



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Construction et exploitation d'un parc solaire lacustre à ESCHAU

Cahier des Charges

Date et heure de réception limites des dossiers :

Jeudi 6 janvier 2022 à 12h00

SOMMAIRE

Article 1. Objet de la consultation	3
1.1. Préambule	3
1.2. Objet de la consultation.....	4
1.3. Le projet.....	4
1.3.1. Périmètre du projet.....	5
1.3.2. Urbanisme	7
1.3.3. Propriété foncière	7
1.3.4. Caractéristiques du site.....	7
1.3.5. Qualité environnementale et insertion paysagère	7
1.4. Aspects financiers	7
1.4.1 Contribution financière de la Ville	7
1.4.2 Remboursements des frais engagés par la Ville	7
1.4.3 Cadencement des versements	8
1.5. Commission de Régulation de l'Énergie.....	8
1.6. Réalisation du projet - Conditions suspensives.....	8
Article 2. Phase de développement.....	8
2.1. Missions des partenaires en phase de développement	8
2.2. Renonciation au projet	9
Article 3. Phase de réalisation	9
3.1. Missions des partenaires en phase de réalisation	9
3.2. Communication	10
Article 4. Phase d'exploitation	10
4.1 Missions des partenaires en phase d'exploitation.....	10
4.2 Investissement et financement participatifs.....	10
4.3 Démantèlement.....	11
Article 5. Secret professionnel et obligation de discrétion	11
Article 6. Annexes.....	11

Article 1. Objet de la consultation

1.1. Préambule

La commune d'ESCHAU se situe dans le département du Bas-Rhin, dans dans le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace. Elle est adhérente à l'Eurométropole de Strasbourg.

Depuis 2014, la commune d'Eschau s'est résolument engagée dans une démarche éco-responsable proactive, notamment en ce qui concerne les enjeux relatifs au climat, l'air et l'énergie. Conscients de leur responsabilité environnementale et soucieux de s'inscrire dans la voie de la transition écologique, les élus eschoviens adhèrent pleinement aux constats et orientations générales formulées par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre du Plan Climat 2030 et du Schéma directeur des énergies 2050. A cet effet, ils sont convaincus qu'il est nécessaire « d'inclure de plus en plus d'acteurs publics et privés qui sont tous des maillons de cette transformation globale. »

Dans ce cadre, la commune d'Eschau entend participer au développement de la production d'énergie renouvelable au travers de l'installation d'un parc photovoltaïque lacustre. Le site retenu pour ce projet est la ballastière dite « Chantier 2 », gérée par la société HELMBACHER qui en assure depuis 1950 une surveillance et un entretien quotidiens. Un arrêté préfectoral, en date du 09/08/2007, autorise actuellement l'exploitation du site pour une durée de 26 ans, soit jusqu'au 08/08/2033.

Du fait de l'épuisement du gisement, le site est en fin d'exploitation, sans aucune possibilité d'extension. Depuis 2018 néanmoins, une activité de recyclage de déchets inertes non dangereux issus de la déconstruction a été installée, à l'Ouest du Chantier 2, sans interaction avec le plan d'eau existant.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), la gravière fait l'objet d'une **domanialité partagée entre la commune d'Eschau (70%) et la société HELMBACHER (30%)**. En tant qu'exploitant, la société HELMBACHER assure la maîtrise foncière des parcelles communales par contrat de foretage. Elle ne souhaite pas, à terme, sortir le plan d'eau de son exploitation.

Désormais, la **commune d'Eschau souhaite développer un projet photovoltaïque** important sur l'intégralité de la ballastière. Le Chantier 2 s'avère en effet être un site particulièrement adapté pour un projet de parc photovoltaïque lacustre :

- La taille et la forme du plan d'eau : d'une surface totale de 20 hectares, environ 10 à 12 hectares peuvent être destinés au projet.
- Des enjeux écologiques faibles : bien que l'environnement naturel ait déjà été fortement modifié par l'activité industrielle, la présence de parcelles ZNIEFF II et Natura 2000 à l'Est du Chantier 2 constituent néanmoins des points de vigilances.

S'inscrivant à la fois dans l'exploitation de la plateforme de recyclage et dans le réaménagement écologique de la carrière, ce projet global confère une dynamique cohérente de la vie de la carrière en lien avec des enjeux sociétaux :

- Maintien et pérennisation du site en redonnant de la visibilité pour au moins 30 ans : entretien et sécurisation de l'intégralité du site après la fin d'exploitation prévue en 2033.
- Développement durable : projet innovant de production d'énergie renouvelable qui garantit un aménagement écologique des terrains.

- Économie circulaire par le biais de la préservation des ressources, de notre environnement, de notre santé, visant à permettre le développement économique et industriel du territoire.

Pour mettre en œuvre ce projet, la **commune envisage de travailler avec un opérateur ou un groupement d'opérateurs**, pour lui permettre de construire et d'exploiter un tel parc.

Ainsi, la réalisation de ce projet permettra notamment :

- o D'être un levier de développement durable, en développant une capacité locale de production d'électricité à partir de ressources renouvelables,
- o De contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre du Plan Climat 2030 et du Schéma directeur des énergies 2050,
- o De générer des recettes communales fiables et pérennes grâce à la location pendant une longue durée d'une partie du foncier,
- o De générer des retombées fiscales significatives (Impôt Forfaitaire sur les Entreprises de Réseau (IFER), Contribution Economique Territoriale (CET) comprenant deux volets : Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) et Taxe Foncière sur les propriétés bâties) pour les différentes collectivités concernées par le projet,
- o De garantir le strict respect de l'environnement, depuis les études préalables jusqu'au démantèlement de l'installation en passant par les phases de chantier et d'exploitation de la centrale,
- o D'apporter une plus-value environnementale significative et/ou sociale autour du projet, de valoriser l'emprise foncière concernée avec un projet d'éco-gestion durable et de favoriser dans la mesure du possible l'emploi local.

1.2. Objet de la consultation

L'objet de la présente consultation est de permettre à la Ville d'ESCHAU de retenir le projet le plus apte à être développé, en termes de savoir-faire et de compétences dans la production d'énergies renouvelables mais aussi en termes de rentabilité financière.

Les projets seront jugés suivant les dispositions décrites au règlement de consultation.

Dans la suite du document, les termes suivants désignent :

- o La « **commune d'ESCHAU** » : la Ville ;
- o Les « **candidats** » : sociétés ou groupement de sociétés ayant remis un projet au titre de la présente consultation ;
- o Le « **lauréat** » : la société ou le groupement de sociétés dont le projet aura été sélectionné.

1.3. Le projet

Le projet doit porter sur la production d'énergie renouvelable photovoltaïque sur des parcelles se situant exclusivement sur le territoire de la commune.

1.3.1. Périmètre du projet

Le périmètre du projet portera sur les **parcelles communales sises à ESCHAU**.

Les parcelles appartenant à la société HELMBACHER ne sont pas concernées par cet AMI.



Parcellaire du projet

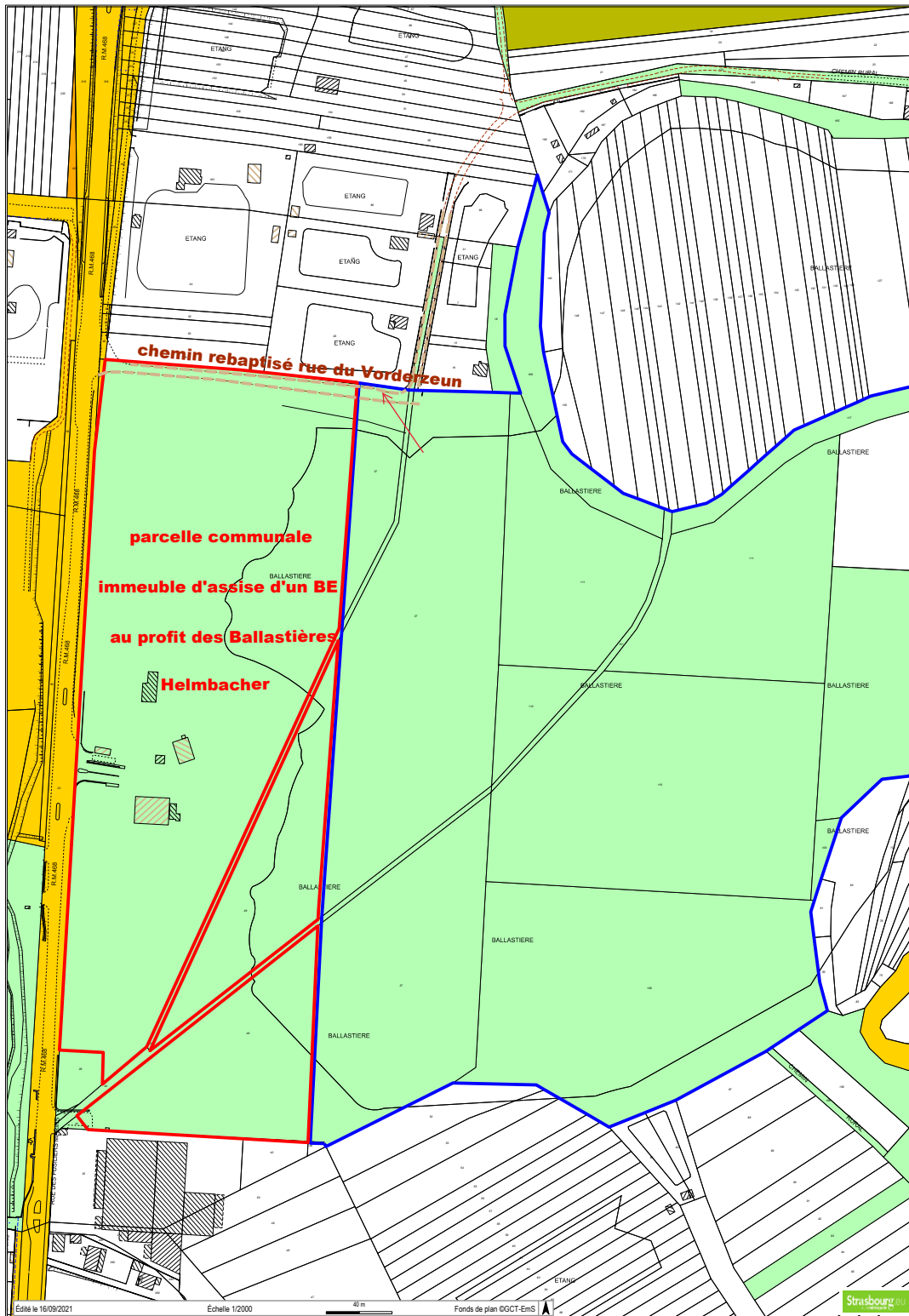
Le périmètre du projet, d'une superficie de 150 468 m², est le suivant :

Commune	lieu-dit	section	N°	Surface (m ²)
ESCHAU	Neuhard	34	23pp	1 476
ESCHAU	Neuhard	34	24	1 226
ESCHAU	Neuhard	34	26	838
ESCHAU	Neuhard	34	37pp	42 131
ESCHAU	Neuhard	34	41	100
ESCHAU	Neuhard	35	108	24 198
ESCHAU	Neuhard	35	109	433
ESCHAU	Neuhard	35	110	25 851
ESCHAU	Neuhard	35	111	20 395
ESCHAU	Neuhard	35	112	11 885
ESCHAU	Neuhard	35	113	12 419
ESCHAU	Neuhard	35	114pp	1 082
ESCHAU	Neuhard	35	151	733
ESCHAU	Gaegishort	35	116pp	206
ESCHAU	Gaegishort	35	117	3 116
ESCHAU	Gaegishort	35	169pp	2 579

Les parcelles servant d'assiette à la gravière (parties immergées et émergées) relèvent du **domaine privé communal**.

Concernant le **chemin rural** (parcelles cadastrées section 34 n°23 et 24), il relève du **domaine privé communal**.

Concernant l'**emprise du chemin** (flèche en rouge et située en dehors du BE consentie pour le début du chemin) la question de la domanialité n'est pas tranchée. On pourra considérer que que cette emprise relève du **domaine public**.



1.3.2. Urbanisme

L'emprise du projet est **classée en zone N7** et n'autorise pas l'installation d'un parc solaire lacustre. Un sous-secteur sera créé lors de la prochaine modification du PLU dont l'approbation est prévue à **échéance fin 2023**.

Le règlement du PLU de la commune ainsi que le plan de zonage actuel sont téléchargeables à l'adresse suivante : <https://www.eschau.fr/cadre-de-vie/urbanisme/pos/>

1.3.3. Propriété foncière

La Ville est propriétaire de 70% de l'emprise foncière du lac de carrière.

Cette emprise est située sur le **domaine privé et public communal**.

Les parcelles sont **libres de droit**.

Le reste de l'emprise du lac (30%) est propriété du groupe Ballastières HELMBACHER, carrier indépendant.

1.3.4. Caractéristiques du site

Le site proprement dit est la ballastière dite « Chantier 2 », gérée par la société HELMBACHER qui en assure depuis 1950 une surveillance et un entretien quotidiens.

Un arrêté préfectoral, en date du 09/08/2007, autorise actuellement l'exploitation du site pour une durée de 26 ans, soit jusqu'au 08/08/2033.

Le site, Chantier 2, se situe à l'entrée Nord de la commune sur la RM 468.

L'installation d'un parc solaire lacustre sera possible sur une superficie d'environ 10 à 12 hectares.

1.3.5. Qualité environnementale et insertion paysagère

La Ville accordera la plus grande attention à la qualité environnementale ainsi qu'à l'insertion paysagère du projet afin de faciliter son acceptation.

1.4. Aspects financiers

1.4.1 Contribution financière de la Ville

La Ville ne pourra en aucun cas être mise à contribution de quelque façon que ce soit pour la réalisation et la mise en œuvre, ainsi que pour l'exploitation de ce projet.

1.4.2 Remboursements des frais engagés par la Ville

Le lauréat remboursera la Ville les frais occasionnés dans le cadre de l'établissement de l'appel à manifestation d'intérêt (assistances à maîtrise d'ouvrage techniques, juridiques et financières) soit 10 000 € HT.

1.4.3 Cadencement des versements

Le lauréat versera :

- **dès la signature de la Convention d'Occupation Temporaire (COT)** un montant de 10 000 € HT correspondant aux frais occasionnés dans le cadre de l'établissement de l'appel à manifestation d'intérêt.
- **une indemnité d'immobilisation** se décomposant comme suit :
 - lors du dépôt du dossier de demande de permis de construire,
 - à l'obtention du permis de construire purgé de toutes les voies de recours et de retrait,
 - une fois que le projet sera déclaré lauréat en appel d'offres, le courrier de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) faisant foi.

1.5. Commission de Régulation de l'Énergie

L'objectif est de concourir à un appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'énergie renouvelable, en bénéficiant des nouvelles dispositions permettant de candidater pour un projet de cette taille.

1.6. Réalisation du projet - Conditions suspensives

Un seul lauréat sera retenu par la Ville.

Il devra présenter un dossier complet à l'appel d'offres le plus proche organisé par la CRE. La réalisation du projet sera conditionnée au résultat de cet appel d'offres.

Article 2. Phase de développement

La phase de développement démarre à la notification de la désignation du lauréat par la Ville et prend fin à la notification par la CRE de l'acceptation du projet.

2.1. Missions des partenaires en phase de développement

Pour la réalisation de la phase de développement et d'exploitation, la Ville mettra les terrains à disposition du lauréat sous la forme d'une **Convention d'Occupation Temporaire (COT) d'une durée de quarante (40) ans renouvelable par période de 10 ans.**

En gage de réserve foncière du terrain entre la signature de la Convention d'Occupation Temporaire par la Ville et le démarrage des travaux, une **réservation sera faite**. Toutefois aucune indemnisation ne sera reversée au lauréat si le projet échoue ou si le dossier n'est que partiellement (ou pas du tout) validé par la CRE.

Le projet de Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera **entièrement rédigé par les candidats** et fera partie intégrante de leur offre. La COT constituera l'enveloppe financière de la consultation et l'acte d'engagement du candidat.

La Ville restera propriétaire du terrain d'assiette du parc solaire lacustre pendant toute la durée de la COT.

Le lauréat assurera :

- Les études préalables et les démarches d'obtention des autorisations administratives préalables au lancement du projet (étude faune-flore-habitat, permis de construire, pré-étude de raccordement auprès de RTE et/ou ENEDIS, ou assimilés, certificat d'éligibilité du terrain, diagnostics et fouilles archéologiques, autres études, ...) ;
- L'étude du projet et la définition des matériels et technologies utilisés ;
- La constitution de tous les dossiers nécessaires à un appel d'offres de la CRE ;
- La logistique nécessaire à la présentation d'un dossier conforme à un appel d'offres de la CRE ;
- Les démarches et tous les frais relatifs aux opérations de raccordement (études, travaux, concessions, servitudes et actes) de la centrale au poste source existant ;
- Toutes autres missions qu'il jugera nécessaire pour la réalisation du projet, et qu'il aura précisé dans sa proposition en tant que candidat.

Par ailleurs, le lauréat recherchera les financements nécessaires à la réalisation du projet qu'il traduira par un plan de financement.

2.2. Renonciation au projet

Au cas où les conditions financières, économiques ou techniques ne pourraient pas être assurées dans les conditions du plan d'affaire proposé par le lauréat, pour des raisons indépendantes de sa volonté, il aura la possibilité de renoncer au développement du projet.

La renonciation au projet n'est plus permise après l'obtention du tarif d'achat de l'électricité produite auprès de la CRE. Si elle devait s'avérer nécessaire, le lauréat s'engage à régler les pénalités imposées par la CRE.

Article 3. Phase de réalisation

3.1. Missions des partenaires en phase de réalisation

La Ville met les terrains à disposition du lauréat suivant les dispositions convenues dans le projet de Convention d'Occupation Temporaire établi par les candidats.

La constitution des réserves de garantie d'exécution exigées au cahier des charges de l'appel d'offres de la CRE devra être prévue.

La Ville ne prévoit pas de réaliser des travaux en propre.

Les travaux envisagés par le lauréat seront réalisés à l'initiative, aux frais et sous la responsabilité exclusive de celui-ci (y compris le raccordement du projet au poste source et son éventuelle adaptation, ou encore sa création). De même, l'ensemble des conséquences des travaux rendus nécessaires à la réalisation du projet proposés par le lauréat, devra être pris à sa charge exclusive.

La sécurité (notamment clôture, alarme, vidéo, etc.) de chacune des installations sera à la charge du lauréat qui devra prendre en compte les contraintes de sûreté/sécurité inhérentes à sa présence sur le patrimoine foncier de la Ville, d'une part, et à l'exercice de sa propre activité, d'autre part.

Le lauréat devra prévoir dans ses travaux l'extension des réseaux souterrains nécessaires pour l'opération, y compris la création de points de raccordement avec comptage sur les réseaux pour l'eau et l'électricité dont il pourrait avoir besoin dans toutes les phases du projet, y compris

l'entretien de ses installations (chantier, nettoyage ou encore la défense incendie de ses installations, etc...).

Le lauréat assure la maîtrise d'œuvre et le suivi de la réalisation de l'installation. Il s'assure de l'obtention de tous les contrats nécessaires auprès du/des distributeur(s) et d'un/de fournisseur(s) en fonction des besoins exprimés (électricité, eau, etc...).

3.2. Communication

La Ville imposera au lauréat la conception et la mise en œuvre :

- D'une communication centrée sur l'élaboration du projet lors de sa conception, son développement et sa construction. Cette concertation volontaire sera principalement d'essence territoriale, et prendra des formes variées en fonction de la demande exprimée, du degré d'avancement du projet et aussi du public concerné (grand public, administrations, professionnels).
- D'une communication institutionnelle auprès de tous les publics concernés.

Toute la communication sur le projet fera l'objet d'une concertation avec la Ville et nécessitera une validation préalable de celle-ci.

Article 4. Phase d'exploitation

La phase d'exploitation débute avec l'entrée en vigueur du contrat de vente de l'énergie produite. La durée prévue d'exploitation est de quarante (40) ans à compter de la date de mise en service de la centrale photovoltaïque.

4.1 Missions des partenaires en phase d'exploitation

Le lauréat réalisera les missions de gestion et d'exploitation des installations afin de garantir les objectifs techniques et financiers du projet. Pour cela, il pourra faire appel à des prestataires extérieurs locaux suivant des dispositions à proposer par le lauréat.

Le lauréat a également à sa charge l'entretien du site, des abords et doit garantir le maintien de la biodiversité du site.

4.2 Investissement et financement participatifs

Le lauréat s'engage à ce que le capital de la société dédiée à la construction et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque soit ouvert à l'investissement participatif.

Le financement des travaux sera ouvert au crowdfunding. Cette collecte de fonds sera ouverte à tous.

4.3 Démantèlement

Le lauréat constituera les provisions nécessaires pour démanteler les installations en fin de vie et pour remettre le site dans un état similaire à son état actuel et en parfait état de propreté. Le montant financier devra être identifié et explicité dans le mémoire.

A défaut, la Ville pourra procéder à ces opérations d'office aux frais, risques et périls du lauréat. Ce dernier devra assurer le recyclage des matériaux.

Article 5. Secret professionnel et obligation de discrétion

Le lauréat est tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion, tant pendant la durée du présent contrat qu'après son expiration, pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura connaissance au cours de l'exécution de la présente consultation.

Il s'interdit notamment toute communication écrite ou verbale sur les sujets traités et toute remise de documents à des tiers sans l'accord préalable de la Ville.

Article 6. Annexes

Les annexes à l'appel à manifestation d'intérêt sont les suivantes :

- Annexe CEP (fichier excel).

À

Le

Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Et cachet

Le Lauréat