

BCTG ● AVOCATS

Le développement des centrales photovoltaïques au sol en France

Régime juridique et bonnes pratiques

Plan de l'intervention

- I. **L'enjeu de la sécurisation du foncier**
- II. **Centrales photovoltaïques au sol : où s'implanter?**
- III. **Le régime des autorisations individuelles: un régime stabilisé**

I. L'enjeu de la sécurisation du foncier

- **La garantie insuffisante conférée par la constitution de droits personnels**

Le bail de droit commun: le droit d'utiliser le fonds (1793 du Code civil)

Contraintes:

- Le droit d'utiliser le fonds est limité par les termes du contrat de bail
- Le propriétaire du terrain devient le propriétaire des constructions
- Incompatibilité avec les exigences des établissements financiers

- **La sécurité juridique conférée par la constitution de droits réels**

- Pouvoirs directs et immédiats qui s'étendent aux constructions
- liberté et sécurité juridique
- Le droit réel est susceptible d'hypothèque
- Diversité des mécanismes de droits réels : droit de propriété, convention de superficie, bail emphytéotique, bail à construction.

I. L'enjeu de la sécurisation du foncier

Le choix du bail emphytéotique

➤ **Avantages:**

- Droit réel librement cessible, saisissable et susceptible d'hypothèque
- Durée longue: > 18 ans
- Sans remise en cause possible
- Pas d'obligation de construire (≠ bail à construction)

➤ **Points de vigilance:**

- Vérifier le mandat du signataire (indivision, GAEC, GFA...)
- Éviter les clauses de résiliation anticipée avant 18 ans
- Prévoir un loyer de base forfaitaire

II. Centrales photovoltaïques au sol : où s'implanter?

1. Les espaces sensibles : la montagne et le littoral

- **Les zones « Montagne » ne sont pas favorables, sauf :**
 - Implantation en « continuité avec l'urbanisation existante » (L.122-5)
 - SCOT ou PLU comportant une étude spécifique de compatibilité (L.122-7)
- **Les zones « Littoral » ne sont pas favorables, sauf :**
 - Implantation en continuité avec l'urbanisation et surface limitée (L.121-13)

2. Le Règlement national d'urbanisme

(RNU: R.111-1 à R.111-30 du Code de l'urbanisme)

- Le principe de la constructibilité limitée s'applique
- Mais, dérogations possible:
 - Absence de nuisance aux espaces naturels, agricoles, forestiers
 - Préservation des continuités écologiques
 - Consultation de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

II. Centrales photovoltaïques au sol : où s'implanter?

3. Les documents locaux d'urbanisme

Carte communale, Plan d'occupation des sols (POS), Plan local d'urbanisme (PLU), Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

- **Le PLU/POS**

Les PLU/POS peuvent créer des zones dédiées au PV

La plupart du temps, sont muets

Le risque de conflit d'usages en zones agricoles (A) et naturelles (N):

Les solutions au cas par cas.

Les contraintes du cahier des charges de l'appel d'offres.

- **L'évolution des règles locales d'urbanisme pour permettre l'implantation du projet**

Procédure de modification du POS/PLU: difficilement praticable

Procédure de révision

- Procédure de révision normale
- Procédure de révision allégée

III. Le régime des autorisations individuelles: un régime stabilisé

1. Une construction « ordinaire » nécessitant la délivrance d'un permis de construire

Absence de bénéfice de l'autorisation unique

- **Deux situations, trois régimes**

	Absence de formalités	Déclaration préalable	Permis de construire
Projet hors zones sauvegardées ¹	<u>Puissance</u> : < 3 kW _c et <u>Hauteur au sol</u> : < 1m80	<u>Puissance</u> : < 3 kW _c et <u>Hauteur au sol</u> : > 1m80 ou : <u>Puissance</u> : 3 - 250 kW _c	<u>Puissance</u> : ≥ 250 kW _c
Projets en zones sauvegardées	Jamais	<u>Puissance</u> : < 3 kW _c ²	<u>Puissance</u> : ≥ 3 kW _c

- **Une autorité compétente différente en fonction du projet concerné**
 - Injection dans le réseau: compétence du préfet
 - Installation en autoconsommation: compétence du maire

1. Les secteurs sauvegardés sont définis par l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme comme présentant "un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non".

2. Article R.421-11, I, b, du Code de l'Urbanisme

III. Le régime des autorisations individuelles: un régime stabilisé

- **L'étude d'impact et l'enquête publique**
 - **Avant la réforme de l'évaluation environnementale**

Etude d'impact systématique	Etude d'impact facultative
Installation au sol d'une puissance \geq à 250 kWc	Installation au sol d'une puissance $<$ à 250 kWc

- **Réforme de l'évaluation environnementale à anticiper**

Evaluation environnementale systématique (16 mai 2017)	Examen au cas par cas (1^{er} janvier 2017)
Installation au sol d'une puissance \geq 250 kWc	Installation sur serres et ombrières d'une puissance \geq à 250 kWc

III. Le régime des autorisations individuelles: un régime stabilisé

2. L'autorisation de défrichement

- **La demande de défrichement: le préfet du département (contenu du dossier: R. 341-1 du Code forestier)**

Un régime différent selon qu'il s'agit de bois appartenant à des particuliers, du domaine forestier de l'Etat ou des collectivités locales.

Avant la réforme de l'évaluation environnementale

	Superficie < 10 ha	Superficie > 10 ha et < 25 ha	Superficie ≥ à 25 ha
Étude d'impact	Au cas-par-cas, décidée par l'Autorité environnementale. En cas de non-nécessité d'étude d'impact, l'autorité environnementale délivre une attestation indiquant que le défrichement n'est pas soumis à étude d'impact.		Systematique
Enquête publique	Pas d'enquête (même si défrichement soumis à étude d'impact)	Oui, si étude d'impact	Systematique

Après la réforme de l'évaluation environnementale

Evaluation environnementale (16 mai 2017)	Examen au cas par cas (1 ^{er} janvier 2017)
Superficie totale, même fragmentée ≥ 25 ha	Superficie totale, même fragmentée > 0,5 ha

III. Le régime des autorisations individuelles: un régime stabilisé

3. L'autorisation au titre de la loi sur l'eau

- **L.214-1 et R.214-1 et suivants du Code de l'environnement**
- **IOTA: installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles d'avoir une influence sur l'environnement**

2.1.5.0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ;

2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).

III. Le régime des autorisations individuelles: un régime stabilisé

4. La demande de dérogation pour les espèces protégées

- **Protection** internationale, européenne (Directive « Oiseaux » et « Habitats »), nationale (liste fixée par arrêtés)
- **Rôle de l'étude d'impact** qui doit mesurer l'impact global du projet sur les espèces protégées et conclure ou non à une demande de dérogation
- **Conditions** de délivrance:
 - le projet doit répondre à une raison impérative d'intérêt public majeur
 - il ne doit pas exister d'autre « solution satisfaisante » du point de vue de l'environnement
 - il ne doit pas y avoir d'atteinte à l'état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle : d'éventuelles mesures compensatoires sont donc à prévoir et à démontrer.
- **Instruction**
 - Dépôt auprès du Préfet de département
 - avis simple du conseil national de protection de la nature
 - rôle important de la DREAL

IV. Le droit électrique: la recomposition des mécanismes de soutien des centrales photovoltaïques

5. Aspects électriques

- **L'autorisation d'exploiter (L.311-5 du Code de l'énergie)**

Si l'installation a une puissance supérieure à 12 MW

- **Le raccordement au réseau**

- **Installation de puissance supérieure à 36 kVA**

Demande de raccordement au gestionnaire de réseau (ERDF)

Convention de raccordement

Convention d'exploitation

Contrat d'accès

- **Installations de faible puissance raccordées en basse tension**

Regroupement des 3 conventions en un unique document:

le CRAE (contrat de raccordement, d'accès et d'exploitation)

BCTG • AVOCATS

14, avenue Gourgaud - 75 017 Paris
T +33 1 44 15 61 00 - F +33 1 44 15 91 81
bctg@bctg-avocats.com

www.bctg-avocats.com

Nelsie BERGÈS
n.berges@bctg-avocats.com