

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

Délibération n°15102025D09

Objet : DOMAINE ET PATRIMOINE – Autorisation au Maire de conclure un bail rural à clauses environnementales avec Monsieur Eric RAFFIN

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	X			
Jean-Jacques BAZIN	X			
Caroline LEVANNIER	X			
Jacques VELTRI	X			
Martine BANNAY-CODET	X			
Serge GUILLEMAT	X			
Evelyne FOURNIER	X			
Patrick CHAPUIS	X			
Daniel GALLET	X			
Gilbert LOYET	X			
Annie BERARD	X			
Christine CARREL	X			
Jean-Marie GUILLOT	X			
Chantal GIRAUD	X			
Roger BILLARD			X	
Régine DUCRET		X		Dominique VERDOYA
André VIBOUD	X			
Lionel CORDEL	X			
Séverine DEBERNARDI	X			

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.

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

Secrétaire de séance : Lionel CORDEL

Rapporteur : Serge GUILLEMAT, adjoint en charge de l'environnement, du patrimoine naturel, de l'agriculture et de la viticulture

Exposé des motifs : Dans le cadre du legs consenti par Monsieur Emile VIBOUD, la commune est devenue propriétaire de plusieurs parcelles agricoles. Certaines de ces parcelles sont exploitées par Monsieur Eric RAFFIN. Ces parcelles sont situées dans le périmètre du site Natura 2000 « FR8201773 - Réseau de zones humides de la Combe de Savoie et la moyenne vallée de l'Isère ». Elles hébergent des espèces (faune et flore) protégées.

Le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) de Savoie, association loi 1901 agréée par l'Etat et la Région Auvergne-Rhône Alpes, a notamment été mandaté par l'Etat pour suivre et animer les activités menées au sein de ce site Natura 2000. Dans ce contexte, le CEN de SAVOIE a rédigé en 2013 un plan de gestion de la Plaine de Corniolo. Celui-ci précise les objectifs et modalités de gestion permettant de préserver les milieux et les espèces du site. Dans le cadre de ses missions d'animation territoriale, le CEN accompagne la commune de Porte-de-Savoie pour l'élaboration et le suivi des baux ruraux à clauses environnementales.

Ainsi, il est proposé au conseil municipal de conclure un bail à clauses environnementales avec Monsieur Éric RAFFIN concernant les parcelles suivantes :

Parcelle cadastrée ZM 9	Les Marches – Le Corniolo	00ha 27a 90ca	Terre 3 ^e catégorie
Parcelle cadastrée ZM 10	Les Marches – Le Corniolo	01ha 10a 30ca	Terre 3 ^e catégorie

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°15102025D09



Le bail est conclu pour une durée de 9 ans renouvelable tacitement. Le fermage annuel est fixé à 71,54 € / hectare à partir de l'indice de référence pour la campagne allant du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, période à laquelle la commune est devenue propriétaire de ces parcelles. Ce montant est modifié chaque année en application d'un pourcentage de variation annuelle. Cependant, compte tenu des clauses environnementales, la commune doit procéder à un abattement de 50 % du montant du fermage annuel, ramenant ainsi à un loyer annuel de 35,77 € / hectare pour la période 2023 – 2024.

Vu les articles L. 411-27 et R 411-9-11-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-1108 portant sur la fixation des valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-1068 portant sur la fixation des valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles ;

Vu le bail à clauses environnementales en annexe ;

Il sera proposé au conseil municipal la décision suivante :

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le bail environnemental conclu avec Monsieur Éric RAFFIN pour une durée de 9 ans renouvelable tacitement.

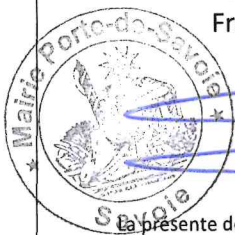
Fait et délibéré à PORTE-DE-SAVOIE le 15 octobre 2025

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°15102025D09



BAIL RURAL

A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Soumis au statut du fermage

Entre les soussignés

La commune de Porte-de-Savoie, 77 place de la mairie – Les Marches 73800 PORTE-DE-SAVOIE, représentée par son Maire, Monsieur Franck VILLAND, agissant en tant que propriétaire bailleur, identifiée au SIREN sous le numéro 200 083 681,

ci-après désigné « LE BAILLEUR »,
d'une part,

et

Monsieur Éric RAFFIN – demeurant 751 chemin de murs, Les Marches– 73800 PORTE-DE-SAVOIE, né à Chambéry le 20 décembre 1963, agriculteur, agissant en tant que preneur au bail,

ci-après désigné « LE PRENEUR »,
d'autre part,

Il a été établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme à clauses environnementales, arrêté entre eux en entier soumis aux lois et règlements en vigueur sur le statut du fermage (article L. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime).

EXPOSE PREALABLE :

Le présent bail est établi en vue d'assurer la gestion durable des parcelles ZM 9 et ZM 10, au lieu-dit « Corniolo », Les Marches, sur la commune de Porte-de-Savoie, dans le respect de sa valeur écologique, hydrologique et paysagère et en continuité avec l'activité agricole sur le site.

Cette parcelle, située au sein du site Natura 2000 « FR8201773 - Réseau de zones humides de la Combe de Savoie et la moyenne vallée de l'Isère » est une parcelle à fort intérêt patrimonial compte-tenu des habitats naturels et espèces (faune et flore protégées) qu'elle héberge (voir annexe 2).

Le Conservatoire d'Espaces Naturels de Savoie, ci-après désigné « Le CEN SAVOIE », association Loi 1901 agréée par l'Etat et la Région Auvergne-Rhône Alpes, est mandaté par l'Etat pour suivre et animer les activités menées au sein de ce site Natura 2000.

Dans ce contexte, le CEN SAVOIE a rédigé en 2013 un plan de gestion de la Plaine de Corniolo ; celui-ci précise les objectifs et modalités de gestion permettant de préserver les milieux et les espèces du site. Dans le cadre de ses missions d'animation territoriale, le CEN de Savoie accompagne la commune de Porte-de-Savoie pour l'élaboration et le suivi du présent bail rural à clauses environnementales.

La signature du présent bail est autorisée par la délibération 15102025D09 du conseil municipal de la commune de Porte-de-Savoie, en date du 15 septembre 2025.

Article 1 : Désignation des biens loués

LE BAILLEUR remet à bail à ferme au preneur qui accepte, la parcelle suivante :

Commune	Section et n°	lieu dit	Nature cadastrale	Catégorie de terre	Surface cadastrée	Surface exploitable
Porte-de-Savoie, Les Marches	ZM9	Corniolo	Pré	Terre de 3 ^e catégorie	00ha 27a 90ca	00ha 27a 90ca
	ZM 10	Corniolo	Pré	Terre de 3 ^e catégorie	01ha 10a 30ca	01ha 10a 30ca
TOTAL					01ha 38a 20ca	01ha 38a 20ca

Un plan est joint en annexe 1 du présent bail.

EFFET RELATIF

Le bien appartient à la commune depuis la signature d'un acte d'attestation immobilière conclu avec le notaire en date du 17 octobre 2023.

Article 2 : Consistance / Règlementation :

Les biens loués sont donnés à bail tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du PRENEUR.

Ces biens sont qualifiés de "communaux" au sens de l'article 542 du Code civil, ou relèvent du domaine privé de la commune comme n'ayant pas fait l'objet d'aménagements nécessaires à son adaptation à l'utilité publique.

Le présent contrat constituant une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation selon des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, il obéit aux règles d'ordre public du statut du fermage et aux dispositions applicables aux baux ruraux environnementaux figurant aux articles L. 411-27 et R 411-9-11-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi. En effet, conformément aux dispositions de l'article L.411-27 dudit Code, LE BAILLEUR peut assortir le bail de dispositions visant la mise en œuvre de pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion.

En vertu de l'article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime, ces clauses peuvent être insérées dans le contrat :

- si le bailleur appartient à l'une des catégories suivantes : personnes morales de droit public, les associations agréées de protection de l'environnement, les personnes morales agréées « entreprises solidaires » et les fondations reconnues d'utilité publique ou les fonds de dotation ;

ou

- si les parcelles sont situées dans certains espaces limitativement énumérés à l'article susmentionné, dont les espaces Natura2000 ;

ou

- en cas de pratiques préexistantes.

En l'espèce, le propriétaire bailleur étant une commune, c'est-à-dire une personne morale de droit public, il entend utiliser la faculté légale visant à insérer des clauses environnementales dans le présent bail, ce que le preneur accepte.

Article 3 : Clauses environnementales retenues

L'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime permet l'insertion de clauses destinées à encadrer certaines pratiques culturales. Les clauses pouvant être insérées dans le contrat de bail rural sont limitativement énumérées aux articles R. 411-9-11-1 à R. 411-9-11-3 du Code rural et de la pêche maritime.

- **Définition**

Sans préjudice des obligations générales relatives au bail rural et en application des articles L. 411-27 et R. 411-9-11-1 à R. 411-9-11-3 du Code rural et de la pêche maritime, **LE PRENEUR s'engage à respecter les pratiques culturales suivantes:**

Pratique agricole concernée	Objectifs et conditions de gestion
Création, maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe Modalités de récolte Mise en défens de parties de parcelle	<u>Objectifs :</u> Préserver le caractère naturel des prairies ; Protéger la biodiversité et protéger la ressource en eau ; Protéger le sol contre l'érosion. <u>Modalités de gestion :</u> Absence de retournement de la prairie. Chaque année, un secteur équivalent à 10% de la parcelle pourra être mis en défens par le CEN SAVOIE (surface non fauchée). Les fauches annuelles seront réalisées de manière tardive, à partir d'une date de référence au 15 juillet. Cependant selon les conditions météorologiques annuelles et l'avancement de la végétation, cette date pourra être réévaluée annuellement en concertation entre le CEN SAVOIE et LE PRENEUR.

	Seul le pâturage de regain est autorisé et uniquement pendant la période du 1^{er} octobre au 15 novembre. Retrait des bêtes en cas de constat de surpâturage constaté par l'exploitant ou le CEN SAVOIE. La nocivité des traitements à base de molécules de la famille des « Avermectines », « Pyréthriinoïdes », « Lymectines » et de dichlorvos pour les insectes coprophages ayant été démontrée, le preneur à bail s'engage à : - soit de ne pas traiter son troupeau avec ces molécules 30 jours avant la mise au pré ; - soit de recourir à des molécules d'autres familles d'antiparasitaires (benzimidazoles...). <i>Pour mémoire : traitement du troupeau début juin.</i> L'affouragement est interdit sur la parcelle.
Interdiction des apports en fertilisants	<u>Objectif</u> : Limiter la pollution du sol et des productions, protéger la ressource en eau et la biodiversité. <u>Modalités de gestion</u> : Utilisation de fertilisants autres que l'apport du troupeau interdite sur l'ensemble de la parcelle.
Interdiction des produits phytosanitaires	<u>Objectif</u> : Eviter la pollution des sols et des productions, protéger la ressource en eau et la biodiversité. <u>Modalités de gestion</u> : Utilisation de produits phytosanitaires interdite sur l'ensemble de la parcelle.
Interdiction d'irrigation, de drainage et de toutes formes d'assainissement	<u>Objectif</u> : Préserver les sols, la biodiversité et la ressource en eau. <u>Modalités de gestion</u> : Interdiction d'irriguer, de drainer et de réaliser toutes formes d'assainissement
Maintien et entretien des haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés	<u>Objectif</u> : Préserver la biodiversité, préserver les sols et le paysage. <u>Modalités de gestion</u> :

	La haie présente sur la parcelle voisine (ZM11) devra être maintenue. Intervention exclusive pour des motifs de sécurité, après concertation avec le CEN SAVOIE.
Autres conditions	<u>Tout stationnement ou aménagements sont interdits sur la parcelle.</u>

Article 4 : Etat des lieux

LE PRENEUR prend les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de la signature du présent bail.

Article 5 : Suivi des obligations

En application de l'article R. 411-9-11-4 du Code rural et de la pêche maritime, **LE BAILLEUR s'assurera annuellement et à ses frais du respect par LE PRENEUR des pratiques culturelles décrites ci-dessus.**

Les parties conviennent que ces suivis annuels se dérouleront à la demande et sous la responsabilité du BAILLEUR.

LE PRENEUR sera informé a minima 5 jours avant la date de réalisation du suivi.

Le CEN SAVOIE sera systématiquement convié à ce suivi des pratiques. Celui-ci pourra également informer le BAILLEUR d'éventuels désordres constatés lors d'interventions ponctuelles menées au sein du site Natura 2000.

Ces suivis feront l'objet d'un rapport contradictoire par LE BAILLEUR, a minima par mail. L'établissement dudit rapport permettra des réajustements éventuels, qui feront alors l'objet d'un avenant au présent contrat, d'un commun accord entre les parties.

Article 6 : Durée

Ce bail est conclu pour une durée de **neuf années entières et consécutives qui prendront cours de façon rétroactive à partir du 17 octobre 2023 jusqu'au 17 octobre 2032.**

Article 7 : Renouvellement

Le présent bail pourra être renouvelé tacitement.

Le BAILLEUR pourra refuser le renouvellement du bail si le PRENEUR atteint l'âge de la retraite au cours du bail. Il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le PRENEUR atteindra cet âge. Le cas échéant, le bail pourra être cédé à l'un des bénéficiaires prévus par les dispositions de l'article L. 411-64 du Code rural et de la pêche maritime, qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.

Article 8 : Conditions de jouissance

Ce bail est soumis :

- aux dispositions actuelles du statut du fermage définies par les articles L 411- 1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;
- aux dispositions du Code civil ;
- aux usages locaux applicables dans le département de la SAVOIE pour le secteur géographique dans lequel se situent les biens loués ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'obligent, respectivement et solidairement entre eux, à les exécuter et accomplir.

1°) Jouissance

Le PRENEUR jouira des biens loués à l'exemple d'agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement – Usurpations

Le PRENEUR s'opposera à tout empiètement et à toute usurpation et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

3°) Destination des lieux

Le PRENEUR ne pourra changer la destination et la gestion agroenvironnementale des lieux loués qui est strictement à vocation agricole. Le PRENEUR s'interdit l'exercice de toute autre activité, notamment commerciale.

Article 9 : Transmission du bail

1°) Cession du bail

Le bail est incessible.

2°) Association au bail

Conformément à l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut, avec l'agrément du bailleur ou l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint, le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité.

3°) Apport à une société

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime, tout apport à une société civile d'exploitation ou à un groupement agricole d'exploitation en commun est subordonné à l'agrément personnel et préalable des bailleurs.

4°) Sous-location

Toute sous-location est interdite.

5°) Echange de jouissance

Les preneurs ne pourront procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées.

6°) Mise à disposition

La mise à disposition est interdite.

Article 10 : Fin de bail

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs du non renouvellement.

LE PRENEUR qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

LE PRENEUR qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions du présent bail.

Article 11 : Résiliation du bail

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code rural et de la pêche maritime, **LE BAILLEUR peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ou non-respect des clauses environnementales décrites à l'article 3 ci-dessus.**

Il est en effet ici précisé que l'application par le PRENEUR sur les terres prises à bail des méthodes ayant pour objet de protéger l'environnement, la qualité de l'eau ou des produits, ou de préserver la biodiversité, ne peut être invoquée par le BAILLEUR à l'appui d'une demande de résiliation.

LE PRENEUR peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par LE PRENEUR d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque LE PRENEUR atteint l'âge de la retraite.

Article 12 : Fermage

- **Montant du fermage**

En application de l'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime, et conformément à l'arrêté préfectoral n°2023-1068 portant sur la fixation des valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles en Savoie arrêté à 71.54€ par hectare (valeur/hectare maxima du montant du fermage défini pour la catégorie de terre objet du présent contrat / 3^{ème} catégorie – Terres moyennes).

Le montant du fermage sera déterminé chaque année en tenant compte de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence pour la campagne à laquelle la commune a pris possession du bien est de 116,46.

Compte tenu des clauses environnementales décrites à l'article 3 du présent contrat, LE BAILLEUR procède à un abattement de 50 % du montant du fermage annuel tel que mentionné ci-dessus (71.54 €/ha). Le montant retenu est ainsi de **35.77 € par hectare, soit 49,43 € pour une surface de 1,382 hectares pour l'année 2023.**

- **Païement du fermage**

LE PRENEUR devra payer le fermage à terme échu.

LE PRENEUR ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du Code civil.

Article 13 : Impôts et charges

LE PRENEUR devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre les risques locatifs d'incendie, le tout auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera une attestation au bailleur si celui-ci le requiert.

En sus du loyer, LE BAILLEUR ne pourra réclamer au PRENEUR aucun remboursement d'impôts de quelque nature que ce soit.

Le présent bail n'est pas soumis à la TVA.

Article 14 : Charges et conditions

1. Usage et entretien des lieux loués (sauf contre-indications liées aux clauses environnementales)
 - a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.
 - b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

- c) Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.
- d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avéreront nécessaires.
- e) Le preneur jouira du bien louer raisonnablement. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture.
- g) Le preneur entretiendra en bon état haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.
- h) Le preneur devra procéder à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte.
- i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.

2. Assurance

Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre les risques locatifs d'incendie, le tout auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera les quittances au bailleur si celui-ci le requiert.

Article 15 : AMELIORATIONS- AUTORISATION - INDEMNITE

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué (sauf contre-indications liées aux clauses environnementales).

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du propriétaire et du CEN SAVOIE.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements apportés des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L 411-69 du Code Rural et de la pêche maritime.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

Article 16 : Mission du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN)

Le CEN, en tant qu'animateur du site Natura 2000, assure un appui auprès du BAILLEUR pour l'élaboration et le suivi du présent bail rural à clauses environnementales. Dans ce cadre, **le CEN assurera en particulier les missions suivantes :**

- Réalisation de l'état des lieux initial, en concertation avec LE PRENEUR et LE BAILLEUR ;
- Chaque année, identification sur le terrain des zones à mettre en défens (pose et retrait des piquets délimitant la zone à ne pas faucher) ;
- Présence lors des campagnes de suivi annuel des pratiques initiées par LE BAILLEUR ;
- Le cas échéant, après concertation avec LE PRENEUR, interventions visant à atténuer l'effet des drains sur la diversité des espèces présentes ;
- Suivis scientifiques en sous-traitance ou en régie, conformément à ses programmations annuelles.

Le CEN SAVOIE assurera le financement des interventions ci-dessus, dans la mesure des crédits annuels dont il dispose.

Article 17 : Déclarations diverses – informations

LE BAILLEUR déclare que les biens objet de ce présent bail sont libres de toute location antérieure ou de tout contrat qui aurait transféré l'usage des lieux à une tierce personne.

Les parties déclarent n'être parties à aucun litige, ni en phase de règlement amiable ni dans une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux fixant le statut des baux ruraux pour la Savoie ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont codifiées au Livre IV du Code rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Article 18 : Informations environnementales

Les risques naturels, technologiques et miniers

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement qu'une information sur les espaces couverts par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon doit être délivrée à tout acquéreur ou locataire d'un bien situé dans ces zones.

Le présent contrat portant création d'obligations réelles environnementales, il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens. Il résulte de ce qui précède que le propriétaire n'est pas tenu d'informer le preneur de l'existence desdits plans de prévention.

Cependant, le propriétaire informe à toutes fins utiles le preneur de l'existence des plans de prévention des risques technologiques ou naturels

Par ailleurs, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, les biens objets du présent contrat n'ont pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

Cavités souterraines et marnières.

Le notaire soussigné rappelle les dispositions de l'article L. 563-6 du Code de l'environnement :

« I. - Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

II. - Toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique, sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet.

La diffusion d'informations manifestement erronées, mensongères ou résultantes d'une intention dolosive relatives à l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière est punie d'une amende de 30 000 €.

III. - Le représentant de l'État dans le département publie et met à jour, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État, la liste des communes pour lesquelles il a été informé par le maire de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière et de celles où il existe une présomption réelle et sérieuse de l'existence d'une telle cavité.»

Le propriétaire déclare que les biens ne sont pas situés sur une zone de cavité souterraine ou d'une marnière.

Zonage urbanisme

Il résulte des documents cartographiques issus du site ou du certificat d'urbanisme les données suivantes :

Zone Np du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la mairie déléguée de Les Marches

Zonages environnementaux

ZNIEFF n°8200315189

Natura 2000

Le notaire rappelle aux **PARTIES** qu'il résulte des dispositions de l'article L.414-4 du Code de l'environnement que :

- Doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences, les projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.
Cette évaluation est requise lorsque ces projets sont susceptibles d'affecter de manière significative un site, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.
- Sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000, les projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000.
- Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut

être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

- L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

Le présent contrat n'a pas pour effet d'exclure les projets, documents et interventions visées au I de l'article L. 414-4 du Code de l'environnement de la procédure prévue par ce même article.

Il résulte de qui précède que les documents de planification, projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage, réalisés pour l'application du présent contrat sont soumis aux dispositions de l'article L.414-4 du Code de l'environnement.

Fait en DEUX exemplaires,

Sur TREIZE pages,

Et QUATRE annexes :

Annexe 1 : Localisation du bien loué

Annexe 2 : Illustration des espèces présentes sur le site de la plaine de Corniolo

Annexe 3 : Etat des parcelles en juillet 2025 et éléments à préserver

Annexe 4 : Fiche de suivi parcellaire à remplir par le preneur

Copie pour information : CEN Savoie / Bât. Le Prieuré – 165, route de Chambéry – 73 370 le Bourget du lac / Tel : 04 79 25 20 32 / b.cazergue@cen-savoie.org

A PORTE-DE-SAVOIE,

LE

Faire précéder de la mention « lu et approuvé »

LE BAILLEUR,

Le Maire,

Franck VILLAND

LE PRENEUR,

Éric RAFFIN

ANNEXE 1 Localisation du bien loué

Localisation des parcelles du bail rural à clauses environnementales



Plaine des Corniolo - PORTE-DE-SAVOIE



- Parcelles incluses dans le BRCE
- Zonage Natura 2000
- Parcelles cadastrales

Juillet 2025

ANNEXE 2

Illustration des espèces présentes sur le site de la plaine de Corniolo

La plaine de Corniolo, sur la commune de Porte de Savoie, possède une richesse écologique exceptionnelle en Combe de Savoie. Ce patrimoine naturel, caractérisé par des milieux herbacés humides gérés de façon extensive depuis des décennies, est essentiellement constitué de prairies à molinie abritant de nombreuses espèces de faune ou de flore, rares et protégées (voir ci-dessous).

A noter : L'azuré de la sanguisorbe et le cuivré des marais sont deux papillons du site faisant actuellement l'objet d'un Plan National de Conservation.

L'ensemble des espèces ci-dessous sont présentes et se reproduisent sur la parcelle objet du présent bail.



Langue de serpent (P)



Epiaire des marais (P)



Pigamon simple (P)



Gratioline officinale (P)



Oenanthe de Lachenal (Liste rouge)



Sanguisorbe officinale (Plante hôte)



Azuré de la sanguisorbe



Cuivré des marais



Pie grièche écorcheur

ANNEXE 3
Etat des parcelles en juillet 2025 (vue globale)



Haies et bosquets à préserver en limite Est de parcelle ZM10 ; il est ici préciser que ces haies et bosquets sont situées sur la parcelle ZM11 ne faisant pas l'objet du bail :



ANNEXE 4
Fiche de suivi parcellaire
A remplir par LE PRENEUR/LE BAILLEUR
(annexe à dupliquer)

Année : _____

Date de fauche : _____

Date de pâturage éventuel : _____

Traitements des bêtes (produits et dates) : _____

Autres interventions éventuelles (à préciser) : _____

Date visite terrain Bailleur/Preneur/CEN savoie : _____

Compte-rendu de visite (résumé) :

Année : _____

Date de fauche : _____

Date de pâturage éventuel : _____

Traitements des bêtes (produits et dates) : _____

Autres interventions éventuelles (à préciser) : _____

Date visite terrain Bailleur/Preneur/CEN savoie : _____

Compte-rendu de visite (résumé) :

Année : _____

Date de fauche : _____

Date de pâturage éventuel : _____

Traitements des bêtes (produits et dates) : _____

Autres interventions éventuelles (à préciser) : _____

Date visite terrain Bailleur/Preneur/CEN savoie : _____

Compte-rendu de visite (résumé) :
