

Séance ordinaire du 15 octobre 2025
Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil municipal
de la commune de PORTE-DE-SAVOIE

Délibération n°15102025D07

Objet : DOMAINE ET PATRIMOINE – Signature d’une promesse de contrat constitutif d’obligations réelles environnementales avec Monsieur Emmanuel Fournier, exploitant agricole et la communauté de commune Cœur de Savoie.

Date de la convocation et de l’affichage : 9 octobre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 24

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de conseillers n’ayant pas pris part au vote : 0

Nombre de votants : 27

Pour : 27

Contre : 0

Abstentions : 0

Le 15 octobre 2025, le conseil municipal de la commune de PORTE-DE-SAVOIE, légalement convoqué, s’est réuni en séance ordinaire, sous la présidence du Maire, Franck VILLAND.

Nom complet	Présents	Absents représentés	Absents excusés	Nom du mandataire le cas échéant
Franck VILLAND				
Jean-Jacques BAZIN				
Caroline LEVANNIER				
Jacques VELTRI				
Martine BANNAY-CODET				
Serge GUILLEMAT				
Evelyne FOURNIER				
Patrick CHAPUIS				
Daniel GALLET				
Gilbert LOYET				
Annie BERARD				
Christine CARREL				
Jean-Marie GUILLOT				
Chantal GIRAUD				
Roger BILLARD				
Régine DUCRET				Dominique VERDOYA
André VIBOUD				

La présente délibération peut faire l’objet d’un recours gracieux auprès de la commune de Porte-de-Savoie dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l’objet d’un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Délibération du conseil municipal du 15 octobre 2025 n°15102025D07

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

Nom complet	Présents	Absents représentés	Absents excusés	Nom du mandataire le cas échéant
Lionel CORDEL				
Séverine DEBERNARDI				
Sarah HENICKE				
Jean-Luc PLAGNOL				
Daniel LABORET				
Francine BORDON				
Ghislain GARLATTI				
Elodie DA SILVA				
Mylène AVILA				
Aly DIARRA				
Yves GOAËR				
Dominique VERDOYA				

Secrétaire de séance : Lionel CORDEL

Rapporteur : Jean-Jacques BAZIN, Adjoint en charge de l'urbanisme et des déplacements

Exposé des motifs : La Communauté de communes porte le projet d'extension de la zone de Plan Cumin sur la commune de Porte-de-Savoie. Dans le cadre de la demande d'Autorisation Environnementale sollicitée auprès de l'Etat pour l'extension de la zone, il est prévu la mise en œuvre de compensations « MC3 » qui consistent en la mise en place de mesures agri-environnementales dans le cadre de contrats constitutifs d'obligations réelles environnementales d'une durée de 30 ans en compensation des surfaces de prairie détruites.

Pour ce faire, il est proposé au conseil municipal d'adopter une délibération fixant les conditions de promesse de contrat constitutif d'obligations réelles environnementales avec Emmanuel Fournier, exploitant agricole et la commune Porte-de-Savoie, propriétaire.

La Communauté de communes Cœur de Savoie, bénéficiaire, a engagé les différentes procédures préalables à l'extension du parc d'activités de Plan Cumin sur la commune déléguée de Les Marches. Ce projet doit soustraire et artificialiser des terres agricoles qui constituent également des habitats de reproduction et de nourrissage pour plusieurs espèces protégées (avifaune notamment). La surface concernée représente environ 10 ha de terres agricoles dont des haies bocagères et quelques bosquets arborés. La qualité des habitats est variable en fonction des types de cultures et rotations en place. Un travail de recherche de mesures compensatoires proportionnées et présentant un gain écologique évident a abouti pour l'acceptabilité du projet, aussi bien pour le monde agricole que pour la conservation de la faune.

En conséquence le propriétaire - promettant entend utiliser la faculté qui lui est offerte par l'application des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement créé par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 — art 72 (V) et ainsi constituer sur ses biens des obligations réelles environnementales (ORE).

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Porte-de-Savoie dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Délibération du conseil municipal du 15 octobre 2025 n°15102025D07

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

Dans le cas présent, la commune Porte-de-Savoie est propriétaire des terrains d'une surface totale de 1,06ha décrits ci-dessous et M. Emmanuel FOURNIER en est l'exploitant identifié sous le n° SIRET 38994209500016, domicilié à Le Canton à Porte-de-Savoie (73800) :

PARCELLES	SUPERFICIE (en m ²)	TYPES DE MESURES
A138	2770	Substitution culture – retard de fauche – réduction fertilisants
A1468	1078	Substitution culture – retard de fauche – réduction fertilisants
A1563	2308	Substitution culture – retard de fauche – réduction fertilisants
A142	4490	Maintien prairie – fauche tardive

Et l'exploitant CO-PROMETTANT entend se conformer à ces ORE dans les conditions d'exploitation fixées.

Ces obligations, dont le contenu est défini par les stipulations de la promesse, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au bénéficiaire qui les accepte, sur les biens définis.

La promesse fixe les obligations de chacune des parties ainsi que les conditions suspensives attachées principalement à l'obtention des autorisations administratives par la Communauté de communes bénéficiaire. Elle comprend également les modalités de cession du contrat ou d'informations réciproques.

En cas de vente des terrains, le propriétaire – promettant accorde un pacte de préférence au bénéficiaire.

En matière d'indemnisation, les montants sont définis pour la mise à disposition des terrains par le propriétaire – promettant, de même qu'en compensation des marges brutes réduites de l'agriculteur – co-promettant. Ils sont soumis à indexation sur l'indice national des fermages pour le propriétaire et l'indice des prix d'achats des moyens de production agricoles pour les exploitants. Ils sont payables 5 ans d'avance avec un délai de règlement de 90 jours suivant la signature du contrat. En cas de changement de propriétaire ou exploitant, des modalités de remboursement sont définies pour permettre de les verser au nouveau propriétaire ou exploitant.

L'indemnité versée à l'exploitant dans ce cadre se détaille comme suit :

Pour A138, A1468 et A1563 :

- Indemnité pour substitution d'une culture par une prairie permanente : 116€ par an
- Indemnité pour retard de fauche et fauche tardive avec export : 90€ par an
- Réduction de fertilisants limités à 60 unités d'azote par hectare : 101€ par an

Elle sera précédée par la création de la prairie permanente assurée par l'exploitant pour un coût de 302€.

Pour A142 :

- Indemnité de fauche tardive : 66€ par an

Soit un total de **373€** d'indemnités annuelles. Les frais de création de prairie permanente de 302€ seront versés au démarrage.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Porte-de-Savoie dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Délibération du conseil municipal du 15 octobre 2025 n°15102025D07

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

Du fait de la qualité de collectivité locale du propriétaire et de l'extension de la zone de Plan Cumin sur son territoire en cas réalisation des conditions suspensives, la commune Porte-de-Savoie renonce aux indemnités proposées aux propriétaires.

La promesse sera signée sous seing privé entre les parties pour une durée à courir jusqu'au 31 décembre 2027 à 18h extensible de 6 mois. Le contrat constitutif d'ORE sera signée ultérieurement sous forme authentique en l'Etude de Me Caroline Roissard, notaire à Montmélian et reprendra les mêmes dispositions que la promesse. L'obligation est créée pour une durée de 30 ans à compter de la signature de l'acte authentique.

Après lecture du projet de la promesse de contrat constitutif d'ORE, il est proposé au conseil municipal d'adopter la promesse de contrat annexée à la présente délibération. Elle est de la même manière déclinée pour les 21 propriétaires différents et les 2 exploitants.

Un même exploitant fait l'objet de plusieurs promesses de contrat successifs auprès des propriétaires concernés.

Vu le projet de promesse de contrat constitutif à intervenir entre la communauté de communes, la commune de Porte de Savoie et l'exploitant M.Emmanuel FOURNIER;

Il sera proposé au conseil municipal la décision suivante :

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le projet de promesse de contrat constitutif d'obligations réelles environnementales à intervenir avec Monsieur Emmanuel FOURNIER et la Communauté de communes Cœur de Savoie pour les parcelles détaillées ci-dessus, dans les conditions et les montants fixés ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de contrat constitutif d'obligations réelles environnementales, ainsi que tous autres documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération ;

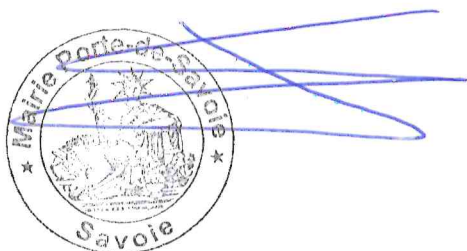
Fait et délibéré à PORTE-DE-SAVOIE le 15 octobre 2025

Mis en ligne sur le site internet de la commune le 17 octobre 2025

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui a été transmis au représentant de l'Etat.

Le Maire,
Franck VILLAND

Le secrétaire de séance,
Lionel CORDEL



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Porte-de-Savoie dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Délibération du conseil municipal du 15 octobre 2025 n°15102025D07

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

**PROMESSE DE CONTRAT DE CONSTITUTION D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES AU
PROFIT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE**

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT – PROPRIETAIRE

La commune **Porte-de-Savoie**, située dans le département de la Savoie, dont l'adresse est à 77 Place de la Mairie, Les Marches, 73800 Porte-de-Savoie,

Identifiée au SIREN sous le numéro 200 083 681.

CO-PROMETTANT - EXPLOITANT AGRICOLE

Monsieur **Emmanuel FOURNIER**, exploitant identifié sous le n° SIRET 389 942 095 00016, domicilié à Le Canton à Porte-de-Savoie (73800)

BENEFICIAIRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE, établissement public de coopération intercommunale régi par les articles L.5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, ayant son siège social à Place Albert Serraz – 73800 MONTMELIAN

Identifiée sous le n° SIREN 200 041 010

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La commune Porte-de-Savoie est représentée par Monsieur Franck VILLAND, Maire en exercice, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du 15/10/2025D06 du 15/10/2025 ci-après visée.

- Monsieur Emmanuel FOURNIER, est présent.

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE SAVOIE est représentée par Madame Béatrice SANTAIS, présidente en exercice, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu de la délibération ??/ ??/ ??? ci-après visée, annexée aux présentes.

DECLARATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT**, le **CO-PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les personnes morales qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande de nullité ni en dissolution anticipée.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Les mots « PROMETTANT » ou « CO-PROMETTANT » désignent le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot « BENEFICIAIRE » désigne le ou les bénéficiaires qui en cas de pluralité, contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot « BIEN » désigne le bien objet de la présente promesse.

Préalablement à la promesse de contrat de constitution objet des présentes contenant OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

La Communauté de communes Cœur de Savoie BENEFICIAIRE prévoit l'extension du parc d'activités de Plan Cumin sur la commune déléguée de Les Marches sous réserve d'obtenir les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique ainsi que d'Autorisation environnementale. Ce projet doit soustraire et artificialiser des terres agricoles qui constituent également des habitats de reproduction et de nourrissage pour plusieurs espèces protégées (avifaune notamment). La surface concernée représente environ 10 ha de terres agricoles dont des haies bocagères et quelques bosquets arborés. La qualité des habitats est variable en fonction des types de cultures et rotations en place. Un travail de recherche de mesures compensatoires proportionnées et présentant un gain écologique évident a abouti pour l'acceptabilité du projet, aussi bien pour le monde agricole que pour la conservation de la faune.

En conséquence le PROMETTANT entend utiliser la faculté qui lui est offerte par l'application des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement créé par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 — art 72 (V) ci-après littéralement reproduit et ainsi constituer sur ses biens des **obligations réelles environnementales** (ORE).

Article L 132- 3 du code de l'environnement: « 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 ne sera pas passible de droits d'enregistrement et ne donnera pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

Le PROMETTANT qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, sous peine de nullité absolue, mettre en oeuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable de l'exploitant – CO-PROMETTANT 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 oeuvre 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. »

L'exploitant CO-PROMETTANT entend se conformer à ces ORE dans les conditions d'exploitation fixées.

Ces obligations, dont le contenu est défini par les stipulations de la présente PROMESSE, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au BENEFICIAIRE qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A PORTE-DE-SAVOIE (SAVOIE) 73800 Les Bouchets.

Une parcelle de terre figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	138	les bouchets	00 ha 27 a 70 ca
A	1468	les bouchets	00 ha 10 a 78 ca
A	1563	les bouchets	00 ha 23 a 08 ca
A	142	Les gorges	00 ha 44 a 90 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

REGLEMENTATION

Les dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement prévoient :

« 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. »

INDEMNITES - DUREE

Le présent contrat est consenti à titre onéreux pour une durée de Trente ans (30 ans). Il commencera à courir à compter de la réitération par acte authentique.

Le présent contrat pourra être renouvelé par avenant suivant l'accord des parties ou de leurs successifs.

Compte tenu de la qualité de collectivité locale du propriétaire - PROMETTANT et de l'extension de la zone de Plan Cumin sur son territoire en cas réalisation des conditions suspensives, la commune Porte-de-Savoie renonce aux indemnités proposées aux propriétaires.

L'indemnisation de l'exploitant CO-PROMETTANT est fixée à **373€/an** pour l'ensemble des surfaces. Elle est fixée en compensation du préjudice subi pour la baisse de rendement et de revenus liés à ces parcelles. Elle sera précédée par la création de la prairie permanente assurée par l'exploitant CO-

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

PROMETTANT pour un coût de 302€ comprenant traitement de fin de culture, travail du sol et semis avec roulage. Ces indemnités et coûts seront indexées sur l'indice Insee des prix d'achats des moyens de production agricoles (IPAMPA) au jour de la réitération par acte authentique en prenant comme référence l'indice 124,7 publié en avril 2025.

Il sera fait application de l'indexation de ce tarif sur la base de l'évolution de l'indice de référence pour déterminer le montant des indemnités à la signature du contrat constitutif d'ORE sous la forme authentique.

Le règlement de ces indemnités sera versé d'avance à la signature du contrat par tranche de 5 ans.

En cas de changement de PROMETTANT ou changement de CO-PROMETTANT dans la période de 5 ans suivant le versement, il est convenu entre les parties que le trop-perçu d'indemnisation sera reversé au BENEFICIAIRE au prorata des mois non couverts par eux. Dès lors le BENEFICIAIRE disposera de ces sommes pour indemniser le nouveau PROMETTANT ou CO-PROMETTANT.

Les indemnités versées seront prises en compte par le CO-PROMETTANT dans le cadre du règlement européen n°2024/3118 en vigueur jusqu'au 31/12/2032 et les suivants fixant les seuils des aides de faible montant (de minimis) octroyées à l'exploitation agricole. A ce titre elles ne peuvent excéder le seuil défini à 50 000€ sur 3 exercices fiscaux glissants.

PROJET DE CONTRAT DE CONSTITUTION D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES

Le projet de contrat de constitution d'obligations réelles environnementales, en ce compris ses annexes, est annexé à la promesse, les parties entendent s'y référer. Si des modifications devaient intervenir entre le contenu de ce projet et l'acte définitif, elles ne pourraient être que mineures, c'est-à-dire qu'elles ne devront pas engendrer d'obligations nouvelles ou un accroissement des obligations y figurant actuellement affectant l'équilibre économique du contrat.

Ceci exposé, il est passé à la promesse de contrat de constitution d'obligations réelles environnementales.

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT et CO-PROMETTANT promettent de manière ferme et irrévocable de former constitution d'Obligations Réelles Environnementales au BENEFICIAIRE qui s'engage irrévocablement à indemniser le PROMETTANT et CO-PROMETTANT.

Le PROMETTANT et CO-PROMETTANT prennent cet engagement pour eux-mêmes ou leurs ayants droit même protégés.

Les Parties entendent également préciser que le BENEFICIAIRE ne pourra pas suspendre l'exécution de son obligation ou résilier la présente promesse en cas de force majeure, par dérogation à l'article 1218 du code civil.

DELAI

La Promesse est consentie pour un délai expirant le 31 décembre 2027 à dix huit heures.

Toutefois si à cette date les diverses conditions suspensives nécessaires et préalables à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portées à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction définitive,

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

les PARTIES conviennent que ce délai de réalisation puisse être prorogé sans que la durée ne puisse excéder Six mois (6 mois). Dans cette période, la signature interviendra dans les deux mois (2 mois) qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables.

REALISATION

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation de constitution d'Obligations Réelles Environnementales à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai indiqué ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Caroline ROISSARD, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle « Richard ETÉOCLE, Caroline ROISSARD et Jonathan KIRCHMEIER, notaires associés », titulaire d'un Office notarial à MONTMELIAN, 541 Avenue du Grésivaudan, identifié sous le numéro CRPCEN 73015.

A défaut de signature de l'acte authentique de contrat dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai. Le bail devra être alors réalisé aux conditions convenues sous un délai de dix jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

CARENCE

Dans le cas où le contrat ne serait pas réalisé par acte authentique avant l'expiration de cette durée, avec paiement des indemnités selon les modalités ci-dessus convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT ou CO-PROMETTANT** pour la réalisation du contrat, ils ne sauraient se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

OBLIGATIONS RECIPROQUES DES PARTIES

Les présentes obligations sont consenties dans le but de reconstituer une prairie permanente et d'améliorer la biodiversité et les fonctionnalités écologiques dans le corridor Bauges – Chartreuse à 350m au Nord de l'éco-pont. Les parcelles, situées au « lieu-dit » Les Puits / Bon de Loge sur la commune de Porte-de-Savoie, sont occupées pour partie par des cultures en rotation prairie/céréales sur terrains mésophiles à franchement hygrophiles au contact de la frange arborée du ruisseau du Bon de Loge et pour l'autre partie par des prairies humides de fauche parsemées d'alignements de vieux arbres et de quelques drains, en notant leur envahissement par le solidage, les ronces et de les petits ligneux malgré une flore encore intéressante.

Elles présentent une opportunité de conversion de cultures en prairie permanente, de réduire la fumure et l'utilisation de produits phytosanitaires, de retarder la fauche et d'assurer une gestion adaptée en laissant les prairies humides en bon état de conservation.

Les règles fixées correspondent aux règles de base et laissent volontairement une certaine latitude aux parties pour voir quelle est la meilleure solution pour faire évoluer ces parcelles vers une prairie permanente à dominante humide. Il est décidé entre les Parties que les choix de développement seront décidés de concert, en bonne intelligence.

Obligations prises par le PROPRIETAIRE - PROMETTANT

Le PROPRIÉTAIRE PROMETTANT s'engage irrévocablement à :

- Mettre à disposition les parcelles à l'exploitant agricole existant et ses successifs, pour l'accomplissement des mesures décrites ci-après.
- Concerner le **BENEFICIAIRE** pour toutes questions relatives à ces parcelles.
- Ne pas construire ou artificialiser les sols sur ces parcelles ;

Obligations prises par l'EXPLOITANT – CO-PROMETTANT

L'**EXPLOITANT – CO-PROMETTANT** s'engage irrévocablement à accepter les aménagements suivants :

- Convertir la culture en prairie permanente avec fauche tardive de la partie la plus humide (soit approximativement la moitié nord). Deux types de mélanges pourront être mis en oeuvre pour assurer une meilleure couverture entre les parties plus mésophiles et les secteurs franchement hygrophiles,
- Restaurer les parcelles en prairies par un débroussaillage avec export et une mise en pâture adaptée (fin d'hiver/début de printemps puis fin d'été) par des caprins et équins pour faire disparaître ou réduire fortement solidage, ronces et petits ligneux,
- Après 2-3 ans, réaliser fauche tardive annuelle (fin juillet/début août) avec export des matériaux pour entretenir la prairie et la végétation hygrophile,
- Elaguer voire couper quelques arbres pour éclaircir les alignements et favoriser la végétation herbacée,
- Une mesure d'accompagnement pourrait consister à installer quelques nichoirs – à gobemouche, rougequeue, huppe et chevêche notamment - dans les alignements d'arbres attenants.

L' **EXPLOITANT – CO-PROMETTANT** s'engage également à exploiter les parcelles dans les conditions fixées ci-après :

- Diminution des fumures qui seront limitées à 60 unités d'azote/ha/an,
- Retard de fauche de 15 jours (soit pas avant le 20 juin voire plus tard pour les parties les plus humides),
- Fauche par bandes après détournage partiel ou centrifuge sans détournage avec barre d'effarouchement dans tous les cas,

Ces mesures devraient permettre d'améliorer les capacités d'accueil de ces parcelles, notamment celle en rotation. L'adaptation de la gestion de la friche/prairie humide devrait permettre d'atteindre une meilleure qualité de fourrage et une richesse floristique plus importante après restauration. Cet élément devrait favoriser les insectes ainsi que l'avifaune.

Obligations prises par le BENEFICIAIRE

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

Le **BENEFICIAIRE** indique que les usages et pratiques définis sur le site, concourent à la bonne gestion du site.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à :

- Accompagner techniquement et financièrement une gestion écologique du site conformément à l'arrêté préfectoral d'Autorisation Environnementale et notamment au plan de gestion écologique défini et approuvé par les parties au contrat ;
- Réaliser des inventaires et un suivi de l'évolution des habitats et des espèces en lien avec les modalités de gestion.

Le **PROPRIETAIRE - PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à faire exécuter les interventions par tous tiers de son choix et procéder à toutes expérimentations qu'il jugera nécessaires.

Le plan de gestion écologique est élaboré par le **BENEFICIAIRE** conformément à l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale qui sera pris à l'issue de la procédure de demande d'Autorisation Environnementale et approuvé par le **PROPRIETAIRE - PROMETTANT**.

Si à l'occasion des visites sur le site, le **BENEFICIAIRE**, ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou d'activités, quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le **PROPRIETAIRE - PROMETTANT** dans les plus brefs délais.

Modalités de révision

Les parties s'accordent sur le fait que les révisions ne peuvent avoir pour effet de vider le contrat initial de sa substance.

S'il advient qu'au cours de l'exécution du contrat l'une des parties constate qu'un nouvel élément de biodiversité ou fonctionnalité écologique doit faire l'objet d'une action visant à la maintenir, conserver, gérer ou restaurer, cette dernière doit en informer l'autre.

La partie la plus diligente pourra saisir l'autre pour demander une révision. Cette demande se fera par écrit.

Cette modification ne pourra porter que sur les modalités de mise en oeuvre des obligations.

Sanction de l'inexécution du contrat

Les parties s'accordent sur les dispositions de l'article 1103 du code civil repris ci-après : « *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi & à ceux qui les ont faits* ».

Tous travaux non réalisés suite à la survenue d'un événement de force majeure n'entraînent pas la résiliation du contrat.

Si l'une des parties n'exécute pas ses obligations, l'autre devra la mettre en demeure de s'exécuter par écrit. La partie défaillante dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour exécuter ses obligations.

En cas d'impossibilité, un règlement amiable sera privilégié. Au besoin, les deux parties désignent un arbitre d'un commun accord. À défaut, le rôle d'arbitrage sera dévolu au Préfet de la Savoie.

Cession du Contrat

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil, les parties s'accordent pour qu'en cas de fusion ou d'absorption / dissolution du **BENEFICIAIRE** aux présentes ses obligations soient transmises seulement à la personne juridique née de cette opération.

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

Le PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT donne par avance son accord à cette cession.

Les parties conviennent que la cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.

Elle ne produira ses effets à l'égard du **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** que lorsqu'il prendra acte de cette cession ou qu'il en recevra une notification.

Mesures d'informations réciproques

Information en cas de modification dans la jouissance du bien.

En cas de changement de situation dans les conditions de jouissance du bien le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** s'engage à en informer le **BENEFICIAIRE** dans les meilleurs délais.

Dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail rural postérieur aux présentes, le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** s'engage à informer le preneur à bail de l'existence des obligations réelles souscrites.

Cette information sera due en cas de changement d'identité de l'exploitant à quelque titre que ce soit, de signature de contrat de mise à disposition du bien.

Information en cas de signature d'une nouvelle obligation réelle environnementale

Si le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** souhaite contracter de nouvelles obligations réelles environnementales il s'engage à informer le **BENEFICIAIRE** de son souhait.

Ces informations seront délivrées par écrit au **BENEFICIAIRE**.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des Présentes sont soumis à la levée et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour la réalisation des présentes.

En toutes hypothèses, le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Obtention des autorisations préfectorales

La présente Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention par le **BENEFICIAIRE** :

- D'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet d'extension de la zone d'activités de Plan Cumin
- D'un arrêté de cessibilité des terrains non maîtrisés de l'extension de la zone d'activités de Plan Cumin
- D'un arrêté préfectoral portant Autorisation Environnementale du projet d'extension de la zone d'activités de Plan Cumin
- De l'approbation du Dossier de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté par délibération du conseil communautaire du **BENEFICIAIRE**.
- De l'obtention des financements nécessaires pour l'opération d'aménagement de l'extension de la zone d'activités de Plan Cumin, y compris des compensations environnementales, agri-environnementales ou agricoles collectives

Cette obtention par le **BENEFICIAIRE** doit intervenir au plus tard le 31 octobre 2027, auquel s'ajoute la purge du recours des tiers et de retrait administratif, ouvert au représentant de l'Etat dans le département (contrôle de légalité), soit au plus tard le 31 décembre 2027 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée, et la présente promesse, caduque, si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

La délivrance des arrêtés préfectoraux ne devra pas entraîner pour le **BENEFICIAIRE** l'obligation d'effectuer à ses frais des travaux quelconques qui ne figureraient pas au dossier de demande d'autorisation qui sera déposé.

La délivrance des arrêtés préfectoraux ne devra pas entraîner pour le **BENEFICIAIRE** le versement d'autres taxes, indemnités ou redevances quelconques que celles prévues à la présente Promesse, et ne devra pas prévoir des servitudes publiques susceptibles d'augmenter la charge financière pour le **BENEFICIAIRE**.

Les demandes d'arrêtés ci-dessus mentionnées devront être conformes aux dispositions conventionnelles, légales et réglementaires applicables et porter sur la réalisation de l'opération suivante : Extension de la zone d'activités de Plan Cumin sur la commune associée de Les Marches (Porte-de-Savoie).

Le Conseil communautaire devra s'être prononcé favorablement à l'issue pour l'engagement définitif du projet d'extension et la validation de son financement.

Recours

En cas d'une part de recours d'un tiers contre l'autorisation administrative susvisée, soit recours en annulation, soit recours en suspension, et ou d'autre part de retrait administratif, les parties conviennent ce qui suit :

Le **BENEFICIAIRE** sera tenu d'informer le **PROMETTANT** de tout recours ou de cas de retrait administratif en lui produisant une copie des pièces y afférentes. A défaut de production et Dix jours (10 jours) après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le **PROPRIETAIRE - PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE**, le **PROPRIETAIRE - PROMETTANT** sera délié de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre. Toutefois, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation administrative susvisée, purgé de tous recours (recours des tiers et retrait administratif).

Réglementations particulières – autres autorisations

La Présente Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention par le **BENEFICIAIRE** de toute éventuelle autorisation et le cas échéant, de toutes autorisations complémentaires, modificatives et rectificatives purgées dans les mêmes conditions ci-dessus visées, requise en application notamment du Code de l'Environnement, de la Loi sur l'Eau, du Code forestier (déboisement, défrichement) ou de tout autre réglementation, pour la réalisation de son Projet devenue définitive.

Etant expressément convenu que si les prescriptions de l'arrêté d'autorisation ou celles assortissant la décision d'absence d'opposition imposent au **BENEFICIAIRE** la réalisation d'ouvrages et/ou d'équipements de nature à empêcher ou réduire le Projet ou encore de nature à rendre sa réalisation et/ou son exploitation plus onéreuse, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer aux Présentes, si bon lui semble.

A défaut d'assujettissement du Projet aux dispositions susvisées de la Loi sur l'eau ou de toute autre réglementation, la présente condition suspensive ne trouvera pas à s'appliquer.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le **BENEFICIAIRE** prendra le bien objet des présentes dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **PROPRIETAIRE-PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, le tout sous réserve des conditions suspensives stipulées ci-après.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le **PROPRIETAIRE-PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions, le cas échéant rapportées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il ne créera pas personnellement, ni ne laissera acquérir, aucune servitude quelconque sur le bien ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété ;
- que le terrain n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque susceptible de mettre obstacle à la réalisation de l'Obligation réelle environnementale envisagée par le **BENEFICIAIRE** ;
- que le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

Etat des lieux

Un état des lieux des habitats, de la flore et de la faune a été élaboré dans le cadre de l'étude d'impact du projet d'extension du parc d'activités de Plan Cumin.

Un exemplaire dudit état des lieux et du projet de réhabilitation demeure annexé aux présentes et sera annexé à l'acte authentique.

Les parties conviennent qu'un état des lieux élaboré dans les mêmes conditions techniques et scientifiques sera réalisé en fin de contrat.

DÉCLARATIONS

Accord du fermier

Ainsi qu'il a été exposé, le bien est mis à disposition par le **PROMETTANT** par bail rural ou dans le cadre d'un prêt à usage gratuit à l'exploitant agricole – **CO-PROMETTANT** de sorte que la formalité prévue au dernier alinéa de l'article L.132-3 du code de l'environnement est requise.

Environnement et urbanisme

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20251015-15102025D07-DE
Date de réception préfecture : 20/10/2025

Les parties se dispensent de toutes recherches relatives à la situation du bien en matière d'urbanisme, de risques naturels et technologiques et concernant la situation environnementale du bien.

PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT**, en cas de cession à titre onéreux de tout ou partie des biens ci-avant désignés, s'engage à en proposer en priorité l'acquisition à titre onéreux au **BENEFICIAIRE** ci-avant plus amplement désigné et qualifié.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** ne prend aucun engagement d'acquérir.

Durée du pacte

Le présent pacte de préférence sera conclu pour la durée de la présente Promesse prolongée du Contrat de constitution d'Obligations Réelles Environnementales d'une durée de 30 ans (Trente ans) à compter de sa signature.

En cas de renouvellement du contrat, le pacte de préférence se renouvellera automatiquement pour la même durée, et ce à chaque renouvellement.

Le **BENEFICIAIRE** est libre de renoncer, à tout moment, au bénéfice du pacte de préférence, il en avisera le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Obligations des parties en cas de cession

Dans le cas où le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** décide de céder à titre onéreux, tout ou partie des biens désignés aux présentes, pendant la durée de la Promesse ou du contrat de constitution d'Obligation Environnementales, il s'oblige à notifier en priorité au **BENEFICIAIRE** le prix, les modalités de paiement et les conditions de la cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La date de réception de la lettre recommandée fixera le point de départ d'un délai de 60 jours pendant lequel le **BENEFICIAIRE** pourra informer le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** de son intention d'acquérir prioritairement le bien. Le cas échéant, le **BENEFICIAIRE** en avisera le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'absence de réponse dans un délai de 60 jours vaut refus tacite de l'offre. En cas de refus express ou tacite, le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** sera libre de proposer la cession de tout ou partie du bien à des tiers aux mêmes prix, modalités de paiement et conditions que ceux proposés au **BENEFICIAIRE**.

En cas d'acquisition par un tiers suite à un refus du **BENEFICIAIRE**, le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** s'engage à lui communiquer, dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, copie de l'acte de vente signé par les parties.

Le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** s'interdit de concéder à un tiers tout droit susceptible de porter atteinte aux droits de propriété et de jouissance dont serait titulaire le **BENEFICIAIRE**, en cas d'acceptation d'une offre de vente.

Pendant toute la durée de ce pacte, le **PROPRIÉTAIRE - PROMETTANT** s'oblige à conserver et entretenir le bien et à ne pas en modifier l'aspect, la nature ou la consistance.

La présente promesse oblige solidairement et indivisiblement entre eux les héritiers et ayants cause du **PROPRIÉTAIRE-PROMETTANT**, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Cession-substitution du pacte de préférence

Le présent pacte de préférence étant consenti et accepté "intuitu personae", les parties s'interdisent de céder tout ou partie des droits issus des présentes, ou de se substituer à titre onéreux toute personne physique ou morale, sauf accord exprès et préalable de l'autre partie.

Publicité foncière

La présente promesse est rédigée sous seing privé non soumise à publicité foncière. A contrario, l'acte ultérieur formant constitution d'Obligations Réelles Environnementales sera sous la forme authentique et soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de la SAVOIE.

Déclarations fiscales

Il résulte des dispositions de l'article L.132-3 du code de l'environnement qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle ne sera pas passible de droits d'enregistrement et ne donnera pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la promesse et à la suite des actes authentiques seront à charge du **BENEFICIAIRE**.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur adresse respective.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

Le BENEFICIAIRE dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités administratives, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les services et commissions de la collectivité,
- les partenaires légalement habilités, comme le Trésor Public,
- les Offices notariaux participant à la rédaction du futur acte authentique,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de la promesse et du futur acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités) ;

- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de la collectivité ou du Correspondant informatique et libertés désigné par elle. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION DE L'IDENTITÉ DES PARTIES

Les parties certifient et attestent que leurs identités complètes dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, leurs ont été régulièrement justifiées.

Et notamment en ce qui concerne **LA COMMUNE DE PORTE-DE-SAVOIE** au vu de son n° SIREN 200 083 681

Et notamment en ce qui concerne **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE**, au vu de son n° SIREN 200 041 010.

ANNEXES

Les pièces annexées à la Promesse sont revêtues d'une mention signée par les Parties.

DONT ACTE sur TREIZE pages

A MONTMELIAN

les jour, mois et an ci-dessus

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis apposé leurs signatures.