

**DEPARTEMENT DE LA CHARENTE  
SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT  
L'ENTRETIEN ET LA GESTION  
DU PLAN D'EAU DE LA GRANDE PRAIRIE**

**S.M.A.P.E.  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU COMITE SYNDICAL DU SMAPE  
SEANCE DU 2 JUIN 2025**

**Délibération n°2025.06.10**

**BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA SOCIETE VERTSUN**

Le **DEUX JUIN de L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ à 09h00**, les membres du **COMITE SYNDICAL** se sont réunis au siège 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

**Date d'envoi de la convocation** : 27 mai 2025

**Secrétaire de séance** : Fatna ZIAD

Membre en exercice : 12

Nombre présents : 8

Nombre de pouvoir : 1

Nombre d'excusés : 3

**MEMBRES PRESENTS**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRANDANGOULEME :**

Valérie DUBOIS, Jean-Jacques FOURNIE, Mathieu LABROUSSE, Patrick ROUX

**DEPARTEMENT DE LA CHARENTE :**

Célia HELION, François NEBOUT, Fatna ZIAD, Thibaut SIMONIN,

**ONT DONNE POUVOIR**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRANDANGOULEME :**

Yannick PERONNET à Jean-Jacques FOURNIE

**EXCUSES**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRANDANGOULEME :**

Patrick BOURGOIN, Hassane ZIAT,

**DEPARTEMENT DE LA CHARENTE :**

Stéphanie GARCIA,

**SUPPLEANT**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRANDANGOULEME :**

Gérard DEZIER est remplacé par Patrick ROUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20250602-2025\_06\_10sB-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/06/2025

Publication : 12/06/2025

Rapporteur : Jean-Jacques FOURNIE

**BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA SOCIETE VERTSUN**

Le 15 septembre 1997, le comité de pétanque et de jeu provençal (ici le preneur) et le syndicat mixte pour l'aménagement, l'entretien et la gestion du plan d'eau de la Grande Prairie à Saint-Yrieix sur Charente (SMAPE) (ici le bailleur) ont signé un bail à construction d'une durée de 50 ans sur la parcelle cadastrée AR0277 d'une surface de 42 075 m<sup>2</sup>, située sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente.

Le comité de pétanque a construit un bâtiment d'environ 4 000 m<sup>2</sup> et a réalisé les aménagements nécessaires à l'activité prévue : boudrome couvert, boudrome en plein air, stationnements, bureaux, stockages...

En 2023, la société VERTSUN s'est rapprochée du Comité de Pétanque afin de réaliser une centrale de production photovoltaïque sur la toiture et en ombrières. Le détail du projet est le suivant :

- sur la toiture du bâtiment : désamiantage, réfection et pose de panneaux sur toiture,
- sur le terrain : construction d'ombrières sur tribunes et hangar sur stationnements,
- construction d'un préau,
- production de 1 000 kWc,
- et paiement d'un loyer annuel 2 000 €.

Par délibération n°15 du 11 décembre 2023, les élus du SMAPE ont donné leur accord sur le projet (conformément à l'article II du bail à construction).

VERTSUN et le Comité de Pétanque ont signé une promesse de bail courant 2024. Toutefois, leur notaire leur a signifié que le Comité de Pétanque ne peut pas concéder de droits immobiliers n'ayant pas la qualité de propriétaire.

Après différents échanges, il a été convenu que le SMAPE sera le signataire d'un bail emphytéotique avec VERTSUN, précédé d'une promesse de bail.

Au préalable, il convient de :

- de réaliser et publier une division volumétrique de la parcelle,
- signer un avenant au bail à construction en vigueur afin de retirer les emprises foncières et volumétriques nécessaires à la réalisation du projet photovoltaïque, à savoir :
  - o emprises foncières destinées à accueillir les éléments suivants : postes électriques, hangar, ombrières...
  - o emprises volumétriques de la toiture du bâtiment, du préau et des ombrières...

VERTSUN a précisé son besoin en proposant les modalités suivantes pour la signature d'une promesse de bail et sa réitération sur le foncier sur les volumes concernés par le projet :

- Durée de la promesse : 24 mois, prorogeable 12 mois
- Durée du bail : 20 ans
- Redevance : 2 000 €, avis des Domaines en cours,
- Création de servitudes liées à la construction future et l'exploitation du site,
- Conditions suspensives : formalités cadastrales et hypothécaires, études techniques favorables, délivrance des autorisations nécessaires (ICPE, permis et licences diverses...), transfert des autorisations déjà obtenues...

Ainsi, au regard de l'avancement du projet de VERTSUN, le SMAPE pourrait s'engager à signer un bail emphytéotique sous certaines conditions suspensives (voir ci-dessus) afin de concrétiser le projet, sous réserve de signer un avenant au bail à construction et sous réserve qu'aucune charge supplémentaire (travaux, gestion de bâtiments) ne soit imputée au SMAPE.

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la promesse de bail emphytéotique et sa réitération avec la société VERTSUN, ou toute autre société portant le projet pour son compte, pour la mise à disposition des parcelles et volumes susmentionnés sur la parcelle AR0277 sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente, en vue de réaliser le projet de centrale de production photovoltaïque,

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer ladite promesse de bail emphytéotique, sa réitération et tout autre document s'y rapportant.

<b>Pour : 9</b> <b>Contre : 0</b> <b>Abstention : 0</b>	<b>APRES EN AVOIR DELIBERE</b> <b>LE COMITE SYNDICAL DU SMAPE</b> <b>A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES</b> <b>ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b>
---	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-251602223-20250602-2025\_06\_10sB-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/06/2025  
Publication : 12/06/2025