

Ile d'Arz, le 3 mai 2012

à Mesdames, Messieurs les membres du Conseil Municipal

CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Madame, Monsieur,

Je vous prie d'assister à la prochaine réunion du Conseil Municipal qui se déroulera le :

**Vendredi 11 mai 2012, à 16h00
Dans la salle du Conseil Municipal, en Mairie**

ORDRE DU JOUR

⇒ Nomination d'un secrétaire de séance

1. Approbation du compte rendu de la séance du 23 mars 2012
2. plan de financement du hangar agricole, du laboratoire de transformation et du point de vente
3. Fixation du coût de la location du hangar agricole et des bâtiments annexes
4. Signature des baux avec les agriculteurs
5. Adoption de la révision simplifiée concernant la zone NI de la Grée pour une zone Ubc
6. Modification du temps de l'annualisation d'un personnel de la commune (rappel de salaire)
7. Fixation de la redevance 2012 pour les bateaux de passage
8. Echange de terrain
9. Questions des élus
10. Documents annexes

Le Maire,

D. LORCY

**COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 11 MAI 2012**

L'an deux mil douze, le 11 mai, à 16 H 00, le Conseil Municipal de la commune de L'ILE D'ARZ dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Daniel LORCY, Maire.

Etaient présents - 9 : Mesdames Marie-Thérèse LEBRETON, Nadège LE ROUX Sylvie MARCHIENNE, Marie-Hélène STEPHANY, Messieurs, André BOYDRON, Michel BOINOT, Jacques POIDVIN, Gérard TATIBOUËT.

Etaient excusés : Madame- Madame- Monsieur

Les membres dont les noms suivent ont donné à des collègues de leur choix pouvoir écrit de voter, en leur nom par application des dispositions de l'article L. 2121-20 de la loi n° 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie législative du Code Général des Collectivités Territoriales :

NOMS DES MANDANTS	A	NOMS DES MANDATAIRES
Madame Anne CUSTINE	à	Madame Nadège LE ROUX
Monsieur Frédéric BOUDAUD	à	Madame Sylvie MARCHIENNE

Le Conseil a nommé Madame Stéphanie secrétaire de séance.

1) APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 23 MARS 2012

Vote à l'unanimité

2) MODIFICATION DES STATUTS DE VANNES AGGLO

Monsieur le Maire propose de rajouter à l'ordre du jour, suite à la tenue du conseil communautaire du 26 avril 2012, la possibilité de voter le document relatif à la modification des statuts de Vannes Agglomération. Le Maire sollicite le conseil en vu de l'approbation de ce point.

A l'unanimité des conseillers sont d'accord pour aborder ce point durant la séance.

Monsieur le Maire présente le rapport suivant :

Afin de tenir compte de l'évolution des missions attribuées à notre Communauté d'Agglomération, il s'avère nécessaire de procéder à la modification des statuts de Vannes agglo.

Le projet de statuts figure en annexe, il est accompagné d'une grille de lecture qui indique les modifications apportées aux statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L. 5211-17 du Code général des collectivités territoriales, « les commune membres d'un établissement public de coopération intercommunale peuvent à tout moment transférer, en tout ou partie, à ce dernier, certaines de leurs compétences dont le transfert n'est pas prévu par la loi ou par la décision institutive, ainsi que les biens, équipements ou services publics nécessaires à leur exercice ».

Ces transferts sont décidés par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux se prononçant dans les conditions de majorité requise pour la création de l'établissement public de coopération intercommunale. Le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de trois mois, à compter de la notification au maire de la commune de la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, pour se prononcer sur les transferts proposés. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée favorable.

L'établissement public de coopération intercommunale est substitué de plein droit, à la date du transfert de compétences, aux communes qui le composent dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes.

Il vous est proposé :

- d'approuver la modifications des statuts telle que proposée ci-dessus ;
- de donner tous pouvoirs au Maire pour l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, vote à l'unanimité les modifications des statuts de Vannes Agglomération jointes en annexe.

Annexe à la délibération du Conseil du 11 mai 2012 - Modification des statuts

Les modifications suivantes ont été apportées au projet de statuts :

- Page 1 « Titre » et page 4 « Dénomination » : modification de Communauté d'agglomération du Pays de Vannes en Vannes agglo,
- Page 4 « Siège social », le Conseil de la Communauté d'Agglomération pourra se réunir au siège ou dans une des communes membres (suppression de Palais des Arts et des Congrès de Vannes),
- Page 6 « Compétences facultatives » :
 - suppression de la mention « télédistribution », cette dernière étant incluse dans l'Aménagement numérique du territoire,

- simplification de la rédaction des actions foncières (suppression des mentions « constitution de réserves foncières » et « élaboration et gestion de programmes d'actions »),
- simplification de la rédaction des missions touchant au développement universitaire et à l'enseignement professionnel,
- suppression de la mention de la participation à la Mission Locale et soutien à l'opération « solidarité Pays de Vannes » et à l'association « solidarité Vannes-Abéché » au bénéfice de la compétence *sui generis* actions sociales, économiques, caritatives, sportives ou culturelles menées par les associations dont les missions concernent un public ou une zone géographique supra communal,
- suppression de la mention golf de BADEN et base nautique de SENE puisque inclus dans les équipements reconnus d'intérêt communautaire par délibération du Conseil du 24 septembre 2009,
- suppression de la mention Centre International de Séjour de SENE en raison de la cession du bâtiment,
- suppression de la mention CLIC,
- inscription de la compétence Aménagement numérique du territoire : établissement, exploitation, acquisition et mise à disposition d'infrastructures et réseaux de télécommunications à très haut débit (effective au 1^{er} janvier 2012),
- inscription de la voile et des pratiques nautiques scolaires, conformément à la délibération du Conseil du 23 juin 2011 « définition et mise en œuvre d'une politique sportive de niveau communautaire » et qui sera effective au 1^{er} janvier 2013.

3) PLAN DE FINANCEMENT DU HANGAR AGRICOLE, LABORATOIRE ET POINT DE VENTE :

Mme Le Roux lit le bordereau suivant :

Lors de sa séance du 8 avril 2011, le Conseil a voté le principe de la construction d'un hangar agricole ainsi que de locaux pour la transformation du lait et un point de vente des produits agricoles. Ce bâtiment doit être réalisé dans un objectif de développement durable, construit en bois, il comportera des récupérateurs d'eau.

La Commune souhaite avoir la maîtrise d'ouvrage sur la construction du hangar et du bâtiment de transformation de manière à gérer ce bâtiment dans le temps en cas de changement d'agriculteurs.

Les travaux ont été estimés, à cette époque, par la Chambre d'Agriculture pour un montant de 133 148 € HT.

Aujourd'hui suite aux derniers appels d'offre, le montant HT serait le suivant :

VRD	24.595€
Gros œuvre	99.658,04€
Charpente	101.410
Couverture	27.580
Menuiserie	45.370,80 €

Cloisons	5041€
Revêtement sols	2884,25€
Plomberie	10.478,78€
Electricité	20.512,98
TOTAL :	337.528€ HT
Maître d'œuvre	27.000€ (8%)
TOTAL HT :	364.528€ - 435.975 € TTC

Plan de financement sous réserve de confirmation du montant de la subvention du programme Leader :

TRAVAUX		FINANCEMENT	
Construction	337.528	FNADT	40.800
Maîtrise œuvre	27.000	Conseil Général	20.000
		Leader	50.000
		Location 10 ans	22.000
		Commune	231.728
TOTAL HT	364.528	TOTAL HT	364.528

MB : Concernant la subvention, quand aura-t-on la réponse Leader?

LD : réponse lors de la réunion vers mi juin - subvention maximum de 50 k€

DL : rappelle le très grand écart entre l'estimation du coût du hangar faite par la Chambre d'agriculture et les résultats des appels d'offre.

MB : Y a-t-il préemption du terrain agricole en vente à Pènero ?

DL : Non, car le terrain a été retiré de la vente

DL : Pour le hangar, le gros œuvre correspond aux fouilles tout autour du hangar et mur autour des citernes.

Sm : pour le lot menuiserie il n'y a qu'une réponse dans l'appel d'offres

Mb : s'étonne du prix de l'électricité qui ressemble à un prix d'une installation pour une maison alors que c'est un hangar.

DL : précise qu'il y a aussi l'installation pour les locaux techniques et qu'il faut la force dans différents endroits du hangar.

Sm : rappelle que sur différents lots il n'y a eu qu'une réponse.

Cette dépense d'investissement est prévue au budget d'investissement au chapitre 23.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, vote à l'unanimité ces dispositions, DECIDE d'adopter le plan de financement prévu et AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

4) FIXATION DU COÛT DE LA LOCATION DU HANGAR AGRICOLE ET DES BÂTIMENTS ANNEXES :

Mme Leroux lit le bordereau suivant :

Suite à l'adoption du plan de financement du hangar agricole, laboratoire et point de vente, et suite à la demande du Conseil Régional de mettre dans ce plan le loyer sur les

dix prochaines années pour un montant de 22.000 €, le Conseil décide de fixer le coût de la location annuelle à 2200 € par an pour une surface d'environ 490 m².

Mb : à quoi correspond les 22 k€

Nlr : Ce loyer correspond à un pourcentage du coût de la construction entre 2 et 3%. Il a été basé sur l'estimation de la Chambre d'agriculture et entériné comme tel par le Conseil Régional pour donner sa subvention.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, vote ces dispositions à l'unanimité DECIDE de fixer le tarif de la location à 2200 € par an, l'augmentation de ce tarif se fera chaque année selon l'augmentation de la valeur du point INSEE.

5) SIGNATURE DES BAUX AGRICOLES :

Mme Leroux lit le bordereau suivant :

La Commune a souhaité mettre à disposition les terrains qu'elle possède en différents lieux de la commune. Ces terrains seront loués aux agriculteurs dans le cadre d'un bail agricole pour une surface de 9ha 09a 74ca.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives prenant effet le 1^{er} juin 2012, pour finir le 31 mai 2021.

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à une indemnisation à ce titre.

Les parties reconnaissent que les terres sont en friches, inexploitées depuis de nombreuses années. Ils considèrent que cette reconnaissance vaut état des lieux définitif et réputée contradictoire entre eux.

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR à NEUF CENT NEUF EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (909,74 €) calculée sur la base de 100 € l'hectare.

Ce fermage n'est pas assujéti à la TVA.

Il est ici rappelé que la valeur locative des terres pour la région naturelle où se trouvent les biens loués a été fixée par l'autorité administrative.

Ce loyer sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national.

L'indice de base de révision est de 105.25.

Le PRENEUR s'oblige à le payer au bailleur ou à son fondé de pouvoirs, en la mairie de l'Ile d'Arz les 1^{er} juin de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu le 1^{er} juin 2013. Le loyer ci-dessus fixé restera applicable la première année de jouissance.

MB : combien ont-ils de terrain ?

Ndl : En tout 35 ha, dont environ 10 ha par la commune.

Ndl : le montant d'affermage est établi par la préfecture - clause particulière qui permet de préserver la commune si elle veut récupérer les terrains. Dans les parcelles, des zones ont été retirées comme celles du tir à l'arc à Kernoel.

Sm : pourquoi le 1^{er} loyer démarre-t-il au 1^{er} juin 2013 ?

Ndl : En fait le loyer démarre au 1^{er} juin 2012 mais il est payé un an plus tard.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, vote ces dispositions à l'unanimité et, AUTORISE le Maire à signer les baux agricoles comme indiqués ci-dessus (document complet en annexe) et à signer tout document afférent à ce dossier.

6) ADOPTION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DE LA ZONE NL DE LA GRÉE POUR UNE ZONE UBC

Monsieur Le Maire rappelle tout d'abord aux membres du Conseil qu'il a été mis place une procédure de révision simplifiée du PLU qui a nécessité une enquête publique et l'avis d'un commissaire enquêteur, cette modification doit être ensuite approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Objectifs :

Il s'agit, après démolition du bâtiment actuel, de construire un bâtiment en trois parties d'un total d'environ 350 m². A cet effet, il a été nécessaire de lancer une procédure de révision simplifiée du PLU.

En effet la zone sur laquelle se situe le projet, côté est de la Place de La Grée, est en zone NI « Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités extérieures de loisirs », cette zone passerait en une nouvelle zone Ubc : secteur à vocation d'extension de l'urbanisation avec un emplacement réservé à un équipement communal de type culturel.

Vu le Code l'Urbanisme et notamment son article L 123-13,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2011 approuvant le document d'urbanisme en vigueur,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2011 fixant les modalités de concertation avec la population,

Vu le procès-verbal de la réunion du 30 janvier 2012 avec les personnes publiques,

Vu l'arrêté municipal du 4 novembre 2011 soumettant la révision simplifiée à enquête publique,

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Après en avoir délibéré,

Bilan de la concertation avec la population :

M. Le Maire a présenté le projet de construction du musée lors d'une réunion publique qui s'est tenue le jeudi 8 décembre 2011 en présence d'une cinquantaine de personnes. La présentation a été faite sous la forme d'un diaporama, elle concerne les diapos 11 à 24 avec comme intitulé :

Diapo 11 : Historique de la place de La Grée vers 1750

Diapo 12 : Expos précédentes (1975)

Diapo 13 : Révision simplifiée de la zone : travaux de construction

Diapo 14 : Déroulement de la révision simplifiée

Diapo 15 : Objectifs du projet

Diapo 16 : Organisation des collections

Diapo 17 : Collections - suite

Diapo 18 : Collections - suite

Diapo 19 : Collections - suite

Diapo 20 : Salle d'expositions « La Galerie d'Arz »

Diapo 21 : Organisation à mettre en place (association porteuse du projet)

Diapo 22 : Budget prévisionnel de fonctionnement

Diapo 23 : BP - suite

Diapo 24 : Coût estimatif du projet et recettes

Suite à cette présentation une seule personne est intervenue pour signaler qu'il « serait plus judicieux de mettre l'argent sur d'autres besoins ». Les autres personnes présentes n'ont pas fait part d'une quelconque opposition pour ce projet. Enfin il a été indiqué aux présents qu'une enquête publique allait se dérouler (diapo 14) et que chacun pourrait donc, s'il le souhaitait, rencontrer le commissaire-enquêteur pour donner son point de vue.

Cette concertation n'a pas justifié une modification du dossier.

Bilan de la réunion avec les personnes publiques :

Le bilan est en document annexe.

Approbation de la révision simplifiée :

Entendu le compte-rendu de M. Le Maire analysant les remarques émises à l'enquête publique, à savoir :

1) Une observation écrite et deux lettres :

- l'observation écrite indique que « la zone boisée classée dotée d'un cône de vue au PLU n'est pas le site le plus approprié pour recevoir le projet de musée. Le bâtiment de l'ancienne poste et le foncier (acquisition récente par portage financier du foncier par Vannes Agglo) sont deux possibilités plus pertinentes. Modifications répétées du PLU depuis les récentes élections. »

2) Un premier courrier note le caractère exceptionnel du site de la Grée, site à préserver, possibilité de localisation autre : « réserve foncière en arrière de la Grée d'une surface de 750 m². Présence actuelle sur le site de la Grée d'un « Logeco » contraire aux prescriptions du PLU. Motivations du projet ne pouvant revêtir le caractère d'utilité publique évident et démontré pour modifier le PLU. Insuffisante présentation des modalités de financement du projet et absence de budget prévisionnel de fonctionnement. Endettement de la commune important : 2544 euros/habitant/2010 pour une moyenne (communes de même importance) : 486 euros/h. Modifications régulières du PLU récent (2007). Il s'agit de la 3^{ème} modification dont l'une d'elles fait l'objet d'une recours au Tribunal Administratif. »

3) Une seconde lettre, d'une association, indique que « la Place de La Grée est un lieu de beauté et de sérénité situé dans un bourg au caractère resté naturel par ses paysages, la beauté du centre historique, le calme et la douceur qui y règnent. Faut-il rendre ce foncier constructible en portant atteinte de façon irréversible à son ambiance : un panorama exceptionnel sur le Golfe du Morbihan , le moulin à marée et le clocher d'Arradon. Absence de simulation d'impact dans le dossier. Modification du PLU (révision) qui semble contraire aux dispositions du SMVM (Schéma de mise en valeur de la mer), page 81, paragraphe 3. Ce projet doit trouver une autre localisation ».

Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

L'analyse des observations émises durant l'enquête et des avis ponctuels m'amène à formuler l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE POUR LA REVISION N° 1 DU PLU AVEC DEUX RESERVES

Je considère que le projet de révision n° 1 du PLU :

- Est la procédure adaptée, s'agissant d'un projet unique d'intérêt général
- Le projet d'écomusée associé à une salle d'exposition est un outil qui mettra effectivement en valeur les nombreux atouts patrimoniaux de l'île
- Bien qu'incomplète, une pré-approche financière apparaît dans le rapport ainsi qu'une pré-étude de faisabilité en terme de bâti compte tenu de caractère emblématique du site

LES DEUX RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PORTENT SUR :

1ere Réserve :

« L'espace foncier retenu est trop important : 1970 m²/COS 60 % pour un besoin de 325 m² de surface opérationnelle » soit une constructibilité autorisée sur plus de 1100 m².

- *l'espace foncier constructible (UBc) retenu pour la réalisation du projet est trop important : 1970 m² pour un besoin de 325 m². S'agissant d'un site exceptionnel d'une remarquable beauté doté d'un cône de vue figurant au PLU bien que situé en contre bas ; il est impératif d'assurer la préservation de ce site naturel **en limitant la constructibilité du foncier**. Le COS de 60 % autorise plus de 1100 M² d'occupation au sol. Le classement du foncier restant (très important) classé en NDs serait un acte politique fort, il convient en effet de rendre non constructible le foncier non utilisé : place centrale avec cône de vue en lien direct avec la mer.*

Le bornage n'est pas une obligation puisque les documents d'urbanisme s'appuient sur des zonages.

2^{ème} réserve :

Le projet et son implantation devront faire l'objet d'attentions particulières notamment sur :

- l'optimisation des besoins de surface d'utilisation afin de dissimuler au mieux le projet. Les 325 m² sont-ils justifiés ?
- la qualité architecturale, l'ajustement de la hauteur par rapport à l'impact de la ligne de crête, recherche d'une volumétrie adaptée au site permettant d'optimiser le ratio surface opérationnelle/ surface au sol.
- L'intégration dans le site : utilisation centrée sur le foncier portant le bâtiment existant actuel qui est à démolir, gage de dissimulation.
- réussir sa dissimulation afin de préserver et de renforcer le cône de vue inscrit dans le PLU
- préserver l'ensemble des arbres du site (inscription au PLU en EBC). Ces arbres dont il conviendra d'assurer un entretien et une pérennité serviront de masque au projet.

L'expertise de l'architecte des bâtiments de France pourra être sollicitée.

Ces deux réserves appellent les propositions suivantes :

- Nous avons prévu de classer en nouvelle zone UBc la totalité de la zone NI (1970 m²) qui va du bâtiment actuel jusqu'au chemin qui dessert le Gourail, ceci pour une simplification de limites. Il est évident que non seulement la future construction n'ira pas jusqu'à ce chemin, mais elle n'ira pas non plus en dessous de la ligne des arbres situés juste au nord du projet. Cette demande du commissaire-enquêteur est donc tout à fait recevable. La nouvelle zone UBc serait donc conforme au document joint à ce bordereau et qui indique que la limite sera celle de la route qui va vers le stop du Bourg et qu'elle s'arrête à ligne d'arbres au nord le tout pour une surface d'environ 750 m². (*plan joint*).

- Pour ce qui est de l'intégration du futur bâtiment au site, lors de l'élaboration de l'appel d'offre pour un maître d'œuvre, nous demanderons à l'architecte de l'Agglomération,

celui du CAUE et celui des Bâtiments de France de faire partie du groupe de travail qui mettra en place des critères de hauteur, de volume, de matériaux etc...

- Pour ce qui est du cône de vue, il faut rappeler que ce cône part du bord nord de la zone Nds et qu'il ne sera, bien évidemment, pas amoindri puisque ce projet ne se situe pas à cet endroit. Il faudra faire en sorte que le futur bâtiment n'empiète pas sur l'axe de vue depuis le débouché du Chemin de la Grée vers Berno et Arradon.

- Enfin tous les arbres de la place de la Grée, que ce soit ceux qui seront en nouvelle zone Ubc, en zone NI et bien sûr en zone UBs ne seront pas touchés et pourront être inscrits en EBC.

Monsieur le Maire précise en outre que :

La présente délibération deviendra exécutoire :

Après l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessous.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme :

D'un affichage en Mairie durant un mois

D'une insertion dans un journal diffusé dans le département.

La révision simplifiée du plan local d'urbanisme, devenue exécutoire, sera tenue à la disposition du public en Mairie et à la Préfecture aux jours et heures d'ouverture au public.

MB : la description de la zone NL qui deviendrait zone UBC n'est pas claire.

DL : en fait le contour de cette nouvelle zone est indiqué sur le plan joint.

SM pourrait-on faire un parking sur la Grée ?

DL je ne suis pas sur qu'on puisse installer un parking sur une zone NDS

MB il faudrait préciser les limites de la zone NI qui reste et la nouvelle zone Ubc

Mb on pourrait mettre les parcelles 232/233 en zone NDS

SM peut être mieux les mettre en NL qui est une sécurité et laisser une porte de sortie pour faire quelque chose alors qu'en NDS c'est fini on ne plus rien faire.

Nlr : le triangle parcelle en 232 pourrait être en NDS

MB les voitures n'ont rien à faire sur la Grée ainsi que sur le petit chemin du Penher où il pourrait y avoir des barrières.

SM : il faut bien que les voitures stationnent quelque part à moins de ne plus en avoir.

MB : à mon sens cette délibération devrait être plus précise.

AB qu'en est-il du règlement de cette zone ?

DI : indique que le règlement de cette nouvelle zone a été élaboré par Vannes Agglo mais qu'elle n'a pas été jointe à la délibération. De ce fait, afin que les Conseillers puissent voter le règlement de la zone en toute connaissance de cause, ce point sera revu lors d'un prochain conseil.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité, de reporter au prochain conseil cette délibération.

7) MODIFICATION DE L'ANNUALISATION DU TEMPS DE TRAVAIL D'UN PERSONNEL DE LA COMMUNE avec RAPPEL DE SALAIRE :

M. Le Maire lit le bordereau suivant :

Suite à la mise en place d'une garderie et d'un service de cantine, Mme Katia Le Meitour a bénéficié, d'octobre 2008 à juillet 2009, d'une annualisation de son temps de travail de 28h40 par semaine et ce sur 10 mois (délibération du 29 septembre 2008).

A partir de septembre 2009 et jusqu'à ce jour, l'annualisation est passée à 23h par semaine cette fois sur 12 mois. Cette annualisation correspond à 32h30 de travail effectif par semaine sur 36 semaines d'école (arrêté municipal du 24 août 2009).

Or, il s'avère que lorsque l'on effectue le détail des heures par semaine sur les trois rubriques suivantes : ATSEM plus cantine : 28h30 par semaine et garderie : 4h30 (les mardi et jeudi), on arrive à un total de 33h par semaine et non pas 32h30. Cette augmentation du temps de travail avait été demandée, à l'époque, par l'enseignant.

De ce fait le total des heures effectuées est de :

$33h \times 36 \text{ semaines} = 1188 \text{ heures}$, au lieu de 1170 heures ($32h30 \times 36 \text{ semaines}$).

⇒ Quotité à prendre en compte pour l'annualisation :

$1188h \times 35h$ (temps complet) : $1607h$ (durée annuelle du temps de travail à temps complet) = $25,87 \text{ h}$ d'annualisation $\times 52 \text{ semaines}$, ce qui fait 1345 heures à payer avec les congés payés et les jours fériés (158 h).

Sachant que depuis septembre 2009, l'annualisation était de 23h par semaine, l'ATSEM a donc été payée sur $23h \times 52 \text{ semaines} = 1196 \text{ h}$ au lieu de 1345 h , d'où un manque de 149 heures par an et donc un total de 406 heures de septembre 2009 à mai 2012.

A ces 406 h à payer, il faut ajouter des heures de ménage et de préparation de l'année scolaire, aux petites vacances et l'été, pour 98 heures annuelles et qui n'ont pas été prises en compte dans le salaire de l'ATSEM, total 252 heures

Le rattrapage doit donc être effectué à la fois sur les 406 heures et les 252 heures de ménage non réglées à ce jour, ce qui fait un rattrapage sur 658 heures .

Le montant total de ce rattrapage salarial, avec les charges, se monte à environ 7900 € .

G. Tatibouet : demande si on va régler ce montant sera échelonné ou en une seule fois ?

DL : en une seule fois.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, vote unanimité ces dispositions et, DECIDE d'adopter pour l'ATSEM un temps de travail annualisé à 25h87 par semaine, en lieu et place de 23 heures,

DECIDE d'effectuer un rattrape salarial d'un montant d'environ 7900€, avec les charges, à imputer sur le chapitre 12, sur l'exercice 2012.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

8) FIXATION DE LA REDEVANCE 2012 POUR LES BATEAUX DE PASSAGE :

M. Poidvin lit le bordereau suivant :

Il est proposé au Conseil de fixer le tarif des bateaux de passage utilisant l'AOT la redevance étant partagé pour moitié entre la commune et le titulaire de l'AOT,

à savoir :

Bateaux de 5 mètres à moins de 8 mètres :

Mai, juin et septembre : 10€/jour, 50€/semaine, 150€/mois

Juillet, Août : 15€/jour, 75€/semaine, 225€/mois

Bateaux de 8 mètres à moins de 12 mètres :

Mai, juin et septembre : 16€/jour, 80€/semaine, 240€/mois

Juillet et Août : 24€/jour, 120€/semaine, 360€/mois

Bateaux de 12 mètres à moins de 14 mètres :

Mai, juin et septembre : 24€/jour, 120€/semaine, 360€/mois

Juillet et août : 36€/jour, 180€/semaine, 540€/mois

Bateaux de plus de 14 mètres :

Mai, juin et septembre : 28€/jour, 140€/semaine, 420€/mois

Juillet et août : 42€/jour, 210€/semaine, 630€/mois.

Mb qui va percevoir la recette ?

JP : la mairie

SM : quel prix pour les bateaux en dessous de 5 m ?

JP : gratuit

SM est-ce que la mise en place de la tarification aura une gestion ?

JP : c'est l'Aumia qui fera le lien s'en occupera et les personnes devront passer en mairie pour régler

DL : ces tarifs seront affichés sur le site Internet

JP : toutes les personnes devront payer.

NLR : si on applique un tarif il faut une gestion derrière ; comment faire avec les personnes qui viennent le WE moment où la mairie est fermée ?

JP l'Aumia est là pour gérer et il y aura une personne par zone du mois de mai à septembre.

ndl : les sites de mouillages seront-ils surveillés ?

Jp : oui ils seront surveillés par l'Aumia avec 2 à 3 personnes par secteurs.

DL : un livre de caisse sera ouvert ainsi qu'une régie. La moitié de la somme encaissée sera reversée au propriétaire en cas de relocation du corps mort durant l'absence de ce dernier.

***Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, 10 voix pour et 1 abstention
DECIDE d'adopter les tarifs 2012 ci-dessus pour les bateaux de passage
AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier***

9) ECHANGE DE TERRAIN :

Le Maire lit le bordereau suivant :

L'Association des Orphelins des Douanes propose à la Commune un échange de terrain qui concerne le chemin qui passe le long des bâtiments contre un nouveau chemin qui se situerait en avant des bâtiments comme indiqué sur le plan joint.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, sous réserve de la prise en charge des frais afférents à cet échange ainsi que le tracé et la mise en état du futur chemin,

Mb : quel est le statut du chemin, propriété de la commune ou une voie privée donc inaliénable ?

DL : il est communal.

MB si c'est une voie publique c'est inaliénable, c'est différent si c'est propriété de la commune, il faut vérifier le statut du chemin.

DL : la loge serait installée au-dessus des pointillés comme sur le plan joint.

GT : le nouveau chemin devra t-il être remblayé et entretenu ?

DL : rappelle que le chemin devra être remblayé

Mb : le nouveau chemin est plus souvent inondable.

DL : propose que ce point soit reporté au prochain conseil avec vérification du statut du chemin pour apporter les précisions nécessaires au vote de la délibération.

A l'unanimité les membres du Conseil décident de reporter cette délibération au prochain ordre du jour.

9) QUESTIONS DES ELUS

Nlr : à propos d'Ilur il serait question de transport régulier par navette, information lue dans le journal Ouest France. Que savez-vous ?

DL : il s'agit d'un projet à moyen ou long terme.

Ndl donne l'info concernant la battue administrative pour les lapins plus ou moins une cinquantaine de lapins.

MTL : y aura-t-il une nouvelle battue ?

DL pas pour le moment

Fin de séance à 17 h 17

10) DOCUMENTS ANNEXES :

BAIL :

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de l'ILE D'ARZ, collectivité territoriale, département du Morbihan dont le siège social se situe à « LE PRIEURE » en ILE D'ARZ (56840) identifiée au SIREN sous le numéro SIREN 215 6000 883,

Représentée par Monsieur Daniel LORCY, son Maire, dument autorisé à l'effet des présentes, agissant en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du 11 mai 2012

Figurant ci-après sous la dénomination : le "BAILLEUR", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs.

D'UNE PART

Monsieur HAUTCHAMP Sébastien, exploitant agricole, demeurant à « résidence grande vigne » en ILE D'ARZ (56840)

Né à VANNES (56000), le 23 mars 1984,

Marié en première noce avec Madame MOGIS Violaine, sans contrat de mariage, par suite de leur union célébrée à la mairie de PACE (35), le 21 août 2010.

De nationalité française,

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame HAUTCHAMP Violaine, exploitante agricole,

demeurant à « résidence grande vigne » en ILE D'ARZ (56840),
 Née à RENNES (35000), le 1^{er} août 1986,
 Mariée en première noce avec Monsieur HAUTCHAMP Sébastien, sans contrat de mariage, par suite de leur union
 célébrée à la mairie de PACE (35), le 21 août 2010.
 De nationalité française,
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "PRENEUR" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre
 eux au cas de pluralité de preneurs.

D'AUTRE PART

BAIL A FERME

Le BAILLEUR donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, au PRENEUR
 qui accepte, les biens ci après désignés.

Le présent bail est soumis :

- aux dispositions du statut du fermage, définies par les articles L.411-1 du code rural 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 dispositions des arrêtés de Monsieur le Préfet du Morbihan en date **des 25 juillet 2003, 28 septembre
 2007 et 3 juillet 2009** ;
- aux usages locaux applicables dans le département du Morbihan pour le secteur géographique où se situent
 les biens loués ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-
 dessus ;
- aux dispositions du contrat-type départemental pris par arrêté préfectoral en date du **25 juillet 2003** dans la
 mesure où elles ne sont pas expressément contredites par les présentes.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Diverses parcelles de terre sises à **ILE D'ARZ (56840)**,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>nature</i>	<i>Surface</i>
<i>B</i>	<i>28</i>	<i>revirio</i>	<i>Pré</i>	<i>53a 95ca</i>
<i>B</i>	<i>613</i>	<i>Guinec vras</i>	<i>Terre</i>	<i>9a 75ca</i>
<i>B</i>	<i>617 parties</i>	<i>alorge</i>	<i>Pré</i>	<i>1ha 35a 75ca</i>
<i>B</i>	<i>763</i>	<i>Guinec glor baye</i>	<i>Pré</i>	<i>1ha 41a 21ca</i>
<i>B</i>	<i>863</i> <i>Partie*</i>	<i>Guinec vras</i>	<i>Pré</i>	<i>2ha 50a</i>
<i>B</i>	<i>865</i> <i>Partie*</i>	<i>Pratt bras</i>	<i>Terre</i>	<i>70a</i>
<i>WH</i>	<i>24</i>	<i>mechia</i>	<i>Terre</i>	<i>53a 08ca</i>

<i>WH</i>	<i>25</i>	<i>mechia</i>	<i>Terre</i>	<i>68a 04ca</i>
<i>WB</i>	<i>28</i> <i>Partie*</i>	<i>belure</i>	<i>Terre</i>	<i>69a 10ca</i>
<i>WB</i>	<i>30</i>	<i>belure</i>	<i>Lande</i>	<i>58a 66ca</i>

Total surface: 9ha 09a 74ca (neuf hectares neuf ares soixante quatorze centiares)

** Pour les parcelles louées pour partie, un plan cadastral est annexé au présent bail sur lequel la partie affermée est hachurée.*

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

ARTICLE 2 - CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et tels qu'ils sont désignés aux présentes.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles impératives des [articles L 416-1 et suivants du Code rural](#) ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux. Les parties sont avisées qu'en cas de modification du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à une indemnisation à ce titre.

Les parties reconnaissent que les terres sont en friches, inexploitées depuis de nombreuses années.

Ils considèrent que cette reconnaissance vaut état des lieux définitif et réputée contradictoire entre eux.

ARTICLE 4 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives prenant effet le 1^{er} juin 2012, pour finir le 31 mai 2021.

A l'expiration du bail, le BAILLEUR, s'il remplit les conditions requises et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, pourra exercer le droit de reprise accordé par le Code rural, notamment par :

- l'article L415-11, permettant à la commune de reprendre le bien loué pour l'utiliser, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

ARTICLE 5 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

Le PRENEUR jouira des biens loués à l'exemple d'un bon père de famille et 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 tous empiètements et à toutes usurpations et s'oblige à 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-intérêts.

3°) Destination des lieux

Le PRENEUR ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole.

a) Extension des activités

Au cours du bail, le PRENEUR pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article 2 de la [loi numéro 88-1202 du 30 décembre 1988](#) et, d'autre part, que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice.

b) Transformation des terres

Le PRENEUR pourra, dans les conditions fixées par [l'article L 411-29 du Code rural](#), procéder soit au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation soit à la mise en herbe de parcelles de terre. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail. A défaut d'accord du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

c) Gel des terres - Extensification – Boisement

Dans l'hypothèse où le PRENEUR souscrirait à un programme de gel des terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter la législation et la réglementation en vigueur, et, si nécessaire, obtenir l'accord du BAILLEUR, et l'en aviser, notamment lors de son départ. Etant précisé qu'en aucun cas la souscription à un tel programme ne diminuera les obligations du PRENEUR nées du bail et qu'elle n'entraînera pas une modification du fermage ci-après indiqué.

4°) Affichage

Le PRENEUR aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions.

5°) Assurances

Le PRENEUR devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son matériel de culture, ses bestiaux s'il en existe, ses récoltes, et plus, généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant la ferme ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;
- ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au BAILLEUR par la production des polices et quittances.

6°) Chemins privés

Le PRENEUR entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de l'exploitation.

7°) Culture des terres

Le PRENEUR labourera, ensencera et cultivera les terres en temps et saison convenables, selon les meilleures méthodes modernes de cultures éprouvées.

Il ne sera tenu à aucun assolement complet mais il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais appropriés et en quantité suffisantes.

8°) Prairies ou herbages

Le PRENEUR, dans la mesure où des prairies ou des herbages sont compris aux présentes, en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais.

Il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

9°) Epannage, fertilisation, amendement

Le PRENEUR effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces.

Aux termes de [l'article R 211-14 du Code de l'environnement](#), le préfet peut interdire les actions pouvant porter atteinte d'une manière indistincte à l'équilibre biologique des milieux et notamment l'écobuage, le brûlage des chaumes, le brûlage ou le broyage des végétaux sur pied, l'épandage de produits antiparasites.

10°) Bois – Emondés

Le PRENEUR fera l'émondage en temps et saison convenables et ne pourra le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas usage d'émonder. En aucun cas, il ne devra mutiler ou étêter les arbres et plants.

11°) Arbres fruitiers

Le PRENEUR, dans la mesure où des arbres fruitiers existent sur le fonds loué, entretiendra et soignera les arbres fruitiers existant sur les lieux, les bêchera au pied, en protégera les troncs, les taillera et éliminera les branches mortes.

12°) Talus - Fossés - Haies - Clôtures

Le PRENEUR maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement, le tout dans la mesure où des talus, clôtures, haies existent sur le fonds loué. Il pourra réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer le talus, haies, rigoles, et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation, sous réserve de l'accord express et écrit du BAILLEUR.

Le tout sauf à tenir compte de l'existence d'un arrêté de protection pris par le préfet nécessitant pour la suppression des haies son accord préalable après avis de la commission départementale d'aménagement foncier.

13°) Pailles et foins - Fumures

Toutes les pailles et tous les foins ainsi que les fumiers produits le cas échéant sur le domaine loué pourront respectivement soit être consommés sur place soit être employés à la fumure de la ferme soit être vendus. Le tout dans la mesure où il n'y a ni dégradation du fonds loué ni atteinte au potentiel de production de celui-ci.

Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance (après semailles et plantations des légumes fourragères exigeant des fumures), appartiendront au PRENEUR, déduction faite de la partie à laisser en ensouchement d'après l'état des lieux.

14°) Cas fortuits

Le PRENEUR supportera tous cas fortuits, prévus ou imprévus.

15°) Chasse

Droit de chasse. Le droit de chasse appartient au BAILLEUR, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation

16°) Garnissement

Le PRENEUR devra garnir les terres et les tenir constamment garnies, pendant tout le cours du bail, de bestiaux s'il en existe, matériels de culture et instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

17°) Fin du bail - Obligations du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le PRENEUR devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux [articles L 411-28, L 411-29 et L 411-73 du Code rural](#). Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

Les rapports entre le PRENEUR sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

ARTICLE 6 - CESSION - ASSOCIATION AU BAIL - APPORT EN SOCIETE**1°) Cession du bail.**

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à [l'article L 411-35 du Code rural](#). Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés.

2°) Association au bail.

Sous les mêmes conditions prévues à [l'article L411-35 du Code rural](#), pourront être associés au bail en qualité de co-preneur le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

3°) Apport à une Société.

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un GAEC est subordonné à l'agrément personnel et préalable du BAILLEUR conformément à [l'article L 411-38 du Code rural](#) ; de plus, pour lui être opposable, il devra lui être signifié conformément à [l'article 1690 du Code civil](#).

ARTICLE 7 - MISE A DISPOSITION.- ECHANGE DE JOUISSANCE

1°) Mise à disposition

En vertu de [l'article L 411-37 du Code rural](#), si le PRENEUR est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le BAILLEUR au plus tard dans les deux mois qui suivent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Tout changement intervenant dans la mise à disposition devra être porté à la connaissance du BAILLEUR dans les mêmes formes et délai.

Le présent bail est mis à disposition par les preneurs de la société « GAEC LAIT AU CHAMP » dont ils sont les gérants, dont le siège social se situe « 1 grande vigne » en ILE D'ARD (56840), immatriculé au RCS VANNES sous le numéro 532 178 720. Dès lors les parties reconnaissent expressément qu'aucune formalité supplémentaire n'est nécessaire, et dispense les preneurs des formalités prévues au présent alinéa.

2°) Echange de jouissance.

Le PRENEUR aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par [l'article L 411-39 du Code rural](#), de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées. Il devra, au préalable, notifier l'opération au BAILLEUR qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

ARTICLE 8 - TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

En cas de décès du PRENEUR, s'il s'agit d'une personne physique, ou de l'un d'eux en cas de pluralité, le droit au bail se transmettra dans les conditions édictées par [l'article L.411-34 du Code rural](#).

ARTICLE 9 - AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR pourra, dans les conditions prévues par [l'article L 411-73 du Code rural](#), effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à [l'article L 411-71 du Code rural](#) et déterminée lors de l'état de sortie des lieux.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

Pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par le PRENEUR sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété.

Le PRENEUR aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à [l'article L 411-75 du Code rural](#).

Il est fait observer que sont assimilés aux améliorations les travaux effectués par le PRENEUR ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la réglementation. Lorsque ces travaux sont imposés par l'autorité administrative, le PRENEUR doit en informer le BAILLEUR qui ne peut s'y opposer.

ARTICLE 10 - FERMAGE

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR à NEUF CENT NEUF EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (909,74 €) calculée sur la base de 100, 00 € l'hectare.

Ce fermage n'est pas assujéti à la TVA.

Il est ici rappelé que la valeur locative des terres pour la région naturelle où se trouvent les biens loués a été fixée par l'autorité administrative.

Ce loyer sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national.

L'indice de base de révision est de 105.25.

Le PRENEUR s'oblige à le payer au bailleur ou à son fondé de pouvoirs, en la mairie de l'ILE D'ARZ les 1^{er} JUIN de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu le 1^{er} JUIN 2013. Le loyer ci-dessus fixé restera applicable la première année de jouissance.

Pour la deuxième année de jouissance, l'actualisation s'effectuera conformément aux dispositions de [l'article R 411-9-9 du Code rural](#), littéralement rapportées aux présentes : « le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le

rapport entre l'indice des fermages du 1er octobre précédant la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1er octobre suivant la date d'effet du bail.

ARTICLE 11 - MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS

1°) Investissement réalisés par LE BAILLEUR en cours de bail :

a) en cas d'investissements volontaires : lorsque le BAILLEUR aura effectué en accord avec le PRENEUR des investissements dépassant le cadre de leur obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à [l'article R 411-8 du Code rural](#).

Lors du renouvellement du bail, les parties, d'un commun accord (ou, à défaut, le Tribunal paritaire), pourront, par une clause expresse, convertir cette rente en quantités de denrées.

b) en cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public (département, commune, syndicat mixte, association syndicale) : si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une telle personne morale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties (ou, à défaut, par le tribunal paritaire), compte tenu des dépenses supportées par les bailleurs, conformément à [l'article R 411-9 du Code rural](#).

2°) Investissements réalisés par le fermier sortant :

si le BAILLEUR a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à [l'article L 411-76 alinéa 4, du Code rural](#), il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à [l'article R 411-9 du Code rural](#).

ARTICLE 12 - IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR devra acquitter ses impôts personnels de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il paiera, en outre, en plus du fermage, et éventuellement remboursera au BAILLEUR lorsqu'il les aura acquittés en ses lieux et places, tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire actuellement la **moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, et, conformément à [l'article L 415-3 du Code rural](#), le quart du montant global de la taxe foncière**, le tout majoré des frais de confection des rôles. Le remboursement par le PRENEUR se fera sans délai sur justification du montant des impôts et taxes fournis par le BAILLEUR. Etant observé que le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, si elle existe, doit être entièrement rétrocédé au PRENEUR.

ARTICLE 13 - PRIVILEGE

Le BAILLEUR se réserve son privilège sur tous les objets garnissant la ferme pour sûreté de tous fermages qui seront dus en vertu du présent bail.

ARTICLE 14 - DECLARATIONS

Contraintes environnementales

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance des contraintes environnementales pouvant exister sur le fonds loué.

ARTICLE 15 – RENOUELEMENT - RESILIATION DU BAIL

I – Renouvellement

Si le BAILLEUR n'utilise pas ses droits de reprise, à l'expiration de cette période initiale de dix huit ans, conformément à [l'article L.416-1 du Code rural](#), ce bail se renouvellera par période de neuf ans dans les termes de [l'article L.411-46 du Code rural](#) à moins qu'il ne soit résilié soit à l'amiable, soit pour un des motifs prévus à l'article 16 ci-après. Sauf conventions ou dispositions légales contraires, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions du nouveau bail.

En cas de conjoints co-preneurs, conformément à [l'article L.411-46 du Code rural](#), si l'un d'eux quitte l'exploitation en cours de bail, celui qui poursuit l'exploitation aura droit au renouvellement du bail, s'il remplit les conditions requises, notamment celle de participer à la direction effective et permanente de l'entreprise.

Le BAILLEUR pourra refuser le renouvellement du bail, conformément à [l'article L.411-64 du Code rural](#), si le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles 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. Dans les deux cas ci-dessus, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance. Cependant, dans ce cas, le bail pourra être cédé à l'un des bénéficiaires déterminés par l'avant dernier alinéa de [l'article L.411-64 du Code rural](#), qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.

II – Résiliation

a) A la demande du PRENEUR.

Conformément à [l'article L 411-33 du Code rural](#), le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail :

- si l'un d'eux ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à [l'article L 411-34 du Code rural](#).

Le PRENEUR pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, et ce à la fin d'une des périodes annuelles du bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas le PRENEUR doit notifier sa décision au propriétaire douze mois à l'avance ;
 - s'il se voit opposer un refus d'autorisation d'exploiter par l'autorité administrative l'empêchant de mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.
- Sauf à tenir compte des dispositions en cas de retraite sus-relatées, dans tous les autres cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prend effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

- au cas où après un remembrement, leur jouissance des biens loués étant diminuée, le PRENEUR n'entend pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à [l'article 123-15 du Code rural](#).
- au cas où après exercice d'un droit de préemption, le PRENEUR entend quitter les lieux, conformément à [l'article L. 213-10 alinéa 3, du Code de l'urbanisme](#).
- si, suite à une résiliation partielle par le BAILLEUR, pour changement de la destination agricole, le PRENEUR est privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à [l'article L 411-32 du Code rural](#).

b) A la demande du BAILLEUR

Sous réserve des dispositions des [articles L 411-32](#) et [L 411-34 du Code rural](#), le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenants au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition.

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de [l'article L 411-27 du Code rural](#).

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

4° Toute contravention aux dispositions de [l'article L411-35 du Code rural](#).

5° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de [l'article L 411-38 du Code rural](#).

6° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des [articles L 411-37](#), [L 411-39](#), [L 411-39-1](#) si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

Dans les cas prévus aux 4° et 5°, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Il est ici précisé en tant que de besoin 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.

Conformément à l'article L415-11 du Code rural, des dérogations au statut appliqué au présent bail ont été prévues eu égard à la qualité du BAILLEUR.

Le preneur ne pourra invoquer son droit au renouvellement du bail lorsque le bailleur lui aura fait connaître - dix huit mois au moins avant la fin du bail - sa volonté d'utiliser le bien dans un but d'intérêt général (article L415-11, alinéa 1 du Code rural).

Il ne pourra pas davantage exercer son droit de préemption en cas d'aliénation, si l'aliénation est consentie par le bailleur à un organisme ayant un but d'intérêt général, et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur (article L 415-11 alinéa 2).

Le bail pourra être résilié à tout moment, sur tout ou partie des biens loués, s'ils sont indispensables à la réalisation d'une opération déclarée d'utilité publique.

Dans cette hypothèse, le preneur sera indemnisé intégralement à raison du préjudice réel subi (article L415-11 alinéa 3).

ARTICLE 16 - CONTROLE DES STRUCTURES

Conformément aux dispositions de l'article L 331-3 du Code rural, une demande d'autorisation a été adressée au Préfet du Département concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par décision en date du 8 Février 2011, le Préfet a autorisé la présente opération.

Ainsi que l'y oblige l'article L 331-6 du Code rural, le PRENEUR déclare qu'en dehors du fonds loué il exploite 18 ha 61 a 36 ca.

La demande d'autorisation et la réponse sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

ARTICLE 17 - DROITS A PAIEMENT

Le présent bail ne comprend pas le transfert des droits à paiement générés par le BIEN loué, le BAILLEUR n'étant pas détenteur de droits.

ARTICLE 18 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

I - REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

II / PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte de la liste des communes annexée à **l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2012**.

III / ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité faible et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

IV / ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de [l'article L 125-5 du Code de l'environnement](#), un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ARTICLE 19 - OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le BAILLEUR s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les BIENS loués, la charge de l'élimination des déchets pesant selon [l'article 1er de la directive 75/442 de la commission européenne](#) sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

[L'article L 541-1 II du Code de l'environnement](#) dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le PRENEUR s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de [l'article L 541-2 du Code de l'environnement](#).

ARTICLE 20 - ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE – 21 FRAIS

Les frais des présentes sont à la charge du PRENEUR, qui s'oblige à leur paiement.

Sur 24 pages en trois exemplaires

A L'ILE D'ARZ, le 1^{er} JUIN 2012.

ANNEXES

Annexe 1 : quatre plans cadastraux

Annexe 2 : arrêté préfectoral autorisation d'exploiter

Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques