la consommation électrique de 1 653 habitants.

En février 2023, la promesse de bail emphytéotique administratif a été validée pour le site de Niort Vallon d'Arty, avec la société de projet SEUR VALLON créée à cet effet.

Après avoir réalisé les études faune flore durant une année complète en raison de la saisonnalité, réalisé l'enquête publique et déposé le permis de construire de la centrale photovoltaïque, candidaté aux appels d'offres de la Commission de régulation de l'énergie pour bénéficier d'un prix de vente fixe, établi son plan de financement et commandé les matériels, la société SEUR VALLON est désormais prête à démarrer les travaux de la centrale photovoltaïque au sol sur l'ancienne décharge de Niort Vallon d'Arty.

Au préalable, il convient de signer le bail emphytéotique administratif, d'une durée de 30 ans, annexé à la présente délibération, avec la société SEUR VALLON. Conformément aux dispositions de l'article 4 de la promesse signée, le bail emphytéotique administratif demeurera soumis à des conditions suspensives.

Préalablement à la signature du bail, un document d'arpentage pour diviser la parcelle ZP 265 en trois parcelles (ZP 273, 274 et 275), ainsi qu'une division en volumes annexée à la présente délibération afin de délimiter les nouvelles parcelles et le volume faisant l'objet de la prise à bail par la société SEUR VALLON, ont été réalisés.

Pour des raisons liées à la mise en œuvre du projet de la société SEUR VALLON, certaines conditions suspensives ne pourront pas être levées avant le 3 février 2027. Il s'agit notamment des conditions suspensives relatives à l'obtention de la non-opposition du Préfet concernant les modifications de l'installation ICPE et de son voisinage, au regard du projet d'implantation et d'exploitation de la centrale, ainsi que de la condition liée au déblocage effectif d'un financement bancaire. En revanche, afin de respecter les engagements pris avec les fournisseurs et les entreprises de chantier, il est nécessaire de démarrer certains travaux préliminaires, notamment le terrassement et l'installation des clôtures, avant cette date.

Dans ce contexte, une convention d'occupation précaire, annexée à la présente délibération, est envisagée avec la société SEUR VALLON, afin de permettre le démarrage anticipé de ces travaux sur le terrain, dès le mois d'octobre 2025, tout en attendant la levée complète des conditions suspensives. Cette convention prendra fin de plein droit et sans formalité supplémentaire à la date de levée effective des conditions suspensives.

Il est également rappelé les recettes générées par ce projet :

- locatives pour la CAN, en tant que propriétaire, à raison de 3 500 € par an et par hectare clôturé pour le projet, soit une redevance globale annuelle de dix mille huit-cent-soixante-quinze euros et quatre-vingt-dix centimes (10 875,90 €), pour la totalité du site donné à bail ;
- fiscales, notamment l'Impôt forfaitaire sur les entreprises de réseaux (IFER) régi par l'article 1519 F du Code général des impôts, dont le montant est fixé, pour l'année 2025, à 3 542 € / MW de puissance électrique installée soit à titre indicatif en 2025 pour 2,8 MW installés, un montant global de 9 917,6 €. L'IFER sera réparti à raison de 30 % pour le Département, 20 % pour la Ville de Niort et 50 % pour la CAN en tant qu'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité unique. Ce montant sera revalorisé chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac et ceci conformément à l'article 1635-0 quinquies du Code général des impôts.

La mise en service industriel de la centrale photovoltaïque est envisagée à ce jour en juin 2026. Le montant de l'IFER sera donc celui en vigueur l'année 2026, calculé au prorata temporis.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Approuve le bail emphytéotique administratif annexé à la présente, pour la centrale photovoltaïque au sol sur l'ancienne décharge de Niort Vallon d'Arty ;
- Approuve l'état descriptif de la division en volumes, annexée à la présente, précisant la partie de la parcelle faisant l'objet de la prise à bail ;
- Approuve la convention d'occupation temporaire, annexée à la présente, permettant de démarrer les premiers travaux en octobre, bien que toutes les clauses suspensives ne soient pas purgées ;
- Autorise le Président à signer tout document afférent.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 74

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Florence VILLES

Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance

Président