

Annexe 5

Dans le cadre de l'enquête publique du projet éolien des Quatre Peupliers, **Mme** a formulé une remarque concernant les accords fonciers.

Le projet prévoit son implantation sur 3 groupes de parcelles et la demande d'autorisation environnementale fait état d'une promesse de bail emphytéotique pour chaque groupe (1 SCEA de la Vaugérard).

En effet, l'usufruit de ces parcelles est détenu par les consorts de : qui ont consenti le 23 Aout 2017 un bail rural à la SCEA de la Vaugérard mais sont étrangers au projet éolien.

Ainsi c'est par erreur que le Directeur Général de la SAS Les Quatre Peupliers dans son courrier du 15 janvier 2020 à la préfecture des Ardennes attestait détenir les accords fonciers avec les propriétaires et exploitants des parcelles concernées par le projet de parc éolien, à tout le moins, pour ce que concerne l'implantation sur les terres données à bail par les consorts à la SCEA de la Vaugérard.

Dans le cadre des accords fonciers signés par la SCEA de la Vaugérard, il est à noter que ceux-ci ont été signés uniquement avec la SCEA considérée comme propriétaire et exploitant des parcelles d'implantation.

Concernant la partie « exploitant » des promesses de bail :

- La SCEA de la Vaugérard est déclarée comme exploitant des terres agricoles,
- La SCEA de la Vaugérard est l'unique exploitant des terres agricoles,
- La promesse de bail est conforme sur cette partie. Aucune régularisation n'est nécessaire.

Concernant la partie « propriétaire » des promesses de bail :

La propriété des terres agricoles est détenue par la SCEA de la Vaugérard en tant que nue-propriétaire et par ; en tant que usufruitières.

En revanche les promesses de bail ont été, signées, uniquement par la SCEA de la Vaugérard.

Ce parti pris se justifie par les raisons suivantes, éléments confirmés par l'étude chargée de l'affaire, l'office notariale de Caudry :

- La cession initiale à la SCEA de la Vaugérard a porté sur la nue-propriété avec un engagement de revente de l'usufruit. En effet, l'usufruit est aujourd'hui qualifié de « temporaire » au vu de cet engagement. Ainsi, l'usufruit est dans l'obligation de revendre son droit.

L'acte de cession et le Kbis de la SCEA sont en pièces jointes.

- Un courrier du notaire, daté le 6 octobre 2022, convoque les usufruitières à se présenter à l'étude pour procéder à la vente comme convenu. Aucun changement de position des usufruitières n'a été notifié au notaire, notamment suite à ce courrier.

- Un nouveau rendez-vous de cession a été fixé courant janvier 2023, comme le confirme le courrier du notaire du 12 décembre 2022 en pièces jointes également.

Conscient de l'urgence de la situation, VDN suit de près l'évolution de la cession nous permettant de confirmer la faisabilité foncière. Il est indispensable de régulariser la cession de l'usufruit à la mi-janvier 2023 comme convenu avec l'ensemble des parties concernées.

VDN s'engage à adresser aux services instructeurs une confirmation de la cession de l'usufruit sur les parcelles concernées par le projet à la suite du rendez-vous de janvier 2023.