Commune D'ORVAULT

DEPARTEMENT Loire-Atlantique **ARRONDISSEMENT** NANTES **CANTON** SAINT-HERBLAIN II	EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL 28 mars 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-huit mars, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, à la Canopée au Bois Cesbron, nouveau lieu habituel des séances, après convocation légale en date du dix-huit mars deux mille vingt-deux, sous la présidence de Jean-Sébastien GUITTON, Maire.

Etaient présents : M. Lionel AUDION, Mme Marie-Paule GAILLOCHET, M. Guillaume GUÉRINEAU, M. Yann GUILLON, Mme Brigitte RAIMBAULT, M. Christophe ANGOMARD, Mme Valérie DREYFUS, M. David HURTREL, Mme Anne-Sophie JUDALET, M. Laurent DUBOST, M. Vincent BOILEAU, M. Ronan GILLES, M. Pierre ANNAIX, Mme Françoise NOBLET, M. Dominique GOMEZ, M. Bernard PAUGAM, Mme Sandrine BRUN, M. Sébastien ARROUËT, Mme Marylène JÉGO, M. Gilles BERRÉE, Mme Florence CORMERAIS, M. Florent THOMAS.

Absents ayant donné pouvoir :

Mme Dominique VIGNAUX	donne procuration à	M Lionel AUDION
Mme Armelle CHABIRAND	donne procuration à	M. Yann GUILLON
Mme Catherine LE TRIONNAIRE	donne procuration à	M. Vincent BOILEAU
M. Morvan DUPONT	donne procuration à	M. Ronan GILLES
M. Jean-Yves ROUX	donne procuration à	M. Pierre ANNAIX
Mme Linda PAYET	donne procuration à	M. Dominique GOMEZ
Mme Maryse PIVAUT	donne procuration à	Mme Marylène JÉGO
M. Jean-Jacques DERRIEN	donne procuration à	M. Gilles BERRÉE
M. Thierry BOUTIN	donne procuration à	Mme Florence CORMERAIS
Mme Cyriane FOUQUET-HENRI	donne procuration à	M Florent THOMAS
M. Dominique FOLLUT	donne procuration à	M. Sébastien ARROUËT

Absente excusée :
Mme Stéphanie BELLANGER

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. Pierre ANNAIX ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

25. Constitution d'obligations réelles environnementales – parcelles BN 17, 18 et 19 – Pré de la Bigeottière

Monsieur le Maire rapporte :

Par une délibération du 30 septembre 2019, la commune a approuvé la signature d'une convention avec l'Etat (DREAL) relative à l'entretien et la gestion des parcelles BN 17, BN 18 et BN 19. Il s'agissait de mettre en œuvre des mesures compensatoires environnementales sur ces parcelles (réhabilitation d'une zone humide et amélioration d'un boisement existant), en lien avec les travaux d'aménagements du périphérique entre les portes d'Orvault et de Rennes.

Pour rappel, cette convention signée le 20 novembre 2019 avait pour objet de formaliser :

- Les modalités d'entretien et de gestion assurées par la commune avec notamment la suppression ponctuelle de jeunes ligneux, le fauchage mécanique des secteurs réouverts une fois par an, l'arrachage manuel des repousses d'espèces exotiques, ...
- Les modalités de règlement des prestations par la DREAL à la commune conformément au calendrier prévisionnel des interventions annuelles établi jusqu'en 2037.

La DREAL souhaite désormais régulariser un acte constitutif d'Obligations Réelles Environnementales. Celui-ci aura pour objectif de pérenniser les mesures compensatoires sur les parcelles BN 17, BN 18 et BN 19 pour une surface totale de 20 906 m² pendant la durée de la convention (18 ans à compter du 20 novembre 2019).

Ainsi, les parties réitéreront les engagements contenus dans la convention précitée et requerront l'inscription au service de la publicité foncière de la mise en œuvre des mesures compensatoires.

Au regard des enjeux environnementaux et considérant l'intérêt de sécuriser la mesure compensatoire, il apparait opportun de répondre favorablement à cette demande de régularisation de l'acte de constitution d'Obligations Réelles Environnementales dont le projet est repris en annexe.

DECISION

Sur proposition de la commission Aménagement de la Ville et Transition Ecologique et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte administratif de constitution d'Obligations Réelles Environnementales avec l'Etat, portant sur les parcelles BN 17, BN 18 et BN 19 sise Pré de la Bigeottière, d'une superficie totale de 20 906 m². La durée des obligations étant conclue jusqu'au 20 novembre 2037,
- **PRECISE QUE** l'ensemble des frais relatifs à la régularisation de cet acte sera à la charge des services de l'Etat.

Rendu exécutoire
Par télétransmission en
Préfecture le : 29 MARS 2022
Et par publication le : 29 MARS 2022

Extrait certifié conforme
Orvault, le 29 mars 2022
Pour le Maire
Le Directeur général

MAIRIE D'ORVAULT 44700

Jean-François MAISONNEUVE

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Le

En l'hôtel de la Préfecture de NANTES

Le Préfet de la Région Pays-de-la-Loire, Préfet de Loire-Atlantique a reçu le présent acte authentique comportant :

CONSTITUTION D'OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES

Entre : L'ÉTAT / LA COMMUNE D'ORVAULT

ont comparu :

L'ÉTAT,
L'État, représenté par le Préfet de la Région Pays de la Loire, Préfet de la Loire-Atlantique, ayant donné mandat de signature administrative à la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Madame Anne BEAUVAL, domicilié 5 rue Françoise Giroud. CS 16326. 44263 Nantes Cedex 2, en vertu de l'arrêté n°2022/SGAR/DREAL/2 du 12 janvier 2022 (ANNEXE n°1).

Désigné ci-après « propriétaire ».

La Commune d'ORVAULT,
Personne morale de droit public, ayant son siège social à ORVAULT (44700), 9 rue Marcel Deniau, identifiée sous le numéro de SIREN 214 401 143.

Représentée par le Maire, Monsieur Jean-Sébastien GUITTON, dûment habilité par la délibération *** du conseil Municipal à signer le présente Acte (ANNEXE n°2).

Désigné ci-après « gestionnaire », d'autre part,

LESQUELS ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

CONTEXTE JURIDIQUE

Le présent acte de constitution d'obligations réelles environnementales est pris en application de l'article L.132-3 du Code de l'Environnement, littéralement reproduit comme suit :

« Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.

La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.

Établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques. »

EXPOSE

Le projet d'aménagement de la section nord du périphérique de l'agglomération nantaise, entre les portes d'ORVAULT et de Rennes A844, est en 2022 sous maîtrise d'ouvrage de l'ÉTAT représenté par le Préfet de la région Pays de la

Loire - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (« DREAL »), nommé « maître d'ouvrage » ci-après.

Ces travaux ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en 2016.

Répondant à l'obligation de compenser les effets du projet sur l'environnement, notamment sur les espèces animales et végétales protégées au titre de l'article L.411-2 du Code de l'Environnement, et sur les milieux aquatiques définis dans les articles L. 214-1 à 6 du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau), le maître d'ouvrage s'est engagé à mettre en œuvre des mesures environnementales compensatoires. Afin d'assurer la pérennité sur le long terme de ces mesures l'État, maître d'ouvrage mais également propriétaire, a décidé d'utiliser le dispositif des obligations réelles environnementales défini par l'article L. 132-3 du Code de l'Environnement.

Ces mesures compensatoires sont gérées par la commune d'ORVAULT. En effet, dans le cadre d'un suivi global et harmonisé de la protection de l'environnement sur son territoire, la Commune d'ORVAULT a toutes qualités et intérêts à assurer l'entretien de ces mesures compensatoires.

Dans ce cadre et afin de formaliser dans un premier temps les modalités d'entretien des mesures compensatoires environnementales concernant les parcelles objets des présentes, une convention sous seing privé en date du 20 novembre 2019 a été établie entre la DREAL et le gestionnaire (ANNEXE n°3).

Aussi, les parties réitèrent aux présentes les engagements contenus dans ladite convention en les complétant et requièrent l'inscription au service de la publicité foncière de la mise en œuvre des mesures compensatoires contenues.

CECI EXPOSE, il est passé à ce qui fait l'objet des présentes :

OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Commune d'ORVAULT (44)

Les parcelles contractualisées sont les parcelles cadastrées BN n°17, BN n°18 et BN n°19 sur la commune d'ORVAULT.

La parcelle BN n°17, d'une surface de 5 556 m², est contractualisée entièrement.

La parcelle BN n°18, d'une surface de 6 300 m², est contractualisée entièrement.

La parcelle BN n°19, d'une surface de 9 050 m², est contractualisée entièrement.

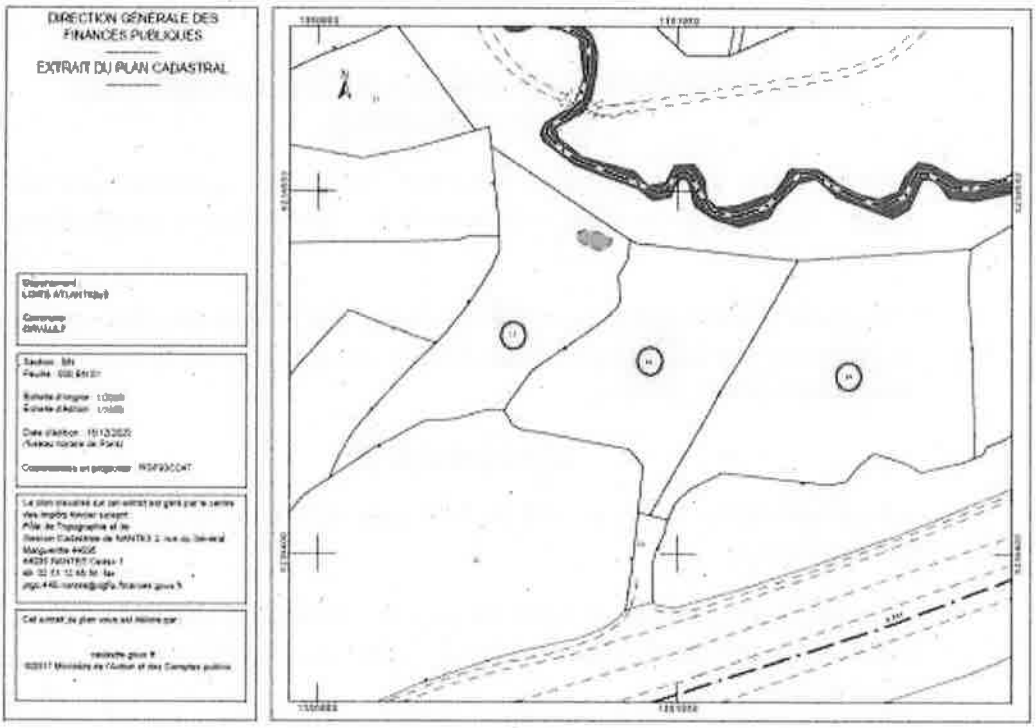
La présente constitution d'obligation réelle environnementale porte donc sur une surface totale de 20 906 m².

L'ensemble figurant au Cadastre de la manière suivante :

Commune d'ORVAULT (44)

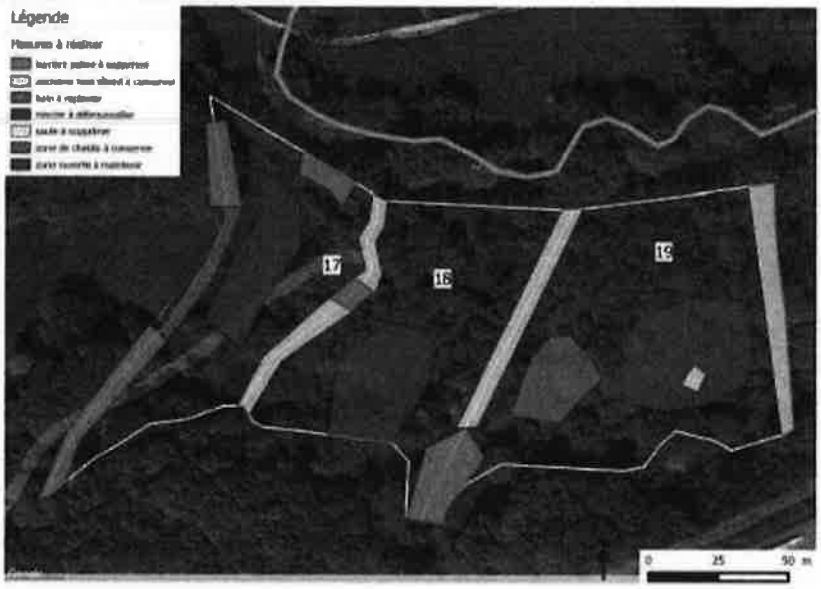
Références cadastrales			
Section N°	*Nature*	*Lieu-dit*	*Surface totale en m²*
BN 17	PRÉ	Pré de la Bigeottière	5 556
BN 18	PRÉ	Pré de la Bigeottière	6 300
BN 19	PRÉ	Pré de la Bigeottière	9 050
		TOTAL	**20 906 m²**

Ainsi figurées sur le plan cadastral ci-dessous (ANNEXE n°4)



Les mesures compensatoires sont détaillées sur le schéma ci-dessous (ANNEXE n°5) :

Récapitulatif des mesures compensatoires



CARACTÉRISTIQUES ET MISE EN ŒUVRE DES MESURES COMPENSATOIRES

Le présent acte a pour objectif de pérenniser les mesures compensatoires suivantes : la réhabilitation d'une zone humide et l'amélioration d'un boisement existant.

Ces mesures compensatoires environnementales sont décrites dans les annexes de la convention sous seing privé en date du 20 novembre 2019, annexée au présent acte (ANNEXE n°3).

EFFET RELATIF

Les parcelles BN n°17, BN n°18 et BN n°19 appartiennent à l'ÉTAT aux termes de l'acte suivant :

- Expropriation pour cause d'utilité publique du 18/08/2016, acte administratif, publié au service de publicité foncière de NANTES 2 le 19/09/2016, volume 2016P n°12971.

Ordonnance d'Expropriation rendue le 18/08/2016 par le Tribunal de Grande Instance de NANTES.

- Complément concernant la parcelle BN n°17 : Extrait d'acte de naissance de HARBY née le 10/09/1947 lire Bénédite au lieu de Bénédicte. Extinction de l'usufruit détenu par Solange CEBRON DE LISLE veuve HARDY suite à son décès survenu le 19/09/2000.

- Complément concernant les parcelles BN n°18 et BN n°19 : Après

constatation du droit de retour stipulé dans la donation partage Maître GASCHIGNARD du 27/12/1982 publié les 28/02/1983 et 11/05/1983 volume 6684 n°21 après le décès survenu le 10/01/1985 de ROULHAC DE ROCHEBRUNE Jean Marie né le 27/08/1961 au profit de DORE GRASLIN Marie pour 1/10ème indivis.

LOCATION

Le propriétaire déclare que l'IMMEUBLE est libre de toute location ou occupation.

DROIT DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire conserve la pleine propriété des terrains grevés par les obligations réelles environnementales dans les conditions qui suivent.

MODALITÉS DE LA PRÉSENTE CONSTITUTION D'OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.132-3 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

❖ ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

ENGAGEMENTS DU GESTIONNAIRE :

Par la signature des présentes et comme il a été préalablement convenu d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et le gestionnaire dans la convention en date du 20 novembre 2019 (ANNEXE 3), le gestionnaire s'engage à :

- respecter l'ensemble des programmes des mesures compensatoires environnementales et cahiers des charges figurant en annexe de la convention du 20 novembre 2019 ;
- respecter le calendrier des travaux d'entretien à réaliser pour les mesures compensatoires environnementales en accord avec le maître d'ouvrage;
- respecter et faire respecter par ses prestataires les éventuelles contraintes d'accès imposées par le propriétaire ;
- faire toute diligence pour répondre à toute sollicitation écrite ou téléphonique du propriétaire ;

- dans le cas où une de ses actions de communication à l'attention du public pourrait conduire à citer le nom du maître d'ouvrage, lui en demander l'autorisation écrite au préalable.

- informer le propriétaire et le maître d'ouvrage de toute dégradation des mesures compensatoires, dès qu'il en a connaissance

ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE :

Par la signature des présentes le propriétaire s'engage à :

- ne pas entreprendre de travaux ou actions quelconques de nature à porter atteinte aux mesures compensatoires environnementales définies aux termes de la convention (ANNEXE 3) et/ou à la bonne réalisation par le gestionnaire et le maître d'ouvrage de ses obligations au titre des présentes ;

- ne pas consentir de nouveaux droits à des tiers sur les parcelles sans accord préalable du gestionnaire;

- informer systématiquement les personnes physiques ou morales qu'il autorise à pénétrer sur les parcelles contractualisées des engagements qu'il a pris vis-à-vis du gestionnaire, sous peine d'être tenu responsable des dégradations causées par les activités de ces visiteurs autorisées et affectant la bonne mise en œuvre des mesures compensatoires ainsi que leur maintien et entretien pendant toute la durée de la présente obligation ;

- autoriser le maître d'ouvrage à réaliser, ou faire réaliser par des prestataires habilités par lui, des expertises techniques et/ou écologiques permettant de vérifier l'efficacité des mesures, sur les parcelles objets des présentes pendant toute la durée de la présente obligation ;

- autoriser le gestionnaire à réaliser l'entretien et mettre en œuvre les préconisations définies suites aux expertises écologiques, nécessaires à la bonne évolution des mesures compensatoires, conformément aux objectifs de la convention du 20 novembre 2019 ;

- informer le gestionnaire de toute dégradation des mesures compensatoires, dès qu'il en a connaissance

❖ DURÉE DE L'ENGAGEMENT

La convention du 20 novembre 2019 a été conclue pour une durée de DIX-HUIT ans (18 ans) à compter du jour de sa signature.

L'obligation réelle environnementale et les engagements qui en découlent, énoncés dans le présent acte, ont donc pris effet à partir du 20 novembre 2019 et prendront fin à compter du 20 novembre 2037.

À la fin de l'obligation réelle environnement, le gestionnaire se réserve le droit de réaliser un bilan de clôture.

❖ CONDITION DE RÉVISION

Après accord entre les parties et par voie d'avenant, les engagements souscrits à la présente obligation réelle environnementale pourront évoluer afin d'adapter les modalités de gestion et/ou la durée des engagements, pour mettre en œuvre les moyens nécessaires dans le but d'atteindre l'objectif des mesures compensatoires.

Il est entendu qu'aucune des parties ne peut prétendre à modifier de façon unilatérale les engagements pris.

❖ CONDITIONS DE RÉSILIATION

Hors cas de force majeure et en cas de manquement grave du propriétaire ou du gestionnaire aux obligations énoncées dans les présentes, le présent acte pourra être résilié par l'autre partie si les manquements sont tels qu'ils rendent impossible la restauration de la mesure compensatoire. La résiliation pourra alors intervenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception après envoi d'un constat détaillant l'impossibilité de restauration de la mesure compensatoire, sans limitation de délais. L'impossibilité sera notamment définie après avis du service instructeur (en 2022 le service eau et environnement de la direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique, DDTM44).

En cas de résiliation, la partie mise en cause devra indemniser le maître d'ouvrage du prix du remplacement de la mesure détruite qui comprend la recherche de foncier, la création du programme de compensation, les échanges avec le service instructeur aboutissant à la validation du programme, les travaux de mise en place de la mesure ainsi que la gestion sur le long terme.

ACCORDS AMIABLES

En cas de litige entre les parties portant sur leurs obligations respectives, elles s'engagent à convenir de tout mettre en œuvre pour une résolution amiable du conflit. À défaut, la juridiction compétente sera saisie par la partie la plus diligente.

En particulier, hors cas de force majeure, en cas de manquement du propriétaire, si ces manquements ne sont pas de nature à rendre impossible la restauration de la mesure compensatoire, il sera privilégié une remise en état de la mesure aux frais du propriétaire, sur la base d'une proposition validée par le service instructeur.

En cas mise en cause du maître d'ouvrage par les services de police de l'environnement pour non-respect des arrêtés d'autorisation en raison de la dégradation de ladite mesure, le maître d'ouvrage sera fondé à se retourner contre le propriétaire pour le paiement des amendes afférentes.

CAS DE FORCE MAJEURE

Si le propriétaire n'était pas en mesure de respecter un ou plusieurs de ses engagements, il lui appartiendrait, dans un délai de trente jours, de le signaler par écrit au gestionnaire, qui déterminera si les causes du non-respect des engagements relèvent d'un cas de force majeure.

Un événement est considéré comme relevant de la force majeure, au sens de l'article 1218 du Code civil, s'il est imprévisible, extérieur et irrésistible.

En cas de force majeure, et si les conséquences de l'événement présentent un caractère définitif, l'engagement sera clos pour les éléments impactés. Aucune indemnité ne sera due.

Si les conséquences du non-respect présentent un caractère réversible, l'engagement continuera jusqu'au terme prévu initialement et le propriétaire devra à nouveau respecter tous ses engagements les années suivantes.

❖ MODALITÉS DE CONTRÔLE

Le maître d'ouvrage pourra réaliser à sa charge des contrôles portant sur la bonne effectivité des mesures compensatoires. Ces contrôles pourront être réalisés par un organisme extérieur indépendant.

La fréquence de ces contrôles est laissée à la discrétion du maître d'ouvrage

LITIGE – COMPÉTENCE

Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourraient donner lieu l'application des présentes est celui de la situation de la parcelle.

PUBLICITÉ FONCIÈRE - FORMALITÉ UNIQUE

Pour l'accomplissement de la formalité fusionnée, de la manière et dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires, les parties précisent : que le présent acte sera publié au Service de Publicité Foncière de NANTES 2, par le propriétaire.

FRAIS ET DROITS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés et acquittés par le propriétaire qui s'y oblige expressément.

DÉCLARATIONS FISCALES

TAXE SUR LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

En application de l'alinéa 4 de l'article L.132-3 du Code de l'Environnement, et l'article 1040 du Code Général des Impôts, la présente convention est dispensée de taxe de publicité foncière.

En conséquence, le propriétaire est dispensé du paiement de tous droits de timbres, enregistrement, et taxe de publicité foncière.

CONTRIBUTION POUR LA SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Par application des dispositions de l'article 1040 du Code Général des Impôts, la présente convention est exonérée de la contribution de sécurité immobilière.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour la suite et l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur domicile respectif.

DÉPÔT DE LA MINUTE

La minute du présent acte à laquelle, s'il y a lieu, seront matériellement jointes les annexes, sera déposée aux archives de la PRÉFECTURE DE LA LOIRE ATLANTIQUE.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoir nécessaires au propriétaire, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix, et reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Préfet de la Région Pays-de-la-Loire, Préfet de Loire-Atlantique, soussigné, affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est ni contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation de prix.

ANNEXES

- **ANNEXE 1** : arrêté n°2022/SGAR/DREAL/2 du 12 janvier 2022 portant délégation de signature à Madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire.

- **ANNEXE 2** : Délibération du Conseil Municipal en date du ***.

- **ANNEXE 3** : Convention sous seing privé en date du 20 novembre 2019, et ses annexes.

- **ANNEXE 4** :Extrait de plan cadastral des parcelles BN n°17, BN n°18 et BN n°19, support de la mesure environnementale.

- **ANNEXE 5** : Schéma des parcelles BN n°17, BN n°18 et BN n°19, support de la mesure environnementale.

DONT ACTE, rédigé en TREIZE (13) pages Contenant :

....mots rayés nuls,
...lignes rayées nulles,
.....mots ajoutés.

Fait et passé les jours, mois et an susdits,
en l'Hôtel de la Préfecture à NANTES

LE PROPRIÉTAIRE
P/ Le Préfet de la région Pays de la Loire
La Directrice de la DREAL des Pays de la Loire,
Madame Anne BEAUVAL

LE GESTIIONNAIRE
Commune d'ORVAULT
Représentée par le Maire
Monsieur Jean-Sébastien GUITTON

AUTORITÉ ADMINISTRATIVE RECEVANT
L'ACTE AUTHENTIQUE
LE PRÉFET de la Région Pays-de-la-Loire,
Préfet de Loire-Atlantique