



**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025  
19h00**

L'an deux mille vingt-cinq, le onze septembre, à dix-neuf heures, le conseil municipal de la ville de Tonnerre s'est réuni, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Cédric CLECH, maire, suivant la convocation du 4 septembre 2025.

Étaient présents : Emilie ORGEL, Pascal LENOIR, Sylviane TOULON, Chantal PRIEUR, Gaëlle BENOIT (adjoints), Jeanine CALCIO GAUDINO, Bahya BAILICHE, Gilles BARJOU, Michel DROUVILLE, Philippe GERTNER, Marie-Laure BOIZOT, Sophie DUFIT, Guy ROY, Jean-François FICHOT, Dominique AGUILAR, Jean-Claude CASTIGLIONI, Nabil HAMAM.

Absents représentés : Jocelyne PION, Laurent LETRILLARD, Bernard CLEMENT, Silvia LARRANDART.

Absents excusés : Nicole ELBACHIR, Lucas MANUEL.

Absents : Stéphane GRILLET, Sylvain TROTTI.

Secrétaire de séance : Pascal LENOIR (art. L. 2121-15 du CGCT).

M. le maire a constaté que la condition de quorum posée à l'article 2121-17 du CGCT était remplie.

1. Désignation d'un secrétaire de séance

M. Pascal LENOIR est désigné secrétaire de séance.

M. le maire rappelle l'ordre du jour :

**ADMINISTRATION GENERALE**

2. Procès-verbal du 7 juillet 2025

3. Décisions prises en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

4. Présentation du rapport définitif « Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne Franche-Comté » de la Chambre Régionale des Comptes (CRC)

5. Création d'un comité « Lutte contre les addictions » au sein du CLSPD (Conseil Local et Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance)

**FINANCES**

6. Convention de participation financière avec le Syndicat des Eaux du Tonnerrois pour des travaux sur le réseau unitaire

7. Décisions modificatives

**CULTURE**

8. Définition des tarifs pour la saison théâtrale 2025-2026 et actualisation des tarifs des produits annexes

9. Convention de partenariat avec l'association Antipode pour l'organisation de la 26ème édition du Festival des Contes Givrés

**ATTRACTIVITE**

10. Approbation du règlement de Tonnerre Innov' 2025

11. Remboursement d'un acompte au camping municipal

12. Régie intéressée pour le camping municipal

## **URBANISME - DOMAINE et PATRIMOINE**

13. Ventes aux enchères de biens mobiliers
14. Acquisition des bâtiments situés 7 bis rue du Pâtis
15. Cession du 5 rue de l'Hôtel de Ville
16. Cession de la parcelle AV269 en zone de Vauplaine
17. Promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes Société SUNVEST
18. Campagne des affouages 2025-2026 (règlement et tarifs)
19. Convention de partenariat avec l'association « pour le Rayonnement de l'église Saint-Pierre » pour la dépose d'un gisant

M. le maire indique que l'ordre de passage des points est modifié. Ainsi le point 17 sera présenté avant la lecture des décisions.

## **QUESTIONS DIVERSES**

M. le maire prend note des questions diverses qui seront abordées en fin de séance :

Mme AGUILAR souhaite poser une question relative au magazine de la Ville de Tonnerre, comportant deux interrogations portant sur les pages 8 et 18.

M. le maire ajoute, en questions diverses, la demande de Mme AGUILAR concernant les frais engagés pour le conditionnement, l'assurance et le convoiement.

## **2. Procès-verbal de la séance du 7 juillet 2025**

Sans demande de modification, le procès-verbal est arrêté ce jour et sera affiché le 17/09/2025.

Mme AGUILAR ne formule aucune demande de modification du procès-verbal, mais sollicite, en lien avec celui-ci, un retour quantitatif et qualitatif sur le contrat JVE Consulting.

M. le maire précise que les résultats seront communiqués prochainement. Il rappelle que la séance du présent Conseil municipal a été anticipée afin de permettre la présentation, au plus tôt, de points structurants et stratégiques pour la collectivité. Il ajoute qu'un événement organisé par JVE Consulting se tiendra à Tonnerre le 30 septembre prochain, et que le bilan avec le consultant sera présenté lors de la commission compétente.

\*\*

En lien avec la présentation faite par l'entreprise SUNVEST aux conseillers municipaux, M. le maire modifie l'ordre du jour pour que la délibération relative à la promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes Société Sunvest soit débattue et délibérée en premier :

## **17. Domaine et patrimoine : Promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitudes Société Sunvest (délibération 2025-129)**

En préambule de la délibération, M. LENOIR indique que les conditions financières proposées sont satisfaisantes, notamment en comparaison avec d'autres projets similaires, sans toutefois entrer dans le détail. Il précise que le loyer est supérieur à la moyenne et que la société participe au projet à hauteur de 75 000 euros, via des fonds investis par la société en tant qu'actionnaire.

Il rappelle que ce projet n'a pas été initié pour des considérations purement financières, mais avant tout pour valoriser un site qui n'avait pas d'autre usage possible. Selon lui, cette réaffectation ne porte pas atteinte à la vue paysagère, ce qui constitue un élément essentiel.

M. LENOIR ajoute qu'il comprend que certaines contestations puissent émerger, notamment au regard des enjeux environnementaux, et que ces points de désaccord sont

légitimes dans le cadre du débat. Le sujet a été évoqué à plusieurs reprises, en commission et dans d'autres instances, et n'a donc pas été abordé de manière précipitée. Il précise que le projet continue de progresser, tout en rappelant que tant que la décision n'est pas arrêtée, la discussion reste ouverte. Il propose ainsi de poursuivre les échanges avant de soumettre la délibération au vote, une fois toutes les questions éclaircies. Enfin, il souligne l'importance des aspects fonciers, évoqués par le présentateur, et des précisions apportées par Mme Émilie ORGEL concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Selon lui, ces éléments viennent clore un point essentiel du débat, notamment celui relatif à l'éventuelle utilisation de terres à vocation agricole, qu'il juge fondamental.

Mme AGUILAR indique avoir consulté les zones N/A afin de mieux comprendre la nature du terrain concerné. Elle précise que selon ses recherches, ces zones sont destinées à accueillir des équipements touristiques ou diverses installations d'aménagement, mais estime, compte tenu de la situation géographique du site, qu'il serait difficile d'y développer un projet à vocation touristique.

Elle rappelle que, durant son mandat, son équipe avait conduit le projet JPE Énergie Environnement sur la zone dite « des Puces », consistant en la création d'un parc photovoltaïque de 5,3 MW, qui remplit aujourd'hui pleinement ses objectifs.

Mme AGUILAR souligne qu'il n'existe, pour son groupe, aucune contradiction avec le projet présenté. Celui-ci a d'ailleurs été abordé en commission des finances, notamment sous l'angle des aspects financiers et des différentes options envisagées.

Elle considère que la solution retenue est la plus pertinente pour la conduite du projet Sunvest, dont l'objectif est d'atteindre une mise en œuvre définitive, sous réserve de la gestion d'une éventuelle dépollution liée au site de la carrière aux Corbeaux, qui pourrait impacter le calendrier.

Elle conclut en indiquant que son équipe soutient pleinement ce nouvel investissement et se félicite de cette nouvelle opportunité pour la collectivité.

M. DROUVILLE rappelle que, lorsqu'il était président de l'AST Omnisport, le terrain en question avait été attribué pour la création d'un parcours de motocross, aucun propriétaire ou agriculteur ne souhaitant alors le cultiver. Il estime, à ce titre, que l'installation de panneaux photovoltaïques constitue une très bonne idée et ajoute qu'il préfère voir ce terrain valorisé de cette manière plutôt que de le voir devenir, à terme, une friche.

M. le maire rappelle, comme l'a souligné précédemment M. LENOIR, que depuis le début du mandat, la municipalité s'est exprimée défavorablement à l'implantation de parcs éoliens, en raison de leur impact paysager et des interrogations liées à leurs conséquences économiques et environnementales. Il précise que la collectivité souhaite assumer pleinement sa responsabilité quant à son avenir énergétique et à sa souveraineté. À ce titre, il estime que le projet photovoltaïque, tel qu'il est envisagé, présente un impact limité et correspond à la vision défendue par l'équipe municipale.

*Le 22/09/2025, une information a été communiquée aux conseillers municipaux au sujet de la zone N. Ils ont été invités à consulter l'extrait du Plan Local d'Urbanisme de Tonnerre présentant les dispositions applicables à cette zone, laquelle comprend l'ensemble des parcelles Sunvest.*

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme ;
- Vu le Code Rural ;
- Vu la délibération n°2024-041 relative à la définition des zones d'accélération de la production des énergies renouvelables ;
- Considérant que la société SUNVEST souhaite installer sur les parcelles cadastrées YT 55-37-28-34, une centrale solaire photovoltaïque.

Les principales caractéristiques de ce projet sont les suivantes :

- surface : à définir à l'issue des études de faisabilité et autorisations administratives à l'appui d'un document d'arpentage
- capacité estimée : 7.8 MWc
- production estimée : 8 GWh
- équivalence en nombre d'habitants alimentés : 3 300
- durée du bail : 35 ans
- Loyer :
  - Le loyer annuel de base (L0) est fixé à CINQ MILLE Euros (5 000 €) par hectare (Ha) de Terrains pris à bail. Le loyer annuel sera indexé suivant l'indexation « L » telle que définie au cahier des charges des appels d'offres nationaux portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol » publiés par la CRE, tel qu'il pourra être amendé, Dans sa version publiée au 29/04/2022 (AO PPE2 PV Sol - 3ème période), le coefficient « L » est défini comme suit :
 
$$L = 0,8 + 0,1 (ICTrev-TS/ICTrev-TSo) + 0,1 (FMOABE0000/ FMOABE0000o)$$
  - À compter de la Levée d'Option et jusqu'à la date d'ouverture de chantier, le Preneur versera au Bailleur un loyer temporaire correspondant à [10%] de L0, soit un montant de CINQ CENTS euros (500 €) par hectare de terrain pris à bail,
  - À compter de la Levée d'Option et de l'obtention du contrat de financement, le Bénéficiaire s'engage à verser au Propriétaire, une enveloppe forfaitaire de SOIXANTE-QUINZE MILLE euros (75 000 €) en vue du financement de projets présentant des mesures écologiques sur le territoire de la commune.
  - CINQUANTE MILLE euros (50 000€) convertis en prise de participation à hauteur de 10% du capital de la Société-Projet du parc photovoltaïque objet du présent contrat. Le détail de cette prise de participation sera défini précisément lors de sa création avec l'aide d'un cabinet d'avocat spécialisé.
  - Une Indemnité d'immobilisation de 1 000 € / an
  - Servitudes :
    - au titre du Masque solaire : CINQ CENTS (500) euros forfaitaire ;
    - au titre du Passage (gaines, chemins de câbles, tuyaux, fibre optique, etc.): CINQ (5) euros par mètre linéaire de tranchée;
    - au titre de l'Accès: CINQ (5) euros par mètre carré
- Considérant la politique de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables en France ;
- Considérant l'intérêt porté par la commune de Tonnerre pour la protection de l'environnement et la production d'énergie à partir de sources renouvelables ;
- Considérant l'ensemble des échanges, informations, documents et présentations apportés par la société Sunvest et portés à la connaissance du Conseil municipal ;
- Considérant les atouts de la production d'électricité à partir de la technologie photovoltaïque en combinaison avec l'activité agricole, les atouts du site et le potentiel du projet ;
- Considérant que la société Sunvest réalisera à sa charge les études techniques et environnementales nécessaires au projet ;
- Considérant que la société Sunvest déposera les demandes d'autorisations nécessaires à l'édification de la centrale ;
- Considérant la nécessité de signer une promesse de bail emphytéotique ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'émettre un avis favorable au projet photovoltaïque porté par la société Sunvest et au lancement des études de faisabilité ;
- D'émettre un avis favorable au projet du fait de la classification du site Mont Sarra en « zone d'accélération des énergies renouvelables » du territoire communal, au titre de la Loi d'accélération des énergies renouvelables, promulguée le 10 mars 2023 ;

- D'approuver la promesse de bail emphytéotique annexée pour la construction et l'exploitation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol sur les parcelles YT 0028, 0034, 0037 et 0055 ;
- D'autoriser M. le maire ou son représentant, à signer la promesse de bail emphytéotique avec la société Sunvest selon les conditions suivantes :
  - La promesse de bail emphytéotique est conclue pour une durée initiale de six ans et pourra être prorogée une fois pour une durée maximale de trois ans.
  - Le loyer sera réglé à compter de l'ouverture du chantier.
- D'autoriser M. le maire ou son représentant, signer tout document en lien avec ce projet.

**3. Décisions prises en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales**

**DECISION 25-120 : Rénovation de l'orgue de l'église Saint-Pierre**

Signature des contrats avec les entreprises ci-dessous après consultation réalisée sous la forme d'une procédure adaptée ouverte conformément aux articles L 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique. Les contrats prévoient les éléments suivants :

Objets	Titulaire	Montant
Recrutement d'un technicien-conseil	<b>ROLAND GALTIER</b> 394 rue des Cades 34160 SAINT-GENIES-DES-MOURGUES	32 400 € HT suivant acte d'engagement
Recrutement d'un architecte du Patrimoine	<b>PATRICE SALES</b> Résidence Cap Rousset – 26 avenue docteur Gérard Montus 13620 CARRY-LE-ROUET	18 000 € HT suivant acte d'engagement

**DECISION 25-121 : Contrat de cession de droits de représentation – les Buddies / concert du 25/07/2025**

Le Groupe Music'all Studios, qui devait faire une représentation le 25/07/25 au Square Anne Sylvestre a été dans l'incapacité d'assurer ladite prestation en raison d'un événement familial. Il a donc été décidé de signer, le contrat de cession de droits de représentation avec Buddies Musique sis Chevigny St Sauveur (21800), aux conditions suivantes :

- Type de prestation : répertoire JJ Goldman
- Date : concert du 25/07/25
- Lieu : Square Anne Sylvestre
- Montant : 900 € TTC
- Autres charges : frais de repas des musiciens ;

La présente décision a modifié la décision n° 2025-100.

**DECISION 25-122 : Mise à disposition de bureaux au profit de CREASUP digital pour le dispositif « incubateur CREASUP »**

Le dispositif « Incubateur Créasup » mis en place par l'établissement Créasup Digital permet aux étudiants de développer leur projet en vue d'une commercialisation. Son directeur a sollicité la ville afin de disposer de locaux pour permettre le développement dudit dispositif. Il a donc été décidé de signer un bail civil au profit de l'établissement Créasup Digital sis 31/35 rue Vaucorbe à Tonnerre, aux conditions suivantes :

- Bâtiments : 12 rue du Pont
- Locaux : 3 bureaux d'une superficie totale de 150m<sup>2</sup>,
- Durée : du 01/10/2025 au 30/09/2026 (reconductible par tacite reconduction dans les mêmes conditions, dans la limite de 3 ans) ;
- Loyer et charges : 1 200 € TTC/mois.

### **DECISION 25-123 : Virement de crédits n°3 – budget ville**

Les virements de crédits suivants ont été effectués :

#### **Section d'investissement**

##### **Dépenses**

Chap. art./Op.	Objet	Montant	
0147 - 2188	Acquisition matériel administratif	180,00	(1)
0152 - 2188	Acquisition matériel sportif	540,00	(1)
0204 - 2051	Acquisition matériel informatique	-180,00	(2)
0207 - 2113	Stades	-540,00	(2)
Total		0,00	

- (1) Ajout de crédits  
(2) Reprise de crédits

### **DECISION 25-124 : Mise à disposition du parking SNCF pour l'organisation des Journées Gourmandes et Artisanales du Tonnerrois**

Signature d'une convention tripartite de mise à disposition temporaire et gratuite avec l'association JGAT et la SNCF, aux conditions suivantes :

- Lieu : Parking SNCF,
- Destination : création d'un parking temporaire et création d'une voie permettant le passage temporaire des transports scolaires reliant l'Avenue Alfred Grévin à la rue de la Santé,
- Durée : du 28/08/2025 au 03/09/2025.

### **DECISION 25-125 : Demande de subventions pour les éclairages Led des équipements sportifs et de la rue Campenon**

Sollicitation d'une aide de l'Etat dans le cadre de la DETR pour un taux maximum de 30%, d'une aide de la Région Bourgogne-Franche-Comté dans le cadre de la convention Centralité Rurale en Région (C2R) et de toute autre demande de financement possible dans la limite des 80% de financement maximum par projet (FFF...), selon le plan de financement hors taxes suivant :

#### **Dépenses :**

Eclairage LED et changement mâts rue Campenon :	38 226.00 €
Eclairage LED équipements sportifs :	48 959.75 €
<i>Total des dépenses (arrondi):</i>	<i>87 186.00 €</i>

#### **Financements :**

DETR (30%)	26 156.00 €
Région BFC (C2R) (40%)	34 874.00 €
<i>Total des subventions (70%) :</i>	<i>61 030.00 €</i>
Autofinancement (30%)	26 156.00 €

### **DECISION 25-126 : Contrat de maintenance avec Karcher pour l'auto laveuse de la piscine**

Signature du renouvellement du contrat de maintenance avec la Société Karcher sise ZA des Petits Carreaux à Bonneuil sur Marne (94865), aux conditions suivantes :

- Matériel : Auto laveuse de la piscine,
- Durée du contrat : du 01/08/25 au 31/07/26,
- Nombre de visites annuelles : 2,
- Abonnement : 743.00 € HT/an.

### **DECISION 25-127 : Demande de subventions pour la création d'aménagements sécuritaires sur Tonnerre**

Sollicitation d'une aide du Conseil Départemental de l'Yonne dans le cadre des amendes de police pour un taux **maximum** de 50% des dépenses éligibles, selon le plan de financement hors taxes suivant :

#### Dépenses :

Aménagements provisoires de sécurité :	7 600.00 €
Aménagements de sécurité :	55 691.84 €
Chaucidou rue Aristide Briand :	10 563.95 €
<i>Total des dépenses (arrondi) :</i>	<i>73 856 €</i>

#### Financements :

DETR (7.15%) *	5 282.00 €
Amendes de police (30.46%) *	22 500.00 €
<i>Total des subventions (37.6%) :</i>	<i>27 782.00 €</i>
Autofinancement (62.4%)	46 074.00 €

(\*) : DETR : 50 % des dépenses éligibles (Chaucidou rue Aristide Briand)

(\*) : Amendes de police plafonnées à 22 500 €

#### **DECISION 25-128 : Convention Occupation Temporaire (COT) au Port de plaisance au profit de M. [REDACTED]**

Signature de la Convention d'Occupation Temporaire au profit de [REDACTED]  
[REDACTED] aux conditions suivantes :

- Emplacements désignés : n° 2.3 pour électricité et 2.5 pour l'eau,
- Durée : 01/08/2025 au 31/07/2026,
- Montant annuel : 1 944.00 €.

#### **M. le maire:**

*Je souhaitais revenir sur l'une des décisions, la 25-122 relative à la mise à disposition de bureaux. Si toutes les décisions sont importantes, celle-ci l'est particulièrement à mes yeux. Ces bureaux, situés rue du Pont, accueillait autrefois l'ensemble du service des impôts. Ils n'étaient plus occupés que partiellement depuis plusieurs années.*

*Par ailleurs, la première promotion de Créasup Digital, lancée en 2020, vient d'achever son cycle de formation de cinq ans. Sur les 47 étudiants diplômés, une quinzaine ont exprimé le souhait de s'installer à Tonnerre pour y vivre et y développer leur activité en tant qu'entrepreneurs, notamment en créant leurs propres logiciels.*

*Nous avons d'ailleurs assisté cet après-midi, à 14h30, à une présentation de l'un de leurs projets, réalisée en partenariat avec l'Association Rayonnement pour l'église Saint-Pierre. Ce travail, consacré à la crypte Sainte-Catherine, sera visible lors des Journées européennes du patrimoine, et, je l'espère, de manière plus pérenne à l'avenir. Je salue à cette occasion M. Jean-Claude Castiglioni pour son implication.*

*Cette école, dont chacun mesure les retombées positives pour la ville, forme désormais des jeunes entrepreneurs qui souhaitent s'implanter localement. À moyen terme, le projet devrait trouver place dans le bâtiment B9, propriété de la Communauté de communes, sous réserve de montages financiers encore en cours avec différents partenaires.*

*Dans l'immédiat, nous avons souhaité être réactifs et avons pris contact avec M. Yann Tambellini afin d'éviter que ce projet ne parte vers une autre collectivité. Nous avons proposé plusieurs locaux, dont ceux évoqués dans la décision 25-122. Ainsi, à compter du 1er octobre, une quinzaine de jeunes entrepreneurs s'installeront à Tonnerre.*

*C'est une excellente nouvelle pour notre ville : ces jeunes professionnels vont créer, innover et produire de la valeur, participant ainsi à une véritable dynamique locale.*

*Je souhaitais mettre en avant cette initiative, qui constitue l'un des points positifs majeurs de cette séance.*

*Je vous laisse désormais la parole pour vos questions.*

#### **Mme AGUILAR :**

*On a une question qui s'adresse plutôt à monsieur Lenoir parce qu'elle concerne la partie financière : les travaux qui ont été réalisés pour partager le bâtiment en deux normalement incombent, s'il y a un partage, au propriétaire. Est-ce que c'est le propriétaire ou est-ce que c'est le locataire qui a fait les travaux de séparation.*

**M. LENOIR :**

À l'heure actuelle, la ville n'a engagé aucune dépense. Les travaux sur le mur de séparation entre l'ancienne trésorerie et le service d'impôt des particuliers, ont été pris en charge en totalité par le locataire qui souhaitait bien sûr consolider les possibilités d'accès, ce qui est tout à fait normal par ailleurs.

**4. Administration générale : Présentation du rapport définitif « Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne Franche-Comté » de la Chambre Régionale des Comptes (CRC) (délibération 2025-130)**

**M. LENOIR :**

Je souhaite revenir sur les termes employés. Le rapport définitif de la Chambre régionale des comptes constitue une synthèse de l'ensemble des rapports rédigés à l'encontre des communes concernées par cet audit. Ce document présente donc, pour chacune des collectivités locales étudiées, la situation observée et l'analyse de la Chambre concernant la gestion de leur patrimoine monumental.

Il s'agit donc d'un document de synthèse. J'ai pris la liberté — avec un peu de retard, et je vous prie de m'en excuser — de vous transmettre un résumé de ce rapport, que j'ai structuré en deux grandes parties :

- La première partie reprend les éléments clés du document, présentés en quelques lignes et paragraphes.

- Dans la seconde partie, j'ai effectué une recherche du mot « Tonnerre » figurant dans le rapport et extrait toutes les occurrences s'y rapportant, en indiquant à chaque fois la page de référence et la phrase correspondante. Cela vous permet de constater si la Chambre formule des critiques à l'égard de notre gestion ou, au contraire, si elle se montre satisfaite de la manière dont la collectivité gère son patrimoine monumental.

Comme ceux d'entre vous qui ont consulté le document ont pu le constater, la fin du rapport présente plusieurs contributions émanant de cinq ou six maires et présidents de conseil départemental concernés par cet audit. Parmi elles, figure une contribution de la Ville de Tonnerre, publiée conformément à l'obligation de la Chambre régionale des comptes. Cette contribution expose la manière dont la Ville a perçu ce contrôle ainsi que les principales conclusions qu'elle en tire.

La remarque principale formulée par la Ville souligne que la Chambre régionale des comptes se montre peut-être trop optimiste quant aux financements à venir pour la préservation du patrimoine monumental. En effet, les collectivités constatent actuellement un retrait des financeurs publics — qu'il s'agisse de la DRAC, de l'État (via la DETR ou la DSIL), de la Région ou du Département.

Or, le système de financement par subventions constitue le pilier des relations entre les collectivités locales et leurs partenaires institutionnels. Si ce mécanisme venait à être remis en cause, les communes auraient de grandes difficultés à entretenir leurs monuments historiques.

En ce qui concerne Tonnerre, deux projets de restauration sont d'ores et déjà programmés pour 2026 : la Fosse Dionne et la Fontaine du Pâtis.

Ces chantiers témoignent de la volonté de l'équipe municipale de poursuivre son action, quelles que soient les échéances futures. Le travail engagé profitera à la fois à la municipalité actuelle et à celles qui suivront.

Tonnerre ne doit pas s'arrêter de vivre au motif qu'une période électorale approche.

Vous disposez désormais de l'ensemble des éléments et des analyses. Le rapport complet, et non la simple synthèse que je vous ai transmise, devra, cher Gilles [BARJOU], être mis en ligne sur le site de la Ville. C'est une obligation réglementaire pour les collectivités disposant d'un site internet.

Une fois que le Conseil municipal aura acté la réception du rapport et tenu le débat sur son contenu, il sera publié.

J'ouvre à présent le débat sur ce rapport.

Mme AGUILAR se félicite que la Ville dispose désormais d'un premier rapport consacré à son patrimoine, complété par celui de la Chambre régionale des comptes, et salue la continuité du travail engagé par l'actuelle équipe municipale sur plusieurs bâtiments emblématiques.

Elle souligne que la région Bourgogne–Franche-Comté présente le plus fort ratio de monuments historiques pour 10 000 habitants, ce qui confirme la richesse patrimoniale exceptionnelle de ce territoire, et en particulier celle de la ville de Tonnerre, qui figure parmi les communes dotées des plus beaux ensembles patrimoniaux de France.

Mme AGUILAR rappelle que cette richesse soulève naturellement de nombreuses questions quant à l'entretien et à la restauration des monuments. Après avoir étudié le rapport en détail, elle indique avoir relevé plusieurs points d'interrogation, notamment page 47, relative au document de gestion des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Elle souhaite connaître la situation de la Ville de Tonnerre à ce sujet, notamment au regard du PLUi porté par la Communauté de communes.

Elle observe qu'à ce jour, la Communauté de communes ne dispose ni d'un PLUi abouti, ni d'un SCOT (Schéma de cohérence territoriale), et s'interroge donc sur l'existence de définitions claires et partagées concernant la protection et la mise en valeur du patrimoine, entre la Ville de Tonnerre et l'intercommunalité. Elle estime qu'il s'agit d'un point essentiel, peu abordé dans le rapport, alors que la richesse patrimoniale de Tonnerre contribue directement à celle du territoire communautaire et de ses 15 000 habitants.

Elle évoque ensuite le Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui doit fixer un ensemble de règles de préservation et d'aménagement, et intégrer le programme Petites Villes de Demain dans le cadre de ce dispositif, successeur de l'ancien secteur sauvegardé. Selon le rapport, des commissions locales doivent être créées à cet effet. Mme AGUILAR souhaite donc savoir si ces commissions ont été mises en place, et comment la Ville envisage d'organiser leur fonctionnement. Elle demande également si la municipalité prévoit, d'ici 2026, de mettre pleinement en œuvre ce dispositif afin de répondre aux recommandations formulées par la Chambre régionale des comptes.

Enfin, Mme AGUILAR aborde la question des labels patrimoniaux. Elle rappelle que la Ville de Tonnerre avait obtenu le label « Petites Cités de Caractère », aujourd'hui abandonné. Ce label favorisait les échanges et la coopération entre communes de moins de 6 000 habitants, permettant des partages d'expériences et des partenariats concrets. Elle regrette cette perte, d'autant plus que le réseau PCC France célèbre actuellement ses 50 ans, regroupe plus de 270 communes, enregistre une croissance de plus de 20 %, et entretient des partenariats actifs avec le ministère de la Culture, le ministère du Tourisme, l'ANCT, la Fondation du patrimoine, la Banque des territoires et l'Ordre national des architectes.

Elle conclut en soulignant que ce label représentait un véritable levier d'action et de rayonnement pour la Ville de Tonnerre, et exprime le souhait qu'il puisse être réexaminé à l'avenir, notamment à l'horizon 2026.

**M. le maire :**

*Et pourquoi pas, Madame Aguilar, peut-être dès le 16 mars prochain ?*  
*Je vais répondre à votre question, car la raison est simple concernant le label. Depuis cinq ans et demi, nous n'avons pas cherché à déconstruire ce qui avait été mis en place auparavant. Deux raisons principales expliquent l'abandon du label « Petites Cités de Caractère ».*  
*La première tient au fait que ce réseau est historiquement implanté dans l'Ouest de la France et qu'il reste encore peu connu dans l'Est. Nous n'avons pas constaté d'impact significatif sur la fréquentation touristique de la collectivité lié à ce label.*  
*La seconde raison concerne le cofinancement du dispositif, qui était partagé avec le Conseil départemental. Or, une nouvelle stratégie a été définie par ce dernier, entraînant l'arrêt de sa participation financière. Ce retrait n'était pas de notre fait.*

*Par ailleurs, la ville détenait plusieurs labels simultanément, ce qui pouvait prêter à confusion. C'est pourquoi une nouvelle orientation a été envisagée : rejoindre un label "Cité de Caractère", davantage développé dans l'Est de la France, issu de la Franche-Comté, et cohérent avec la stratégie du Comité régional du tourisme et du Conseil départemental.*

*Ce dossier n'a pas été prioritaire durant la présente mandature, mais il pourrait être réexaminé à l'avenir, dans le cadre d'une prochaine feuille de route touristique élaborée en lien avec nos partenaires de l'EPCI. Vous avez raison, le sujet reste ouvert et discutable.*

*Enfin, je tiens à réaffirmer ma confiance en Mme Chantal Prieur, qui représente la Ville au Conseil d'administration de la SPL.*

*Concernant le PLU, je laisse la parole à Mme Émilie Orgel.*

#### **Mme ORGEL :**

*Concernant le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal), le dossier est actuellement à l'arrêt au niveau de la Communauté de communes. Ce n'est pas une décision politique des élus communautaires, car le travail avait déjà bien avancé : nous en étions au zonage et au règlement. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) devait être présenté pour débat et validation, non pas au mois de septembre, mais probablement en juin. Cela n'a finalement pas été possible.*

*Comme vous le savez, des difficultés sont survenues avec le prestataire : celui-ci a d'abord changé, puis c'est le co-traitant qui a repris le dossier, avant de se retrouver à son tour dans l'incapacité d'assurer le travail de zonage, pourtant conséquent. Aux dernières nouvelles, un courrier recommandé a été adressé pour signaler cette situation, mais pour l'instant, nous sommes dans une phase de statu quo.*

*Je partage votre constat : la situation est compliquée. En effet, notre PLU communal ne peut pas être actualisé, alors qu'il le mériterait, notamment sur certaines zones agricoles. Or, tant que le PLUi est en cours d'élaboration, nous n'avons pas la possibilité de lancer une révision complète du PLU communal. Seules des modifications simplifiées peuvent être engagées, ce qui limite fortement notre marge de manœuvre, malgré plusieurs demandes de modification qui nous ont été adressées.*

M. le maire remercie Mme ORGEL pour ses précisions, mais lui rappelle que, depuis deux ans, elle n'est plus vice-présidente en charge de cette compétence au sein de l'EPCI. M. le maire donne la parole à M. LENOIR qui souhaite apporter des précisions.

#### **M.LENOIR :**

*Sur la question, plus globale, du rôle des EPCI et vos observations à ce sujet : si l'on se reporte à la lettre que M. le maire a signée à destination du Président de la Chambre régionale des comptes, la conclusion met en avant deux handicaps majeurs — observés partout en France, et particulièrement dans le département de l'Yonne. Ces deux points répondent, me semble-t-il, à vos interrogations sur l'angle général.*

*Pour l'aspect plus spécifique, je laisserai Mathilde [PICQ-DGS] répondre au sujet du SPR (Site patrimonial remarquable).*

*Enfin, un point complémentaire concernant le label : Madame Aguilar, sans chercher à créer de polémique, lorsqu'on cite un élément, il faut le présenter dans son intégralité. Or, toutes les collectivités de Bourgogne-Franche-Comté qui avaient choisi le label « Petites Cités de Caractère » l'ont abandonné. C'est ce que dit le rapport ; votre formulation ne le reflétait pas exactement.*

Mme AGUILAR souhaite répondre à M. LENOIR. Elle indique que, selon ses vérifications, certaines informations mentionnées dans le rapport de la Chambre régionale des comptes ne sont pas exactes. Elle précise notamment que Semur-en-Auxois y est présentée comme ayant abandonné le label Petites Cités de Caractère, alors qu'elle n'en a jamais fait partie. Montréal était seulement homologable, et pour la troisième commune citée, elle indique n'en avoir jamais entendu parler.

Elle estime donc que le rapport comporte des inexactitudes et mériterait d'être revérifié, précisant s'être personnellement renseignée sur les villes concernées afin de comparer les informations.

M. le maire indique qu'il serait intéressant que Mme AGUILAR transmette les éléments dont elle dispose, rappelant que les échanges doivent se faire dans les deux sens. Il précise que si le label a un impact, il convient d'en mesurer concrètement les effets.

Il ajoute que la valorisation d'un territoire ne peut se limiter à la diffusion d'une belle photo ou à une exposition, aussi réussie soit-elle, comme celle présentée au Jardin du Luxembourg. Selon lui, il faut se montrer plus ambitieux pour le présent et pour l'avenir, afin de poursuivre une réelle stratégie de développement territorial.

Il invite ensuite Mme Mathilde PICQ, Directrice Générale des services, à intervenir sur la question du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Mme PICQ rappelle que le Site Patrimonial Remarquable (SPR) est issu de l'ancien secteur sauvegardé. Elle précise que ce dernier ne dispose pas de documents de gestion, ceux-ci n'ayant jamais été élaborés en raison de leur coût élevé, estimé à plus de 400 000 € à l'échelle de la ville. Ce montant s'explique par la nécessité de réaliser un diagnostic à la parcelle, rendu particulièrement onéreux compte tenu de l'étendue du périmètre concerné.

Elle souligne que la ville de Nevers se trouve dans une situation similaire, comme le mentionne également le rapport, alors même que ses capacités financières sont sans doute supérieures à celles de Tonnerre.

Concernant la commission dédiée au SPR, Mme PICQ indique qu'elle doit être créée au niveau de l'EPCI, et non à l'échelle communale. Elle précise que cette situation a d'ailleurs été signalée à la Chambre régionale des comptes, car elle illustre l'une des incohérences de gouvernance rencontrées, sources de difficultés de gestion.

M. le maire invite Mme AGUILAR à assister au prochain Conseil communautaire et à y poser la question évoquée, soulignant qu'il s'agit d'un sujet important. Il rappelle qu'un audit tel que celui réalisé par la Chambre régionale des comptes reste toujours un exercice utile, permettant aux services municipaux de procéder à un inventaire et de prendre du recul sur la gestion du patrimoine, tout en se comparant à d'autres collectivités, parfois de taille et de moyens différents.

Il souligne que, même si la situation n'est pas la même à Nevers ou au sein d'un Conseil départemental, le rapport montre que Tonnerre est globalement bien positionnée et que le travail mené est satisfaisant, y compris celui réalisé par l'ancienne équipe municipale, qui avait également été sollicitée dans le cadre de cette étude.

M. le maire insiste sur un point essentiel : au-delà des labels ou de leur absence, il regrette que la question de l'Hôtel-Dieu n'ait pas été abordée dans le rapport, alors qu'il constitue, selon lui, un patrimoine monumental majeur pour la Ville de Tonnerre. Il explique que cet édifice n'a pas été inclus dans l'audit car il n'appartient pas à la commune, mais au Centre hospitalier, et qu'il avait dès le départ signalé cette situation à la magistrate chargée du rapport.

S'exprimant également en tant que Président du Conseil de surveillance de l'hôpital, gestionnaire et propriétaire du bâtiment, M. le maire alerte une nouvelle fois sur l'état préoccupant de la toiture, notamment sur sa partie nord. Il indique avoir à plusieurs reprises demandé en Conseil de surveillance la réalisation de devis et la recherche de financements pour entreprendre les travaux nécessaires, mais constate que la situation est restée bloquée depuis plus de cinq ans.

Il se dit inquiet de la dégradation continue de ce monument emblématique, tant à l'extérieur (toitures, maçonneries) qu'à l'intérieur (notamment les vitraux). Il appelle à une prise de conscience collective et à une action rapide, considérant qu'on ne peut pas se limiter à débattre d'une délégation de service public d'animation, sans traiter cette question patrimoniale essentielle.

Enfin, il conclut en précisant que cette intervention n'appelle pas de vote, mais constitue une simple présentation dans le cadre du débat, avant de redonner la parole à M. LENOIR.

M. LENOIR souhaite apporter un complément à l'intervention de M. le maire. Il rappelle que si la responsabilité de l'entretien de l'Hôtel-Dieu incombe juridiquement à son propriétaire, en l'occurrence le Centre hospitalier, la problématique dépasse largement le cadre de cet établissement public local.

Il estime qu'une prise de conscience est nécessaire de la part des Monuments historiques et de la DRAC, car un bâtiment d'une telle importance ne devrait pas relever de la seule responsabilité d'un hôpital, dont ce n'est pas la vocation. Selon lui, il faut envisager d'autres solutions, concertées et partagées, pour assurer la préservation de ce patrimoine.

M. LENOIR souligne son attachement profond à la préservation du patrimoine historique, et plus particulièrement à l'Hôtel-Dieu, qu'il qualifie de fleuron de la ville de Tonnerre et de symbole emblématique de la collectivité. Il rappelle que cet édifice, dont la construction remonte à 1293, constitue un cas exceptionnel, non seulement à l'échelle nationale, mais aussi européenne.

Il insiste sur le fait que la question de son entretien dépasse largement les compétences locales et doit être envisagée dans un cadre plus large.

Enfin, il évoque un ancien projet, aujourd'hui impensable, selon lequel l'Hôtel-Dieu aurait pu être transformé en grange, soulignant ainsi le chemin parcouru dans la reconnaissance de sa valeur patrimoniale.

M. CASTIGLIONI indique partager pleinement l'analyse de M. LENOIR, considérant que la question de l'Hôtel-Dieu dépasse le périmètre de compétence de la commune. Il estime que le Département comme la Région auraient tout intérêt à s'impliquer davantage dans la préservation de cet édifice, qui abrite la plus ancienne et la plus grande charpente en Europe encore existante, depuis la disparition de celle de Notre-Dame de Paris. Il souligne qu'il s'agit donc d'un patrimoine unique et authentique, d'une importance historique exceptionnelle.

Il souhaite également rappeler qu'au-delà des projets déjà cités par M. le maire – la Fosse Dionne et la Fontaine du Pâtis – figure également un projet de restauration de l'orgue de l'église Saint-Pierre, mentionné dans le rapport de la Chambre régionale des comptes.

Enfin, M. CASTIGLIONI tient à saluer le travail mené par l'association locale, qui a entrepris la restauration du patrimoine pictural à l'intérieur de l'église, contribuant ainsi à valoriser et enrichir le patrimoine artistique et culturel de la ville.

M. LENOIR répond à M. CASTIGLIONI en indiquant qu'il partage pleinement son avis concernant la rénovation de l'orgue de l'église Saint-Pierre, projet que la municipalité mène en partenariat avec l'association concernée.

Il précise toutefois que, selon le rapport de la Chambre régionale des comptes, l'orgue de Saint-Pierre ne figure pas parmi les patrimoines classés ou retenus dans le périmètre de l'étude, ce qui explique qu'il ne l'ait pas mentionné dans sa présentation.

Il réaffirme néanmoins son accord sur l'intérêt patrimonial de cet instrument et la nécessité de sa restauration.

M. le maire précise qu'il n'est pas prévu de tenir un Conseil municipal exclusivement consacré au patrimoine, même si le sujet demeure essentiel. Il rappelle que des financements complémentaires existent, notamment grâce au legs généreux de M. et Mme GILLOT, dont 300 000 € ont été versés au Centre hospitalier en 2021.

Il souligne que la Ville a, pour sa part, rendu compte de l'utilisation des fonds et rempli ses obligations, notamment à travers la Commission cimetière, créée et mise en place en début de mandature. En revanche, aucune action n'a été engagée par le Centre hospitalier concernant les fonds issus de ce legs.

M. le maire rappelle que le Centre hospitalier de Tonnerre, établissement de proximité intégré au Groupement hospitalier de territoire (GHT) Sud Yonne, ne peut assumer seul la

charge de la restauration de l'Hôtel-Dieu, d'autant plus dans un contexte marqué par les crises successives, y compris avant la pandémie de la COVID-19.

C'est pourquoi, dès le début de la mandature, la municipalité avait proposé de travailler en partenariat avec l'ensemble des collectivités concernées – notamment le Département, la Région et l'EPCI – dans le cadre d'un modèle juridique, permettant de mobiliser des mécènes privés pour financer prioritairement les travaux sur le bâti.

Il ajoute, s'adressant à Mme AGUILAR, que malgré cette volonté initiale, la Ville a été écartée du dispositif, au profit d'une délégation de service public (DSP) limitée à la seule animation du site, sans volet de rénovation structurelle.

Il précise qu'il ne portera aucun jugement sur l'animation mise en place, mais regrette que le travail de fond sur la restauration de l'édifice n'ait pas été poursuivi.

Il donne ensuite la parole à Mme AGUILAR.

Mme AGUILAR souhaite formuler une dernière remarque à l'attention de Mme ORGEL, concernant le PLUi, actuellement à l'arrêt en raison des difficultés rencontrées avec le prestataire et du report de la présentation du PADD.

Elle demande à Mme ORGEL de rappeler le coût global d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, soulignant que l'enveloppe engagée, d'un montant d'environ 400 000 €, représente une dépense conséquente.

Selon elle, cette situation de blocage a des conséquences importantes sur la mise en cohérence du développement patrimonial entre la ville et l'intercommunalité, et il est essentiel que chacun puisse disposer d'éléments précis sur ce dossier.

M. le maire invite Mme AGUILAR à participer à la prochaine séance du Conseil communautaire, prévue le 24 du mois, afin d'évoquer ces sujets et problématiques dans le cadre approprié, c'est-à-dire au sein de l'instance communautaire compétente.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2121-29 et L.2213-28 ;
- Vu les articles L.243-6, R.243-14 et R.243-14 du code des juridictions financières ;
- Vu le Code du Patrimoine ;
- Vu la procédure déclenchée en mars 2024 par la Chambre Régionale des Comptes dans le cadre d'une enquête relative à la gestion du patrimoine monumental de la commune pour les exercices 2018 et suivants ;
- Vu les observations provisoires transmises par la CRC à la Ville en date du 02/10/2024 ;
- Vu le rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes de Bourgogne Franche Comté sur le patrimoine monumental en date du 10/02/2025 ayant été présenté en conseil municipal le 14 avril 2025 ;
- Vu la délibération n°25-074 actant la tenue d'un débat en séance de conseil municipal sur ledit rapport ;
- Vu le rapport thématique régional faisant suite à l'ensemble des contrôles effectués en Région intitulé « *Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne Franche-Comté* » ;
- Considérant que ledit rapport définitif doit faire l'objet d'un débat en Conseil municipal ;

Le Conseil municipal prend acte de la tenue du débat et de l'existence du rapport définitif intitulé Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne Franche-Comté, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

A l'issue de cette séance, le rapport devient public et communicable à toute personne en faisant la demande.

**5. Administration générale : création du comité « lutte contre les addictions » au sein du conseil local de prévention de la délinquance (CLSPD) (délibération 2025-131)**

En préambule, M. le maire indique que la délibération suivante revêt une importance particulière, puisqu'elle vise à acter la création d'un troisième comité au sein du Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD).

Il rappelle qu'à l'initiative du Procureur de la République, et à la suite de son interpellation en 2023, a été mis en place un Groupe local de traitement de la délinquance (GLTD), qui s'est déjà réuni à cinq reprises. Ces réunions, organisées à l'invitation du procureur et en présence notamment des représentants de la préfecture, permettent de travailler concrètement sur des cas particuliers, dans un cadre confidentiel.

M. le maire précise qu'il ne s'agit pas d'une volonté de dissimuler des informations, mais de garantir un échange fluide et efficace entre les différents partenaires institutionnels concernés.

Ce travail de coordination a permis d'aborder des situations de délinquance, souvent liées à des problématiques de consommation d'alcool ou de stupéfiants, impliquant des personnes isolées ou des groupes occupant certains espaces publics.

Il souligne que ces situations ont un double impact : elles posent des difficultés pour les personnes concernées, qui nécessitent un accompagnement social adapté, et dégradent dans le même temps l'image de la ville, au détriment des habitants, commerçants et visiteurs.

Depuis un an, deux réunions ont été tenues en présence du Sous-préfet, réunissant les services sociaux du Département et le CCAS de Tonnerre, dont M. le maire salue le travail remarquable. Le CCAS a notamment innové en mettant en place des maraudes destinées à aller au contact des personnes en difficulté.

Des rencontres ont également eu lieu avec des associations locales, ainsi qu'avec des bailleurs sociaux et logeurs, puisque la majorité des personnes concernées disposent d'un logement et ne sont pas sans domicile fixe.

M. le maire constate qu'il devient nécessaire de rassembler l'ensemble des acteurs autour d'une instance officielle, afin de renforcer la coordination et la réactivité des dispositifs d'accompagnement.

À l'initiative du Sous-préfet, il est donc proposé de créer ce troisième comité, dont la mise en œuvre est prévue dès le mois d'octobre. Cette instance fonctionnera sous couvert d'anonymat, en traitant les situations au cas par cas, afin de trouver des solutions adaptées.

M. le maire rappelle également les mesures déjà prises par la municipalité, telles que la prolongation de l'arrêté interdisant la consommation d'alcool sur la voie publique et les interdictions de regroupement, mais reconnaît que les pouvoirs du maire ont leurs limites.

Il conclut en réaffirmant la nécessité de mettre en place cet outil sans délai, pour renforcer la prévention et le traitement des situations de vulnérabilité.

Il ouvre ensuite la discussion et donne la parole à Mme AGUILAR.

Mme AGUILAR indique être étonnée par la présentation de cette délibération, rappelant que le Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) existe depuis de nombreuses années.

Elle précise qu'une réunion plénière s'était tenue en décembre 2020, réunissant l'ensemble des services de l'État, des partenaires institutionnels et des associations, et au cours de laquelle plusieurs comités avaient été créés.

Elle souligne qu'elle faisait partie de ce CLSPD lors de cette première plénière.

Mme AGUILAR rappelle ensuite que ce dispositif avait progressivement évolué vers un Groupe local de traitement de la délinquance (GLTD), placé sous la responsabilité du Procureur de la République, à l'initiative du Maire.

Elle s'interroge sur le fait que, en fin de mandat, la municipalité revienne à la structure initiale du CLSPD, en y ajoutant cette fois un comité dédié à la lutte contre les addictions. Elle souligne que ces problématiques d'addiction — tabac, drogue, alcool — ne sont pas nouvelles : elles existaient déjà auparavant, existent toujours et existeront sans doute encore.

Selon elle, ce qui est regrettable, c'est l'abandon progressif des comités thématiques au sein du CLSPD et l'absence, depuis plusieurs années, d'une réunion plénière annuelle permettant à tous les acteurs concernés — notamment le CCAS, le Pôle social, les services de l'État et les associations partenaires — d'échanger et de partager leurs constats.

Mme AGUILAR estime que ces réunions, comparables dans leur fonctionnement à un conseil municipal élargi, permettraient une concertation utile et une meilleure coordination des actions de prévention.

Elle regrette donc que le dispositif, qui avait fait preuve d'efficacité par le passé, ne soit réactivé qu'en 2025, après plusieurs années d'interruption, alors que les problèmes liés aux addictions demeurent un fléau national et continuent d'avoir des conséquences sociales, psychiques et sanitaires sur le territoire communal.

M. le maire précise, avant de donner la parole à Mme Gaëlle BENOIT, qu'il souhaite apporter deux clarifications.

Il indique tout d'abord qu'il ne s'agit pas d'une séance plénière du CLSPD, mais bien de la création d'un comité spécifique, destiné à traiter des situations individuelles liées aux addictions, dans un cadre confidentiel.

Il insiste sur le fait que ce fonctionnement, similaire à celui du Groupe local de traitement de la délinquance (GLTD), repose sur la discrétion et la protection des personnes concernées, conditions indispensables pour pouvoir agir efficacement.

Il souligne que le GLTD fonctionne bien depuis sa mise en place et précise que la composition des participants relève exclusivement de la compétence du Procureur de la République, qui détermine la liste des invités et adresse les convocations.

M. le maire ajoute qu'il a lui-même déjà souhaité la présence d'autres acteurs, notamment du CCAS, mais que ces décisions n'appartiennent pas à la municipalité.

Il rappelle qu'un dispositif comparable est appliqué dans d'autres communes où le GLTD est opérationnel.

Concernant le comité sur les addictions, il explique que la proposition vise à mettre en place une instance analogue, permettant un travail au cas par cas, dans le respect de l'anonymat et de la protection des personnes.

Il précise enfin qu'il n'est pas possible d'aborder ces situations individuelles lors de réunions plénières, comme celle de décembre 2020, qui s'était tenue à Marland, en période de crise sanitaire.

Il conteste également l'affirmation de Mme AGUILAR, en précisant que la dernière séance plénière du CLSPD ne remonte pas à 2020, mais à 2022 ou 2023 — date que Mme Gaëlle BENOIT pourra confirmer —, séance à laquelle Mme AGUILAR avait été invitée et durant laquelle avaient été abordés les dossiers relatifs aux violences intrafamiliales.

Il invite ensuite Mme Gaëlle BENOIT à compléter ces précisions.

Mme Gaëlle BENOIT confirme les précisions apportées par M. le maire.

Elle rappelle qu'il n'y a pas eu d'interruption totale du travail du CLSPD entre 2020 et 2025, contrairement à ce qui a pu être suggéré.

La dernière réunion, dont elle conserve le compte rendu, date de février 2023.

Elle précise toutefois que la directrice en charge du dossier avait été souffrante, puis absente, avant de quitter la collectivité. Un nouveau recrutement a été effectué en décembre, les 2 agents nouvellement recrutés ont repris le suivi du dossier à partir de mars.

Mme BENOIT estime qu'il n'est pas trop tard pour agir, et rappelle qu'elle n'est pas membre du GLTD, bien qu'elle soit en charge des affaires sociales.

M. le maire interroge Mme AGUILAR sur ses propositions concrètes concernant le traitement des addictions, afin de poursuivre le travail engagé de manière concertée.

Mme AGUILAR regrette que le groupe minoritaire ne puisse pas participer davantage aux réflexions ou aux échanges sur ce sujet.

Elle reconnaît que certaines situations doivent être traitées de manière anonyme, notamment dans le cadre des réunions avec le Procureur et les instances officielles, mais estime qu'il serait souhaitable de mettre en place une commission complémentaire.

Cette instance pourrait, selon elle, informer les élus sur les actions menées et les dispositifs existants, sans pour autant porter atteinte à la confidentialité des cas individuels.

M. le maire répond qu'au-delà de la question de l'accès à l'information, il serait surtout utile que Mme AGUILAR puisse, si elle le souhaite, formuler des propositions, notamment au regard de son expérience passée.

Il indique que la municipalité a déjà mené un travail de concertation et de réunions avec les partenaires concernés, mais qu'il est apparu que certains acteurs essentiels étaient absents de ces échanges.

Selon lui, il est donc nécessaire de disposer d'une autorité invitante plus forte pour garantir la présence effective de tous les intervenants.

C'est la raison pour laquelle la municipalité propose la mise en place de ce comité spécifique.

Il conclut en demandant à Mme AGUILAR si cette proposition lui pose une difficulté.

Mme AGUILAR indique que cela ne pose aucune difficulté, à condition que les élus de la minorité soient invités à participer aux commissions et aux comités concernés.

- Vu le décret n° 2002-999 du 17 juillet 2002 portant création de Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) par les conseils municipaux ;
- Vu la loi n°2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu l'article L.132-5 du Code Général de la Sécurité Intérieure qui dispose que « *le conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance peut constituer en son sein un ou plusieurs groupes de travail et d'échange d'informations à vocation territoriale ou thématique* » ;
- Vu la délibération n° 2005-337 du 28/10/2005 relative à la création du CLSPD à la ville de Tonnerre ;
- Vu la stratégie nationale de prévention de la délinquance 2020-2024, qui est l'instruction de référence dans l'attente de l'actualisation de la SNPD 2025-2030 ;
- Considérant que le décret du 23 juillet 2007 prévoit que le CLSPD se réunit « *en formation restreinte* » en tant que de besoins dans les conditions prévues par son règlement intérieur et que sa composition est arrêtée par le maire soit au cas par cas en fonction des situations à traiter, soit de manière fixe ;
- Considérant la nécessité de créer un nouveau comité dont les missions seront orientées dans la lutte contre les addictions ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'approuver la création d'un comité « Lutte contre les addictions » au sein du CLSPD ;
- D'approuver le règlement intérieur et la charte de déontologie annexés ;
- De dire que la composition sera définie par arrêté municipal.

**6. Finances : Convention financière de répartition des coûts d'investissement avec le Syndicat des Eaux du Tonnerrois pour le réseau unitaire (délibération 2025-132)**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Règlement budgétaire et financier en vigueur ;
- Considérant que la compétence « assainissement collectif » est exercée par le Syndicat des Eaux du Tonnerrois (SET) depuis le 01/01/2019 ;
- Considérant que la compétence eaux pluviales est exercée la Ville ;
- Considérant la nécessité de réaliser des travaux sur une partie du réseau unitaire de la Ville de Tonnerre afin de connecter le réseau de la rue de l'Hôtel de Ville au réseau principal et de supprimer le déversoir d'orage rue François Mitterrand ;
- Considérant le programme d'investissement chiffré comme suit :

Objet	Tiers	Montant € HT
Etude préliminaire	SPEE	800.00
Maitrise d'œuvre	SPEE	1 394.00
Travaux devisés	MANSANTI TP	23 233.00
Total		25 427.00

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 20</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

*MM. GERTNER et FICHOT, représentants de la Ville au SET, ne prennent pas part au vote.*

- D'approuver le projet de convention annexé à la présente délibération, aux conditions suivantes :
  - o Périmètre : rue de l'Hôtel de Ville, rue du Grenier à Sel, et rue François Mitterrand ;
  - o Clef de répartition :
    - Assainissement collectif (eaux usées) : 70% du coût des travaux (estimatif : 17 798,90€ HT)
    - Eaux pluviales : 30% du coût des travaux (estimatif : 7 628,10€ HT)
  - o Modalités de calcul : la participation de la Ville de Tonnerre sera calculée en fonction des coûts réels constatés. Les travaux n'entrent pas dans l'actif de la Ville. La TVA sera entièrement payée et récupérée par le SET
  - o Modalités de paiement : Le SET appellera le remboursement par l'émission du titre de recettes à la clôture de l'opération sur présentation d'un bilan des dépenses.
- D'autoriser le maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer tout document en lien avec ce projet, dont les éventuels avenants.

**7. a Finances : Décision modificative n°3 – budget Ville (délibération 2025-133)**

M. LENOIR présente la décision modificative n°1, précisant qu'elle impacte peu la section de fonctionnement, laquelle s'équilibre à 54 563,50 € en dépenses et en recettes. Il explique que la Ville est contrainte d'alimenter le poste 014 (Dégrèvement) à hauteur de 12 168 €, en raison de dégrèvements accordés par l'administration sur les taxes locales des logements vacants. Ces dégrèvements, en hausse, résultent d'erreurs déjà signalées lors du débat budgétaire.

Pour compenser cette charge, il est proposé de mobiliser le Fonds de DMTO (Droits de mutation à titre onéreux), dont le produit est supérieur aux prévisions. La Ville percevra finalement 62 168 €, contre 50 000 € initialement inscrits au budget, soit 12 168 € supplémentaires, ce qui permet d'équilibrer la section.

La deuxième opération en fonctionnement concerne une reprise sur provision liée aux ordures ménagères, pour un montant de 42 415,59 €. Cette provision avait été constituée dans le cadre d'un litige relatif à la prise en charge, par la commune, d'interventions relevant d'une compétence intercommunale. L'évolution favorable du dossier permet aujourd'hui de lever la provision et d'ajuster les écritures comptables.

#### Section d'investissement :

M. LENOIR précise que la section d'investissement est plus significative et comporte plusieurs ajustements majeurs.

La principale opération concerne l'acquisition du bâtiment ENEDIS, situé rue du Pâtis, pour un montant de 250 000 €. L'enveloppe budgétaire totale est portée à 285 000 €, intégrant 10 000 € de frais d'intermédiation et 10 % de frais de notaire (comprenant les droits de mutation reversés au Trésor public, dont une partie reviendra ensuite à la commune via les DMTO).

La seconde opération d'importance concerne la majoration de l'enveloppe budgétaire des travaux de l'église Saint-Pierre, afin d'intégrer un avenant de 29 000 € ainsi que les révisions de prix liées à la fin du chantier.

Plusieurs ajustements techniques viennent compléter ces opérations :

- Provision de 5 000 € pour l'accompagnement administratif du déménagement des services techniques ;
- Reprise de 9 970 € sur les crédits « festivités » ;
- Reprise de 31 176 € pour des travaux aux services techniques rendus sans objet du fait du déménagement ;
- Ajustement de 440 € pour la participation à l'étude sur l'école Pasteur ;
- Reprise de 63 937 € sur divers bâtiments ;
- Abondement de 2 500 € pour la consolidation des panneaux de basket au gymnase ;
- 7 700 € pour les travaux d'eaux pluviales ;
- Reprise de 3 940 € sur les crédits ouverts au profit de l'entretien de la piscine ;
- Reprise de 10 000 € sur les crédits de voirie ;
- Annulation de l'achat de chaudières à la Maison du Poète, la Ville souhaitant procéder à un marché global pour les trois chaudières à remplacer (Maison du Poète, gymnase et camping) ;
- Annulation et report en 2026 du projet de la Fontaine du Pâtis, les financements n'étant pas encore confirmés par la DRAC ;
- Reprise de 2 376 € sur le projet de restauration des tableaux de Saint-Pierre ;
- Participation de 2 178 € pour la dépose du gisant de Saint-Pierre, en lien avec une convention à venir avec l'association Saint-Pierre ;
- 1 291 € pour le remplacement de la porte du Sémaphore, dont la Ville est copropriétaire ;
- Reprise de 3 214 € sur le matériel de la police municipale, l'achat étant reporté ;
- Opération d'ordre sur cession de parcelle pour 1 300€.
- Equilibre des dépenses à -53 638,67 € pour équilibre global

#### Recettes d'investissement

Côté recettes, trois principales opérations sont inscrites :

- Subvention de 75 000 € demandée pour l'acquisition du bâtiment des services techniques ;
- Suppression de la subvention DRAC de 104 000 € liée à la Fontaine du Pâtis (projet reporté).
- Diminution de 41 669 € de la DSIL pour l'Espace Bouchez, ramenant le taux de financement de cette opération à 73 % ;

D'autres ajustements sont signalés :

- Baisse de 1 544 € sur le FCTVA, qui s'élève à 257 000 € ;
- Subvention complémentaire de 3 142 € pour la rénovation du terrain de sport ;
- Réduction de 2 163 € sur la DETR des aires de jeux (travaux inférieurs à la prévision) ;

- Subvention supplémentaire de 14 627 € versée pour les travaux d'enfouissement des réseaux dans le quartier des Gerbes d'Orge (travaux sous maîtrise d'ouvrage déléguée).;
- Subvention de 1 815 € se rapportant au Gisant dans le cadre d'une convention à venir avec l'association Saint-Pierre ;
- Opération d'ordre sur cession de parcelle pour 1 300€.
- Equilibre des recettes à -53 638,67 € pour équilibre global

En conclusion, M. LENOIR confirme que les dépenses et les recettes s'équilibrent à 53 638,76 €, et que la décision modificative permet de financer l'acquisition du bâtiment ENEDIS tout en ajustant les crédits budgétaires.

Il se tient à la disposition du Conseil pour toute question complémentaire avant le vote de la délibération.

Mme AGUILAR indique qu'il ne s'agit pas de questions mais d'observations concernant cette délibération, qu'elle juge particulièrement importante puisqu'elle porte sur l'acquisition du bâtiment destiné à accueillir les services techniques.

Elle souligne que cette décision modifie profondément le budget adopté en début d'année. Selon elle, la négociation du prix de ce bâtiment — qui est passé d'un montant de vente initial élevé à un prix qu'elle estime « acceptable » — ne s'est vraisemblablement pas faite en deux mois. Elle considère que cette modification budgétaire révèle un changement d'orientation significatif.

Mme AGUILAR rappelle qu'en début de mandat, la municipalité avait présenté plusieurs projets, notamment la Maison des associations, assortis de budgets conséquents inscrits sur deux exercices successifs, projets finalement abandonnés. Elle constate que, de la même manière, en fin de mandature, plusieurs éléments budgétaires évoluent à nouveau, citant en particulier le report des travaux de la Fontaine du Pâtis, dont la réalisation n'aura finalement pas lieu en 2025.

Elle prend acte du fait que le maire affirme ne pas abandonner ce projet, mais indique qu'elle ne peut préjuger des décisions futures.

Elle souligne qu'à ce stade, le budget est modifié de près de 300 000 € pour l'achat du bâtiment destiné aux services techniques, et qu'un emprunt de 450 000 € sur 14 ans a été souscrit après le vote du budget du 14 avril.

Pour Mme AGUILAR, le budget présenté début 2025 ne correspond plus à celui qui est aujourd'hui mis en œuvre, et l'ensemble de ces évolutions, depuis la présentation du budget 2025, lui apparaît comme non conforme à l'esprit du vote initial, allant jusqu'à évoquer une insincérité budgétaire.

Elle conclut en réaffirmant qu'elle reviendra plus en détail sur l'acquisition du bâtiment lors de la délibération correspondante, mais qu'en ce qui concerne cette décision modificative, elle constate une incohérence importante entre le budget voté et les choix aujourd'hui effectués par l'exécutif municipal.

M. le maire remercie Mme AGUILAR pour ses observations « et injonctions ». Il rappelle que lorsqu'une municipalité fait le choix de voter son budget tôt dans l'année — comme cela a été fait, et comme cela sera reconduit — cela comporte inévitablement une part de risque, car les services ont besoin d'un budget voté rapidement pour avancer.

Il précise qu'au moment de la préparation du ROB de décembre, puis du budget, la municipalité n'avait pas encore connaissance de la situation budgétaire nationale, notamment sur des sujets dépendant de l'État.

Concernant la Fontaine du Pâtis, il confirme que, si l'équipe actuelle est reconduite en mars prochain, les travaux seront engagés à l'automne 2026. Il explique que la DRAC, elle-même dépendante du budget national du ministère de la Culture, n'était pas en mesure de notifier sa subvention. Le ministère ne connaissait pas encore son enveloppe patrimoine 2025, en raison du décalage du vote du budget de l'État, lié à l'actualité politique nationale.

Ainsi, jusqu'en septembre, la DRAC ne pouvait envoyer aucune notification de subvention, malgré les réunions et la validation de principe du projet.

Il souligne que depuis le début du mandat, la ligne de conduite de la municipalité est la transparence et la sincérité, et surtout la volonté d'aller chercher le maximum de financements pour multiplier les projets d'investissement. Sur ce point, il rappelle que la collectivité reste sur un taux de 73 % de subvention pour l'Espace Bouchez et le Square Anne Sylvestre, un projet structurant, de cœur de Ville, attendu depuis l'incendie survenu douze ans plus tôt.

Il relève que la baisse de subvention DSIL n'a pas touché uniquement Tonnerre : d'autres communes emblématiques comme Vézelay ont subi des réductions similaires.

En réponse indirecte aux critiques de Mme AGUILAR, le maire compare ce taux de subvention avec celui d'un projet porté lors du mandat précédent : la rénovation du 21 rue Saint-Pierre, d'un montant de 750 000 €, qui, selon lui, n'a été subventionné qu'à 30 %, et dont l'intérêt structurant peut être interrogé.

Il rappelle ensuite que la municipalité actuelle s'est attachée à être pragmatique et cohérente dans sa gestion :

- en cédant des biens immobiliers devenus inutiles,
- en rationalisant les dépenses de fonctionnement,
- et en saisissant les opportunités permettant d'améliorer l'organisation des services, comme cela sera évoqué plus tard à propos de l'acquisition du bâtiment ENEDIS.

Enfin, il précise qu'il comprend la posture de Mme AGUILAR, qui correspond selon lui à son rôle d'élue d'opposition, mais qu'il note qu'il ne s'agit pas de questions, uniquement d'observations, dont il prend acte.

Il conclut en passant la parole à M. LENOIR.

M. LENOIR indique qu'à la suite des explications données par M. le maire, il souhaite revenir uniquement sur la forme et sur la critique d'insincérité budgétaire formulée par Mme AGUILAR.

Il affirme avec certitude que, lors de la préparation du débat d'orientation budgétaire et du budget primitif, soit entre décembre 2024 et février 2025, l'achat du bâtiment ENEDIS n'était absolument pas envisagé. À cette époque, le prix demandé était bien trop élevé pour que l'opération soit considérée comme réaliste.

La négociation, menée ensuite entre les services de la collectivité locale et les représentants d'ENEDIS, a permis d'aboutir à un montant beaucoup plus raisonnable, rendant l'acquisition financièrement envisageable et justifiée par les besoins concrets des services techniques.

Il réfute donc toute accusation d'insincérité, précisant qu'il n'y a eu aucune dissimulation ni intention de « cacher les masses budgétaires ».

Il ajoute qu'il n'était pas nécessaire de recourir à un budget supplémentaire, la décision modificative (DM) étant un outil budgétaire parfaitement adapté à ce type d'ajustement.

M. LENOIR souligne également que la transparence de la présentation est totale : le Conseil municipal dispose de tous les éléments détaillés, jusqu'à des montants de 1 500 €, preuve selon lui que rien n'a été dissimulé.

Il rappelle enfin que cette DM ne modifie que faiblement la section d'investissement, qui s'élève à 4,6 millions d'euros, la variation portant sur 53 000 € seulement. Selon lui, il s'agit d'un ajustement mineur, qui ne remet pas en cause l'équilibre global du budget.

En conclusion, il précise que le cœur de cette décision modificative concerne simplement une acquisition, financée pour moitié par le report d'un projet, comme l'a expliqué le maire.

Il estime donc qu'il n'y a aucun bouleversement budgétaire, ni motif à polémique, et invite à clore ce type d'échanges répétitifs, préférant avancer sur les sujets de fond.

Mme AGUILAR souhaite revenir sur la question des subventions. Lors du précédent Conseil municipal, elle avait indiqué que certaines subventions prévues pour 2025 ne seraient finalement pas versées. Elle rappelle que M. le maire lui avait alors demandé d'où elle tenait cette information.

Elle estime qu'aujourd'hui, les faits confirment ses propos : certaines subventions annoncées ne sont effectivement pas attribuées, et d'autres ne le seront vraisemblablement pas davantage en 2026.

Elle souligne que le contexte national, ainsi que les difficultés rencontrées par les services préfectoraux, pèsent sur la capacité de l'État à notifier et maintenir les niveaux de subventions initialement annoncés. Elle conclut en indiquant que la situation actuelle constitue, selon elle, la démonstration concrète de ce qu'elle avait annoncé.

M. LENOIR répond que Mme AGUILAR avait certes raison d'alerter sur une possible baisse de subventions. Toutefois, si elle disposait à ce moment-là d'informations objectives, il estime qu'elle aurait dû les communiquer et qu'en ne le faisant pas, c'est elle qui a retenu ou dissimulé des éléments importants.

Il ajoute qu'il ignore toujours qui lui transmet ce type d'informations.

- Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la délibération n°2025-024 du 17/02/2025 relative à l'approbation du budget Ville 2025 et par laquelle l'organe délibérant a délégué à l'exécutif la possibilité de procéder, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections, à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre ;
- Considérant que la fongibilité ne concerne que les chapitres réels, que le chapitre 012, les chapitres 021, 023 et les chapitres d'ordre (040, 041, 042 et 043) en sont totalement exclus ;
- Considérant qu'ainsi, la fongibilité des crédits est possible entre les chapitres :  
     011, 014, 65, 66, 67 en fonctionnement  
     20, 21, 23, 26 en investissement (ou entre les opérations relevant de ces chapitres, en cas de vote par opération)
- Considérant qu'il n'y a pas de fongibilité possible entre les sections et que les mouvements entre sections nécessitent ainsi une décision modificative ;
- Considérant que la fongibilité est impossible dès lors qu'il y a des opérations d'ordre ;
- Considérant que la préfecture a procédé au paiement de la redevance incitative au titre des dépenses obligatoires sans tenir compte du courrier de réclamation adressé par la ville ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 19</b>
	<b>Contre : 3</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'effectuer les virements de crédits suivants :

#### **Section de fonctionnement**

##### **Dépenses**

<b>Chap. art./Op.</b>	<b>Objet</b>	<b>Montant</b>	
014 - 7392221	Fonds péréquation ress.com et intecom.	12 168,00	(1)
011 - 6284	Redevance pour services rendus	42 415,59	(1)
Total		54 583,59	

##### **Recettes**

73 - 73223	Fonds DMTO	12 168,00	(1)
78 - 7815	Reprise sur provisions pour les OM	42 415,59	(1)
Total		54 583,59	

## Section d'investissement

### Dépenses

Chap. art./Op.	Objet	Montant	
0147 - 21848	Acquisition matériel administratif	5 000,00	(1)
0159 - 2188	Acquisition matériel - Festivités	-9 970,00	(2)
0161 - 21351	Travaux locaux services techniques	-31 176,00	(2)
0162 - 2031	Ecole Pasteur	440,00	(1)
0163 - 21318	Divers bâtiments	-63 937,00	(2)
0165 - 21318	Acquisition bâtiment services techniques	285 000,00	(1)
0167 - 2158	Travaux gymnase (panneaux de basket)	2 592,00	(1)
0177 - 21538	Travaux eaux pluviales	7 700,00	(1)
0182 - 21351	Travaux piscine	-3 960,43	(2)
0190 - 2151	Travaux de voirie	-10 805,92	(2)
0192 - 21351	Maison du poète - chaudière	-30 000,00	(2)
0207 - 2113	Rénovation du stade	100,00	(1)
0223 - 21538	Fontaine du Pâtis	-249 020,00	(2)
0252 - 2313	Eglise Saint-Pierre	45 000,00	(1)
0252 - 2316	Tableaux	-2 376,00	(2)
0252 - 21621	Eglise Saint-Pierre Dépose Gisant	2 178,00	(1)
0285 - 21314	Porte d'entrée Sémaphore	1 291,08	(1)
0290 - 2158	Acquisition de matériel - police municipale	-3 214,40	(2)
041 - 204411	Cession parcelle	1 300,00	(1)
0152 - 2188	Acquisition matériel sportif	220,00	(1)
Total		-53 638,67	

### Recettes

Chap. art./Op.	Objet	Montant	
10 - 10222	FCTVA	-1 544,00	(2)
13 - 13361	Subvention DETR (terrain de sport)	3 182,00	(1)
13 - 1321	Subvention DRAC - Fontaine du Pâtis	-104 166,67	(2)
13 - 13361	Subvention DETR (aire de jeux)	-2 163,00	(2)
13 - 1311	Subvention DSIL - Bouchez	-41 689,00	(2)
13 - 13361	Subvention Gerbes d'Orge	14 627,00	(1)
13 13361	Subvention DETR - bâtiments services techniques	75 000,00	(1)
13 - 1318	Subvention Association St-Pierre	1 815,00	(1)
041 - 2111	Cession parcelle	1 300,00	(1)
Total		-53 638,67	

- (1) Ajout de crédits  
(2) Reprise de crédits

#### 7. b Finances : décision modificative n°1 – budget Camping (délibération 2025-134)

- Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la délibération n°2025-024 du 17/02/2025 relative à l'approbation du budget Camping 2025 et par laquelle l'organe délibérant a délégué à l'exécutif la possibilité de procéder, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de chacune des sections, à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre ;
- Considérant que la fongibilité ne concerne que les chapitres réels, que le chapitre 012, les chapitres 021, 023 et les chapitres d'ordre (040, 041, 042 et 043) en sont totalement exclus ;
- Considérant qu'ainsi, la fongibilité des crédits est possible entre les chapitres :
  - 011, 014, 65, 66, 67 en fonctionnement
  - 20, 21, 23, 26 en investissement (ou entre les opérations relevant de ces chapitres, en cas de vote par opération)
- Considérant qu'il n'y a pas de fongibilité possible entre les sections et que les mouvements entre sections nécessitent ainsi une décision modificative ;

- Considérant que la fongibilité est impossible dès lors qu'il y a des opérations d'ordre ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'effectuer les virements de crédits suivants :

#### Section de fonctionnement

##### Dépenses

Chap. art./Op.	Objet	Montant	
011 - 61521	Terrain	1 680,00	(1)
011 - 61558	Autres biens mobiliers	460,00	(1)
011 - 6228	Divers	360,00	(1)
012 - 6211	Charges de personnel	-378,88	(2)
023	Virement à la section d'investissement	-2 121,12	(2)
Total		0,00	

#### Section d'investissement

##### Dépenses

Chap. art./Op.	Objet	Montant	
5005 - 2188	Travaux de réhabilitation	-2 121,12	(2)
Total		-2 121,12	

##### Recettes

Chap. art./Op.	Objet	Montant	
021	Virement de la section de fonctionnement	-2 121,12	(2)
Total		-2 121,12	

- (1) Ajout de crédits  
(2) Reprise de crédits

### 8. Culture : Définition des tarifs pour la saison théâtrale 2025-2026 et actualisation des tarifs des produits liés à la restauration (délibération 2025-135)

En préambule, Mme Toulon remercie l'agent en charge du Cinéma-théâtre ainsi que l'ensemble des agents ayant contribué à l'élaboration de la programmation.

Elle précise que celle-ci a été construite pour répondre à des publics variés, y compris les scolaires.

Il s'agit d'une programmation volontairement diversifiée, dont le détail figure en annexe.

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Considérant la nécessité de définir les tarifs de la saison théâtrale 2025-2026 et d'actualiser ceux liés aux produits liés à la restauration du Cinéma-théâtre Le Cyclope ;
- Considérant l'avis favorable émis par la commission en charge des finances et de l'organisation des services publics en date du 02 septembre 2025 ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'appliquer les tarifs municipaux suivants en 2025 pour le Cinéma-théâtre :
  - Tarifs du Théâtre :
    - o Plein tarif : 18 €
    - o Tarif -18 ans : 15 €
    - o Abonnement (6 spectacles) : 85 €

- Tarif pour les groupes en structure d'accueil et les scolaires : 12 € (les places des accompagnants seront gratuites dans la limite de deux accompagnants par groupe/classe)

b) Autres produits / Cinéma-Théâtre

Bouteille d'eau plate 75 cL / eau gazeuse 50cL / eau aromatisée 50 cL	3,00
Pot Pop Corn sucré	4,00

- D'abroger les tarifs :

Forfait 1 (snack ou boisson)	3,00
Forfait 2 (snack et boisson)	5,00

- De Dire que les autres tarifs restent inchangés, à savoir :

Grande affiche	6,00
Petite affiche	3,00
Lot de 5 affiches bon état	30,00
Lot de 5 affiches état moyen	20,00
Affiche type PLV (Publicité sur Lieu de Vente en carton) ou Kakemono	10,00
Escape Game par partie	2,00

**9. Culture : Festival des contes givrés 2025 (délibération 2025-136)**

- Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Considérant que la Médiathèque Ernest Cœurderoy de Tonnerre souhaite accueillir le 20 octobre 2025, à l'Espace Marland, un spectacle dans le cadre de la 26<sup>ème</sup> édition du Festival des Contes Givrés ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'autoriser le maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer la convention de partenariat et d'accueil de spectacle avec l'association Antipodes, aux conditions suivantes :
  - Date : 20 octobre 2025,
  - Lieu : Espace Marland,
  - Participation financière : 755€,
  - Frais d'inscription : 55€ ;
- De prendre en charge les frais de repas et d'hébergement des artistes pour le lundi 20/10/2025 au soir ;
- D'autoriser le maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer tout document afférent à sa réalisation de cette manifestation.

**10. Attractivité du territoire et tourisme : Concours de projet « Tonnerre innov'2025 » (délibération 2025-137)**

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le procès-verbal de délibération du jury du concours ;
- Considérant la volonté de la ville de Tonnerre de dynamiser son centre-ville, de développer l'activité commerciale et de promouvoir son attractivité ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'approuver le règlement du concours « Tonnerre Innov '2025 » ;
- D'approuver les prix proposés par la ville de Tonnerre, suivant le procès-verbal de délibération du jury :
  - o 6 mois de loyers offerts dans un local commercial situé dans le centre-ville de Tonnerre, dans la limite de 3 000 €,
  - o Financement de trois supports de communication (enseignes, banderoles...) pour un montant maximum de 500 € par support,
  - o De dire que les prix et les frais inhérents au concours seront inscrits au budget 2025.

A la question de Nabil HAMAM, Mme PRIEUR indique que ce règlement régularise le concours qui a déjà eu lieu.

**11. Finances : Remboursement d'un acompte suite erreur du client (délibération 2025-138)**

- Vu l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales ;
- Considérant qu'à la suite d'une erreur de réservation, le client a réservé auprès du Camping de Tonnerre au lieu de l'EARL TONNAIRE, qui accueille des touristes près de Lent (39 – Jura) ;
- Considérant la nécessité de rembourser le client pour le trop versé ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'autoriser le remboursement, selon le décompte suivant :

Client	Date encaissement	Montant
Monsieur ROLF LERJEN	31/07/2025	172,50 €

- D'annuler le titre de recette correspondant.

**12. Attractivité du territoire et tourisme : Régie intéressée pour le camping municipal (délibération 2025-139)**

- Vu l'article L. 1411-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et l'article L. 1121-3 du Code de la Commande Publique ;
- Considérant que la ville a repris la gestion en direct de ce camping depuis la saison 2020 ;
- Considérant que le précédent contrat de régie intéressée était signé pour une durée d'une saison estivale renouvelable deux saisons estivales supplémentaires à compter de la signature de la convention de délégation, soit de 2023 à la période estivale 2025 maximum ;
- Considérant qu'il convient de relancer une consultation pour le recrutement du (des) futur(s) régisseur(s) pour les périodes estivales 2026, 2027 et 2028 ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'approuver de nouveau le principe de gestion du camping par un contrat de type « régie intéressée » ;
- D'approuver le cahier des charges ;

- D'autoriser le maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à lancer la procédure de consultation par la voie simplifiée pour la gestion du camping municipal pour les saisons estivales 2026 et par voie de reconduction 2027 et 2028 ;
- D'autoriser le maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer tout document en lien avec ce dossier, y compris le contrat et les éventuels avenants avec le (les) candidat(s) retenu(s).

M. LENOIR souligne l'importance de la décision soumise au vote, qui vise à reconduire pour trois ans la gestion du camping municipal dans le cadre d'une régie intéressée.

Il tient d'abord à saluer le travail de Mme CALCIO GAUDINO, en charge du dossier, ainsi que celui de l'ensemble des services municipaux impliqués. Il rappelle que le choix du mode de gestion en régie intéressée s'est révélé judicieux, comme en témoigne l'augmentation constante du chiffre d'affaires du camping. Il souligne également que les gérants actuels ont largement contribué à cette réussite.

M. LENOIR précise toutefois que la collectivité arrive désormais au terme du contrat, et qu'il est donc nécessaire, conformément aux textes et au cahier des charges, de lancer une nouvelle procédure de consultation. Celle-ci sera conduite en toute transparence et objectivité, avec une large publicité pour permettre à tout candidat de se positionner.

Il conclut en indiquant que l'examen des candidatures se fera dans le cadre d'un travail rigoureux, afin de garantir un processus irréprochable et incontestable.

Il réaffirme enfin ses félicitations aux équipes pour le travail accompli autour de ce dossier.

M. HAMAM demande si le gestionnaire actuel du camping a manifesté son intérêt pour se représenter dans le cadre de la future consultation.

Mme CALCIO GAUDINO indique que les gestionnaires actuels ont fait connaître, par voie de presse, leur intention de répondre au prochain appel d'offres.

Sur la partie chiffrée, elle précise :

- À ce jour, le chiffre d'affaires lié aux séjours atteint 117 000 €, contre 120 000 € à la même période l'an dernier.
- L'évolution du chiffre d'affaires a suivi une progression régulière au fil des années : 20 000 €, puis 40 000 €, puis 80 000 €, puis 120 000 €.
- Pour le seul mois de septembre, le camping a réalisé 30 000 €.
- Après vérification des encaissements avant la séance, le total s'élève à 123 000 €, incluant une partie de septembre ainsi qu'une semaine d'activité en octobre.

M. le maire souligne qu'il s'agit d'un pari collectif réussi. Les investissements réalisés et les travaux menés en régie ont porté leurs fruits. Il salue le travail de l'ensemble des équipes et rappelle que la décision politique prise en 2020 de reprendre le camping municipal en régie s'est révélée pertinente et efficace.

### **13. Domaine et Patrimoine : ventes aux enchères de biens mobiliers (délibération 2025-139)**

- Vu l'article L. 2121-1 et suivants, L. 2122-21, L. 2122-22-10 et L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la délibération n°2022/158 en date du 18 juillet 2022 autorisant la collectivité à mettre en vente des biens matériels et immatériels sur des plateformes de vente en ligne au moyen d'enchères ;
- Vu la délibération n°2025-090 fixant, notamment, le prix plancher du porte-outil KERTEN à 2 000 € ;
- Considérant la volonté de la ville de Tonnerre de favoriser le réemploi des matériels usagés dont elle n'a plus l'utilité ;

- Considérant la démarche de développement durable à laquelle la ville de Tonnerre souhaite participer en favorisant ces principes de réemploi des biens mobiliers ;
- Considérant que le porte-outil KERTEN n'a pas trouvé acquéreur lors de la précédente vente aux enchères ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'approuver la mise en vente, par la voie d'enchères, des matériels suivants :

Matériel	Prix plancher (€ TTC)
Lot de pavés autobloquants	200,00
Lot de tuiles et faitières mécaniques	1 000,00
Lot de 3 jardinières en béton	100,00
Lame de déneigement pour tracteur	500,00
Serre en verre dimension 13m x 18m	1 000,00
Porte-outil KERTEN	1 000,00

- D'autoriser le maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer tout document afférent à ces ventes.

#### **14. Domaine et Patrimoine : Acquisition des bâtiments situés 7 bis rue du Pâtis (délibération 2025-140)**

En préambule, M. le maire explique :

*Effectivement, Madame Aguilar, je souhaitais intervenir personnellement sur cette délibération, car elle revêt une importance particulière. L'acquisition de ce bâtiment n'était pas inscrite au budget de cette année, pas plus que l'an dernier. Jusqu'à présent, les anciens bureaux et ateliers d'ENEDIS — un ensemble que tous les Tonnerrois connaissent — étaient en vente depuis environ trois ans pour un montant avoisinant les 700 000 €.*

*Or, cet été, nous avons découvert que le bien était désormais proposé, sur des plateformes de vente classiques, à un prix devenu totalement cohérent et attractif compte tenu de la surface et du potentiel du site. Cette opportunité financière nous paraît trop importante pour être ignorée.*

*Mais au-delà du prix, il y a un second élément essentiel : les conditions de travail de nos agents des services techniques. Depuis des années, elles ne sont ni dignes, ni sécurisées. Il est temps d'y remédier.*

*Nous avons initialement prévu, dans le cadre du budget, de lancer une étude de maîtrise d'œuvre pour envisager de réaliser des travaux d'envergure, voir la construction d'un nouveau bâtiment, un véritable pôle fonctionnel permettant aux équipes de travailler correctement. C'était une volonté forte.*

*J'ajoute — et c'est important — que si vous ne m'écoutez pas, vous risquez ensuite de poser une question dont la réponse est précisément dans mes explications.*

*Donc, lorsque l'on observe l'état actuel des locaux, on constate objectivement qu'il est lamentable :*

- *des sanitaires indignes, parfois extérieurs,*
- *des ateliers qui prennent l'eau,*
- *des conditions d'accueil et de travail qui ne sont plus acceptables.*

*Nous avons d'ailleurs des photos pour l'illustrer.*

**Mme AGUILAR :**

*Vous nous montrez des photos qui, en réalité, sont celles de l'ancienne caserne des pompiers.*

**M. le maire :**

*Non, ces photos ne montrent pas l'ancienne caserne des pompiers ; il s'agit bien des ateliers municipaux.*

**Mme AGUILAR :**

*Oui, les services techniques occupent bien l'ancienne caserne des pompiers. Si vous ne le saviez pas, je vous l'apprends. Avant cela, ils étaient installés dans les anciens ateliers de la rue Alfred-Grévin, et la situation y était encore pire.*

*Entre 2015 et 2025, dix ans ont passé. En 2015, les services techniques ont été transférés dans l'ancienne caserne, au moment où les pompiers ont intégré leurs nouveaux locaux. Cela fait donc neuf ans qu'ils y sont installés. Durant ces neuf années, aucun travaux n'a été réalisé.*

*Lorsque les services techniques ont emménagé, les locaux n'étaient pas neufs — je vous le concède — mais ils n'étaient pas non plus dans l'état de délabrement actuel que vous nous montrez.*

*Je partage d'ailleurs votre constat : les services techniques ne peuvent pas rester dans ces conditions. Et je vous expliquerai notre position concernant le vote de cette délibération lorsque vous aurez terminé vos propos.*

**M. le maire :**

*Je vous remercie de me laisser la parole, Madame Aguilar, c'est fort aimable.*

*Savez-vous ce qu'est ce document ? Il s'agit du rapport du CHSCT datant de 2017, établi sous votre mandature. Il décrit déjà, noir sur blanc, l'état des locaux des services techniques à cette époque, ainsi que les prescriptions de sécurité qui en découlaient.*

**Mme AGUILAR :**

*Oui, bien sûr, il y avait des prescriptions de sécurité. Lorsque nous avons récupéré l'ancienne caserne des pompiers, elle n'était pas dans un état parfait — et si les pompiers en sont partis, c'est bien qu'il y avait des raisons.*

**M. le maire :**

*Vous m'aviez indiqué que vous me laissiez terminer, je poursuis donc.*

*Ce document est un rapport du CHSCT — ce n'est pas anodin — réalisé sous votre mandature. Il comporte des recommandations importantes, formulées en novembre 2018, concernant l'amélioration des conditions de travail et de sécurité des agents des services techniques, alors installés dans les anciens locaux de la caserne des pompiers.*

*Or, rien n'a été fait jusqu'en 2020 pour répondre à ces préconisations.*

**Mme AGUILAR :**

*Et vous depuis 2020, jusqu'en 2025, vous avez fait quoi ?*

**M. le maire :**

*Ah si, il y a eu des travaux au niveau des extincteurs, par exemple.*

**Mme AGUILAR :**

*Ah oui, les extincteurs, ça règle le problème des sanitaires !*

**M. le maire :**

*Au moins, de notre côté, nous réglons le problème, plutôt que de nous contenter de donner des leçons aujourd'hui.*

*Concernant ce projet important — et notamment la Fontaine du Pâtis pour laquelle nous n'avons aucune garantie de subvention de la DRAC — nous avons choisi de saisir cette opportunité. Le bâtiment principal accueillera certes plusieurs bureaux, mais il permettra aussi d'envisager d'autres usages. Les ateliers y seront installés, ainsi que des vestiaires*

*pour les femmes (qui n'existent pas aujourd'hui) et pour les hommes, ainsi que des espaces de convivialité et de restauration dignes de ce nom.*

*Avant toute décision, nous avons souhaité associer les agents : une visite du site a été organisée avec eux et plusieurs élus. Le constat est évident : ce lieu répond aux besoins.*

*Deux points de vigilance tout de même :*

*- le stationnement des équipes, car le secteur du Sémaphore connaît déjà des tensions de stationnement ;*

*- la nécessité de maintenir des espaces de stockage pour les balayeuses ou le nouveau tracteur aux ateliers actuels de l'avenue Alfred-Grévin.*

*Il s'agit d'un projet majeur. Certes, il n'était pas inscrit dans le programme initial des investissements, mais c'est une opportunité et une décision que nous prenons par responsabilité, afin de répondre aux besoins avant la fin du mandat.*

*Je vous redonne la parole, Madame Aguilar, si vous avez des questions.*

### **Mme AGUILAR :**

*Concernant la décision modificative, nous avons voté contre parce qu'elle modifiait profondément les projets initialement prévus au budget. En revanche, nous voterons pour cette délibération, car elle concerne directement les services techniques, leur personnel et les agents de la collectivité.*

*Depuis leur déménagement de l'avenue Alfred-Grévin vers l'ancienne caserne des pompiers — qui était déjà en mauvais état, ce sur quoi nous pouvons tous nous accorder, puisque si les pompiers ont quitté les lieux, c'est qu'ils n'étaient pas adaptés — les agents travaillent dans des conditions qui ne sont plus acceptables. Certes, l'état des locaux était meilleur que celui de l'avenue Alfred-Grévin, mais cela restait insuffisant.*

*Lors du CHSCT de fin 2018, des travaux devaient être programmés, mais comme vous le savez, ces démarches ne se règlent pas en un claquement de doigts.*

*Nous voterons donc favorablement cette acquisition.*

*Cependant, j'attire votre attention sur les travaux nécessaires pour rendre ce bâtiment pleinement fonctionnel. Dans la DM, vous avez inscrit 5 000 € pour des besoins administratifs, mais quels seront les travaux complémentaires indispensables pour aménager correctement les locaux destinés aux services techniques ?*

*Deuxième point :*

*Dispose-t-on d'un diagnostic complet du bâtiment Enedis ?*

*Nous n'avons vu passer aucun document concernant, amiante, plomb, installation électrique, assainissement, DPE, toiture, ou tout autre audit sur l'état général du bâtiment.*

*Avez-vous sollicité un diagnostic ? Et si oui, pouvez-vous nous en communiquer les conclusions ce soir ?*

*Enfin, dans la délibération, il est fait référence à l'estimation des Domaines du 19 juin, fixant la valeur vénale hors taxes et hors frais. Or, conformément à l'article L.1311-9 du CGCT, cette estimation doit être jointe en annexe, ce qui n'est pas le cas dans le dossier transmis. Pourriez-vous nous fournir ce document ?*

### **M. le maire :**

*Je salue votre position positive et constructive sur ce projet. Pour répondre à l'un de vos points : l'estimation des Domaines, que vous nous avez vous-même demandé à plusieurs reprises de respecter, est de 369 000 €. Cela signifie que la collectivité réalise une bonne opération financière, d'autant plus que le prix initial de mise en vente était de plus de 700 000 €. On peut donc se féliciter du travail de négociation qui a été mené, madame Aguilar.*

*Je laisse maintenant la parole à madame la Directrice générale des services pour répondre en détail à vos questions.*

### **Mme la Directrice Générale des Services :**

*Nous disposons de l'ensemble des rapports techniques. Tous les documents sont accessibles sur une plateforme partagée avec les notaires : diagnostic amiante, DPE,*

*diagnostics réseaux, etc.*

*Concernant l'amiante, il y en a en effet, mais uniquement en sous-sol, sur le calorifugeage des réseaux de chauffage. C'est une configuration classique pour un bâtiment de cette époque.*

*Pour le DPE, il est indiqué comme vierge. C'est normal : depuis le départ d'Enedis, le bâtiment a été vendu à un investisseur — son propriétaire actuel — et n'a pas été chauffé. Un DPE ne peut donc pas être établi de manière fiable. En revanche, nous avons toutes les informations nécessaires sur les conditions d'isolation du bâtiment : les menuiseries ont été entièrement remplacées récemment, les fenêtres sont en double vitrage, et l'ensemble est globalement en bon état. Le mode de chauffage est un chauffage au gaz.*

*Nous sommes totalement en cohérence avec le notaire sur l'ensemble de ces éléments techniques*

M. Hamam demande les raisons pour lesquelles le classement énergétique du bâtiment n'est pas possible.

**Mme la Directrice Générale des Services :**

*Parce que le bâtiment n'a pas été chauffé depuis le départ d'Enedis. Dans ce cas, il n'est pas possible d'établir un DPE, et c'est tout à fait normal. Pour des bureaux ou des bâtiments administratifs vacants, il est courant qu'il n'y ait pas de classification énergétique.*

**M. LENOIR :**

*Je me permets de faire un commentaire à la suite des explications de Mathilde. Vous imaginez bien que pour un bâtiment de cette nature, entre deux organismes qui relèvent pratiquement du secteur public, l'ensemble des rapports techniques et réglementaires est forcément disponible — il ne pourrait pas en être autrement.*

*En commission des finances, je n'avais pas pu répondre sur la question de l'isolation parce que ce n'est pas mon domaine. La réponse apportée par Mathilde clarifie parfaitement la situation.*

**Mme PRIEUR :**

*Je n'ai pas très bien compris les explications de Mathilde : l'achat se fait-il auprès d'Enedis ou auprès d'un autre investisseur ?*

**M. le maire :**

*Les négociations ont été menées avec l'investisseur qui a racheté le bâtiment après le départ d'Enedis. Le site reste identifié comme "bâtiment Enedis" parce qu'il a longtemps été occupé par l'entreprise, mais l'acquisition se fait bien auprès de son propriétaire actuel.*

**Mme AGUILAR :**

*Concernant l'annexe relative à l'estimation des Domaines, que la délibération doit comporter, je m'étais renseignée avant de poser la question. Cette annexe garantit la transparence de l'opération. En cas de non-respect de cette obligation, la légalité de la délibération pourrait être remise en cause : le préfet pourrait l'annuler dans le cadre du contrôle de légalité, et un recours pourrait également être exercé.*

*Vous m'indiquez qu'elle a bien été visée — très bien — mais, comme l'annexe n'apparaît pas, je souhaitais vérifier ce point, car il s'agit d'une obligation prévue par le CGCT. Elle protège aussi la collectivité : si le vendeur venait à contester la vente après coup, en constatant que l'estimation des Domaines est de 369 000 € alors que le prix de vente retenu est de 250 000 €, nous devons être sûrs que tout soit parfaitement conforme.*

*Je n'é mets pas de menace, je souligne simplement un point de vigilance. Je préfère le signaler maintenant, plutôt que l'on vienne me reprocher ensuite de ne pas l'avoir fait.*

Mme la Directrice Générale des Services indique que toutes les démarches ont été réalisées en toute transparence.

Mme AGUILAR suggère que l'avis des Domaines soit annexé à la délibération.

M. HAMAM estime qu'il vaut mieux se féliciter du fait que la collectivité ait réalisé une bonne opération.

#### M. le maire :

*Pour conclure, Madame Aguilar, puisque vous semblez vouloir poursuivre ce petit jeu, j'aimerais rappeler que vous nous reprochez d'agir seulement en 2025, alors que vous répétez depuis cinq ans — dans vos interventions, vos bulletins, sur les réseaux sociaux — que nous mettons en œuvre votre programme : cinéma, Bouchez, etc. Dans cette logique, vous pourrez donc nous indiquer, lors de la prochaine instance, à quel endroit figurait dans votre programme de 2020 la rénovation ou l'acquisition de bâtiments destinés aux ateliers municipaux, afin d'offrir enfin des conditions de travail dignes à nos agents.*

#### Mme AGUILAR :

*Bravo Monsieur le maire, car là, c'est une nouvelle proposition. Et pour celle-ci, nous votons pour, oui, nous votons pour.*

- Vu l'article L. 2121-1 et suivants, L. 2122-21, L. 2122-22-10 et L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu l'article L 1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier,
- Vu l'inscription au budget du montant nécessaire à l'acquisition,
- Vu l'estimation des domaines en date du 19 juin 2025 qui fixe la valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation pour l'ensemble des bâtiments ;
- Considérant la volonté de la ville de Tonnerre d'acquérir les bâtiments situés 7 bis rue du Pâtis sis rue du Pâtis pour l'installation des services techniques, dans le but notamment de délocaliser les services d'une zone rouge de plan de prévention des risques d'inondation ;
- Considérant l'accord trouvé entre les deux parties ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- D'approuver l'acquisition du bâtiment selon les modalités suivantes :
  - o Parcelle cadastrale : AI72 d'une superficie de 1 859 m<sup>2</sup>
  - o Propriétaire : TIKEHAU REAL ESTATE V FLASH
  - o Prix d'acquisition : 250 000 €, deux cent cinquante mille euros, hors frais, hors droits, hors charges et hors taxes
  - o Frais d'agence à verser à ORDIM Immobilier d'un montant de 10 000 € TTC
  - o Rédaction de l'acte par Maître Paul-Edouard Potiron (Allez & Associés), la commune étant représentée par l'étude SELAS Alexandre GUILPAIN et Marie GANDRE
- D'autoriser le maire à solliciter une aide de l'Etat dans le cadre de la DETR pour un taux maximum de 30% et toute autre demande de financement possible dans la limite des 80% de financement maximum par projet ;
- D'autoriser le maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer tout document afférent à ce projet.

**15. Domaine et Patrimoine : Cession de l'ensemble immobilier située au 5 rue de l'hôtel de ville – parcelle AN 185 (délibération 2025-141)**

En préambule, M. le maire indique qu'il ne s'agit pas cette fois d'une acquisition, mais d'une cession, comme cela a déjà été le cas pour d'autres bâtiments ou sites inoccupés, dans une démarche pragmatique. Il explique qu'il est proposé de vendre le bâtiment situé au 5 rue de l'Hôtel-de-Ville, qui accueillait auparavant le logement d'urgence pour hommes — dispositif qui a été fermé — ainsi qu'un certain nombre d'archives. Le locataire présent dans les lieux est parti il y a quelques mois.

M. le maire précise qu'une offre d'achat a été formulée par un propriétaire voisin, permettant de constituer un ensemble immobilier cohérent entre la rue de l'Hôtel-de-Ville et la place de la Halle Daret.

Il rappelle qu'il s'agit de la parcelle AN 185, proposée à la vente au prix de 25 000 € hors taxes et hors frais de mutation. Il demande s'il y a des questions.

Mme Aguilar fait remarquer qu'elle avait pensé que ce bien pourrait être vendu pour 1 €, puisqu'il s'agit d'un bâtiment appartenant à la collectivité et que, selon elle, plusieurs biens municipaux devaient être cédés à ce prix symbolique au début du mandat. Elle estime donc que 25 000 € peut paraître élevé. Elle ajoute que Mme Prieur, qui souhaitait un prix supérieur, ne partagera probablement pas cet avis. Elle conclut en indiquant qu'entre 1 € et 25 000 €, un effort aurait peut-être pu être envisagé, d'autant que le bien devra être restauré et qu'il se situe dans un secteur patrimonial.

M. le maire souligne qu'il serait paradoxal que l'opposition municipale reproche à la majorité de ne pas respecter l'estimation des Domaines. Il ajoute que, dans ce contexte, il lui semble préférable d'avancer sereinement.

M. Hamam interroge la majorité au sujet de l'estimation des Domaines. Il souhaite savoir si une expertise a bien été réalisée et si elle impose des contraintes ou obligations particulières. Il précise que, si le prix retenu correspond à celui des Domaines, il n'y a pas de difficulté. En revanche, si le montant est inférieur, il s'interroge sur l'accord de la collectivité et sur l'existence éventuelle de conditions spécifiques, notamment en matière de restauration ou de cahier des charges.

M. le maire précise qu'il s'agit du même porteur de projet, avec une durée d'engagement qui est passée de trois à cinq ans. Il rappelle que, même si cela ne constitue pas une garantie absolue, c'est la même personne qui avait déjà acquis un bien appartenant à la collectivité lors du précédent mandat. Il souligne qu'il y a, dans ce cas, une cohérence foncière et immobilière.

- Vu l'article L. 2121-1 et suivants, L. 2122-21, L. 2122-22-10 et L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu l'estimation des domaines ;
- Vu la proposition écrite, en date du 19 août 2025, de monsieur Romain Louis Pérouse de Montclos pour l'acquisition des bâtiments situés sur la parcelle n°185 – 5 rue de l'Hôtel de ville ;
- Considérant que l'ensemble immobilier est composé d'un immeuble donnant sur la rue de l'Hôtel de ville et d'un appartement ruelle du Mourelon ;
- Considérant la volonté de la ville de Tonnerre de vendre ces bâtiments pour permettre leur réhabilitation ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- De céder à M. Romain Louis Pérouse de Montclos l'ensemble immobilier situé sur la parcelle AN 185 sis 5 rue de l'Hôtel de ville à Tonnerre au prix de 25 000 € hors taxes et hors frais de mutation ;
- De dire que l'acquéreur sera dans l'obligation de restaurer, à minima, le clos et le couvert des deux bâtiments dans un délai de 5 ans sous réserve de rétrocession à la Ville de Tonnerre dans les mêmes conditions financières ;
- D'autoriser le maire, ou son représentant, ayant reçu délégation, à signer tout document afférent à cette vente.

**16. Domaine et Patrimoine : Cession de la parcelle AV269 – zone Vauplaine (délibération 2025-142)**

M. le maire introduit cette nouvelle délibération concernant la cession d'une parcelle sur l'ancien site de Thomson. Il souligne qu'il s'agit d'une opération importante, porteuse d'un potentiel structurant pour la collectivité. En effet, un acquéreur s'est manifesté pour le site de l'ancienne usine Thomson, aujourd'hui détenu par des sociétés ou les repreneurs de Gruhier.

Ce porteur de projet souhaite développer une activité sur l'ancien site J2T/Thomson. Pour permettre l'avancement de son initiative, il a identifié une parcelle — la parcelle AV 269 — située entre ce foncier et l'ancienne pépinière de la CCI.

M. le maire indique que la commune propose donc de céder cette parcelle, actuellement en friche, pour un montant de 16 100 €, correspondant à l'application d'un tarif de 5 € le mètre carré.

- Vu l'article L. 2121-1 et suivants, L. 2122-21, L. 2122-22-10 et L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu l'estimation des domaines ;
- Vu la proposition écrite, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2025, de la SCI SIIP représentée par son gérant M. Chanzy Claude, pour l'acquisition de la parcelle AV269 située en zone Vauplaine ;
- Considérant la volonté de la ville de Tonnerre de vendre cette parcelle pour permettre le développement de la zone ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- De céder à la SCI SIIP, la parcelle AV269 située en zone Vauplaine, d'une superficie de 3 220 m<sup>2</sup> au prix de 16 100 € hors taxes et hors frais de mutation ;
- D'autoriser le maire, ou son représentant, ayant reçu délégation, à signer tout document afférent à cette vente.

*M. LENOIR indique à Mme AGUILAR que ces 2 recettes liées aux cessions seront inscrites au budget 2026.*

**18. Domaine et Patrimoine : Affouages en forêt communale : prix du stère et règlement des affouages (délibération 2025-143)**

- Vu le code forestier ;
- Considérant que la coupe et l'entretien des bois communaux sont une nécessité dans le cadre du plan d'aménagement de la forêt communale ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 22</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

- De fixer le prix du stère à 6€ ;
- De dire que ce tarif ne sera pas modifié sans nouvelle délibération ;
- D'arrêter le règlement d'affouages annexé.

**19. Domaine et Patrimoine : Convention de partenariat avec l'association « pour le Rayonnement de l'église Saint-Pierre » pour la dépose d'un gisant (délibération 2025-144)**

En préambule de la délibération, M. Castiglioni explique que, lors des travaux, la présence d'un gisant a été constatée sur les murs supérieurs de l'édifice. Sous celui-ci se trouve une plaque, et le gisant serait daté du XII<sup>e</sup> ou du XIII<sup>e</sup> siècle. Il représente un personnage aujourd'hui très altéré, recouvert de mousse et de dépôts liés à la pollution.

Dans la perspective de le restaurer et de pouvoir l'exposer à l'intérieur de l'église, il est proposé d'engager les démarches nécessaires.

- Vu l'article L. 2121-1 et suivants, L. 2122-21, L. 2122-22-10 et L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le devis réalisé par l'entreprise Léon Noel, d'un montant de 1 815 € HT soit 2 178 € TTC €, pour la dépose d'un gisant ;
- Considérant la volonté de l'association « Pour le rayonnement de l'Eglise Saint-Pierre » de déposer un gisant situé à proximité de la couverture restaurée lors de la dernière tranche de travaux ;
- Considérant que l'association « Pour le rayonnement de l'Eglise Saint-Pierre » s'engage à financer le reste à charge de cette dépose ;

<b>Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide</b>	<b>Pour : 15</b>
	<b>Contre : 0</b>
	<b>Abstention : 0</b>

*Mmes Aguilar, Pion, Toulon, MM. Barjou, Castiglioni, Clément, Drouville, Létrillard, membres de l'association, ne prennent pas part au vote.*

- D'autoriser le maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer avec l'association « Pour le rayonnement pour l'Eglise Saint-Pierre » une convention, ainsi que tout document utile à sa mise en œuvre ;
- D'accepter le don de ladite association, dans le cadre de cette convention.

**QUESTIONS DIVERSES**

M. le maire indique qu'il a oublié, en début de séance d'évoquer l'actualité de la ville. Il souligne que ces dernières semaines ont été particulièrement riches pour les habitants comme pour les visiteurs : apéro-concerts, initiatives associatives, édition du marché aux puces, concert d'Alain Chamfort dans le cadre de « Cohue ! ». Il rappelle également la tenue de la 4<sup>e</sup> édition du Forum de la Fête des Sports, de la première édition du Forum des Associations, ainsi que le Bal à Jo organisé cet après-midi, qui a réuni plus de 150 personnes.

Il salue la forte dynamique associative ainsi que le travail des services municipaux, notamment leur capacité à innover et à aller chercher des financements. Il cite en exemple le Bal à Jo, soutenu grâce à la Conférence des financeurs, partenaire bien connu de M. Castiglioni. Il précise avoir adressé un message de remerciement à Mme Frassetto du Département, accompagné d'une photo, car il est important, selon lui, de reconnaître l'engagement des financeurs.

M. le maire annonce ensuite un événement majeur : il invite Mme Aguilar à réserver la date du 30 septembre, car la ville accueillera, dans le prolongement des Rencontres économiques des Métiers d'Art, une journée dédiée aux 20 ans du label Entreprise du

Patrimoine Vivant. L'événement se déroulera sur le pôle du Marché couvert, de l'Espace Marland et de l'Espace Bouchez. Organisée par l'association EPV Bourgogne-Franche-Comté, cette journée comprendra ateliers, conférences et rencontres, et contribuera selon lui à faire rayonner les savoir-faire de Tonnerre, tant à l'échelle régionale que nationale. Il précise que le programme inclura la remise des diplômes aux nouveaux lauréats du label, en présence du préfet de région.

Enfin, il demande à Mme AGUILAR, de préciser ce qui lui pose question dans le bulletin municipal.

Mme AGUILAR indique qu'elle laisse la parole à M. CASTIGLIONI pour apporter les précisions concernant la page 8.

M. CASTIGLIONI indique que, concernant le projet de l'entrée de gare, trois scénarios sont actuellement à l'étude. Il relève que plusieurs projets ont été présentés aux élus lors d'une réunion début juillet, mais précise qu'il n'en a pas été informé, n'y a pas participé et que cela l'aurait pourtant intéressé.

M. le maire s'étonne que M. CASTIGLIONI n'ait pas été présent à la réunion : il indique ne pas savoir si celui-ci n'a pas été invité ou s'il n'était pas disponible ce jour-là.

M. CASTIGLIONI précise qu'il a vérifié ses courriels et qu'il n'a reçu aucune invitation.

M. le maire rappelle alors que le projet est encore en cours d'étude par la maîtrise d'œuvre. Il ajoute que les élus savent que la collectivité travaille sur l'entrée de ville, le secteur du Sémaphore et l'entrée par la gare, considérée comme structurante, et que ces études sont inscrites au budget.

M. CASTIGLIONI souligne que, lors de la séance, le maire a indiqué que l'arrivée du personnel municipal dans ce secteur viendrait s'ajouter au stationnement déjà important. Il relève que, dans l'un des scénarios présentés, la capacité de stationnement serait fortement réduite et qu'au regard des besoins actuels, il espère que ce scénario ne sera pas retenu.

M. le maire répond qu'il ne s'agit que d'une hypothèse et indique qu'il partage cette préoccupation. Il propose ensuite de passer à la seconde question de Mme AGUILAR concernant la page 18 du bulletin municipal.

**Mme AGUILAR :**

*J'ai constaté dans le dernier bulletin municipal l'apparition d'une nouvelle liste intitulée « La métamorphose du centre-ville à Tonnerre ». Et je dois dire que je suis étonnée. Jusqu'ici, on avait les tribunes habituelles : La Voix des minorités, Tonnerre ma Ville, Tonnerre en Bourgogne, et la tribune de la majorité. Et là, d'un seul coup, pour la dernière publication — qui tombe en plus en période pré-électorale — apparaît une nouvelle « équipe municipale » avec ce nom-là. J'en suis restée baba.*

*Parce que, monsieur le maire, dans l'édition précédente que je vous ai apportée, on voyait bien Tonnerre ma Ville, Tonnerre en Bourgogne et Un avenir pour Tonnerre avec vous. Et, comme par hasard, dans cette édition pré-électorale, vous avez choisi d'afficher La métamorphose du centre-ville. Or, d'ordinaire, chaque tribune est signée avec le nom de son groupe. Là, vous avez en plus modifié la typographie, ce qui, pour moi, n'est pas conforme aux obligations pré-électorales.*

*Et comme votre magazine couvre les mois de septembre, octobre et novembre, vous entrez pleinement dans le champ des règles électorales. C'était simplement une information — d'autant que vous répétez souvent que vous êtes attentif à l'équité.*

*Je rappelle également, monsieur le maire, que dans une précédente édition, j'avais déjà signalé aux services que notre tribune était écrite dans une police minuscule, quasiment illisible... et, comme par hasard, c'était la nôtre.*

M. le maire répond qu'il souhaite apporter une précision.

Il explique que, depuis le début de la séance, il a rappelé que le bulletin municipal est relu et validé par plusieurs personnes, dont des correcteurs aguerris. Il souligne que la tribune incriminée est bien signée, comme d'habitude, « *Un avenir pour Tonnerre avec vous* ».

Il ajoute, sur un ton ironique, qu'il donne un « scoop » : « *La métamorphose du centre-ville* » n'est absolument pas le nom envisagé pour une future liste de la majorité municipale. Il indique n'avoir jamais pensé à ce titre et que personne ne le lui a proposé. Il concède que, pourquoi pas, cela pourrait être une idée, mais ce n'est pas le cas.

Il précise qu'il s'agit tout simplement d'une coquille, comme il peut en arriver dans tout document : « *Tout le monde est passé à côté, sauf vous* ». Il remercie Mme Aguilar de l'avoir signalée.

Il assume l'erreur en sa qualité de directeur de la publication et de la rédaction du bulletin municipal, et présente ses excuses pour cette coquille tout en signalant qu'il n'y a pas de différence de typologie/taille/police entre les différentes listes. Il ajoute qu'il n'y a eu aucun changement de graphiste et qu'il n'existe aucune différence de traitement entre les tribunes.

M. le maire conclut la séance en indiquant que le Conseil municipal se réunira de nouveau le 11 décembre, avant les vacances scolaires. Il remercie les services pour la préparation de la séance, les élus présents ainsi que le public venu nombreux.

L'ordre du jour étant épuisé, M. le maire lève la séance à 21h45.

Le présent PV sera arrêté le 11/12/2025 pour parution le 17/12/2025 (art. 2121-15 du CGCT).



Le secrétaire de séance,  
Pascal LENOIR

Le maire  
Cédric CLECH

Annexes :

- Présentation de l'entreprise SUNVEST
- Rapport d'observations définitives CRC BFC et note de synthèse
- Charte déontologique du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance de la ville de Tonnerre
- Règlement intérieur CLSPD
- Projet de Convention financière avec le SET pour les travaux sur réseau unitaire
- Programme théâtrale 2025-2026
- Convention Festival des Contes givrés
- Règlement TONNERRE INNOV' v4 2025
- Cahier des charges valant règlement consultation régie intéressée CAMPING 2025
- Promesse de Bail emphytéotique\_Tonnerre\_Sunvest
- Règlement affouages 2025-2026
- Convention avec association Saint-Pierre – gisant
- Extrait du PLU de Tonnerre pour le zonage N
- Avis des Domaines pour les bâtiments du 7bis rue du Pâtis



**Bien plus que du soleil**

**Projet photovoltaïque de Tonnerre – Conseil Municipal**

# Confidentialité

Cette présentation a été préparée par **Sunvest SAS (Sunvest)**, en relation avec le développement d'un nouveau projet photovoltaïque (le Projet).

Cette présentation est considérée comme strictement confidentielle et reste l'entière propriété de Sunvest. Eu égard notamment au caractère très compétitif du secteur des énergies renouvelables, il est essentiel que l'intégralité des informations contenues dans cette présentation puisse être traitée par vos soins avec la plus grande confidentialité, ne peut être divulguée à un tiers ou utilisée à d'autres fins sans le consentement écrit préalable de Sunvest.

Sunvest vous invite à divulguer cette présentation seulement aux membres de votre personnel ou conseil municipal ayant un besoin d'information sur le Projet, et en veillant à ce qu'eux mêmes soient sensibilisés au caractère confidentiel de ces données.

# Sommaire

1. **Présentation de SUNVEST**
2. **Contexte du site d'étude**
3. **Volet Technique**
4. **Volet Environnement & Paysage**
5. **Volet Social & Territorial**
6. **Volet Juridique & Financier**

# Présentation de Sunvest

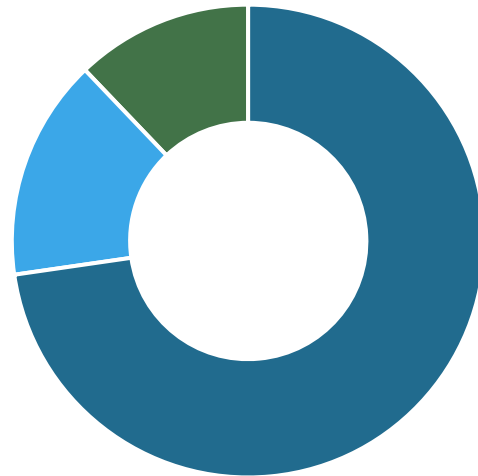
Un interlocuteur présent sur toute la chaîne de valeur...



Développement



Financement



- projets réalisés (200 MWc)
- projets prêts à construire (250 MWc)
- projets en développement (1200 MWc)



Construction



Exploitation



... et reconnu dans 4 pays | France, Allemagne, Belgique et Pays-Bas

# Pourquoi choisir Sunvest ?

## Un développeur exploitant

Producteur d'électricité, Sunvest développe ses propres parcs pour les exploiter.

Du fait de ce positionnement, Sunvest reste **votre seul et unique** interlocuteur tout au long de la vie du projet, du développement à l'exploitation.



## Des actionnaires experts

L'**expertise** de Sunvest sur toute la chaîne de valeur repose aussi sur ses actionnaires.

Ils **sont leaders** de leurs domaines respectifs et permettent à Sunvest d'être un acteur de référence sur ce marché leur accompagnement à chaque étape clé des projets



## Un projet sur-mesure

Sunvest **personnalise ses parcs** pour permettre une amélioration du projet agricole ainsi qu'une intégration paysagère douce dans son environnement.

L'adaptation que montre Sunvest aux différentes exigences de nos interlocuteurs permet de garantir une acceptabilité à l'échelle locale, départementale et nationale de nos projets.



## Robustesse financière

Sunvest possède une solidité financière qui lui est conférée par ses deux actionnaires historiques, **références européennes** dans leur domaine respectif.



**A travers son équipe d'experts engagés et le support de son actionnariat réputé, Sunvest offre le meilleur équilibre existant entre agilité, adaptabilité, engagement et solidité financière**

## Des actionnaires experts



### Expertise stratégique

Green Tower est un des deux actionnaires de SUNVEST. Green Tower est une société active dans le secteur de la transition énergétique, spécialisée dans les énergies renouvelables.

Green Tower investit également dans des entreprises innovantes de ce secteur.



### Expertise technique

ProfiNRG est le 2nd actionnaire de Sunvest. ProfiNRG a conçu et construit plus de 1500 systèmes sur des toits et des champs aux Pays-Bas seulement.

ProfiNRG construit et exploite les projets développés par Sunvest.

## Des partenaires de référence



### Conseiller financier

Sienna Private Credit est une société de gestion d'actifs AIFM agréée par l'AMF depuis 1997.

3 milliards d'euros de fonds sous gestion pour le compte d'investisseurs institutionnels tels que le groupe BEI.



### Investisseur solide

Triodos Renewables Europe Fund offre aux investisseurs la possibilité de contribuer activement à la transition énergétique en Europe.

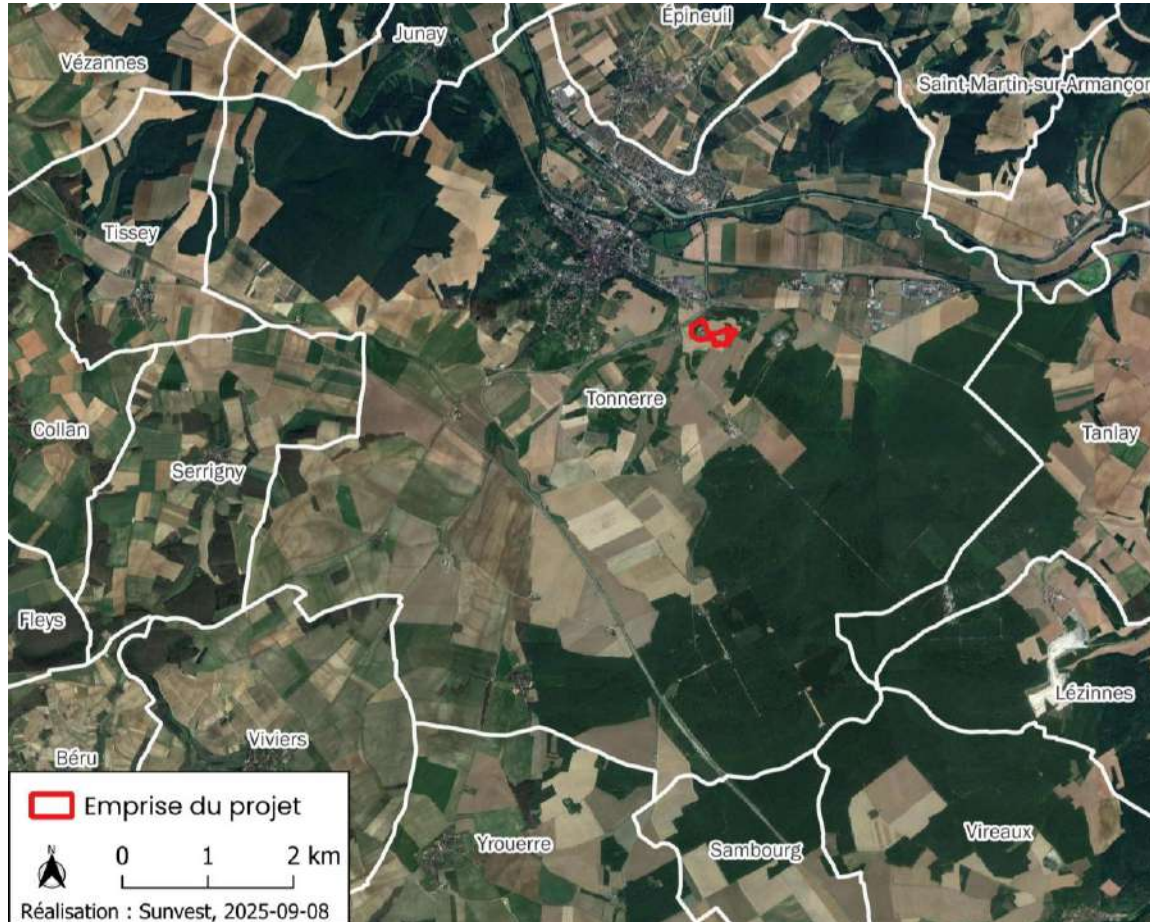
Ils investissent avec leurs fonds propres pour faciliter des projets de transition énergétique en Europe.

**Forts de leurs profils complémentaires, nos actionnaires ont créé Sunvest, qui développe, finance, construit et exploite ses propres parcs photovoltaïques**

# Sommaire

1. Présentation de SUNVEST
- 2. Contexte du site d'étude**
3. Volet Technique
4. Volet Environnement & Paysage
5. Volet Social & Territorial
6. Volet Juridique & Financier

# Situation géographique

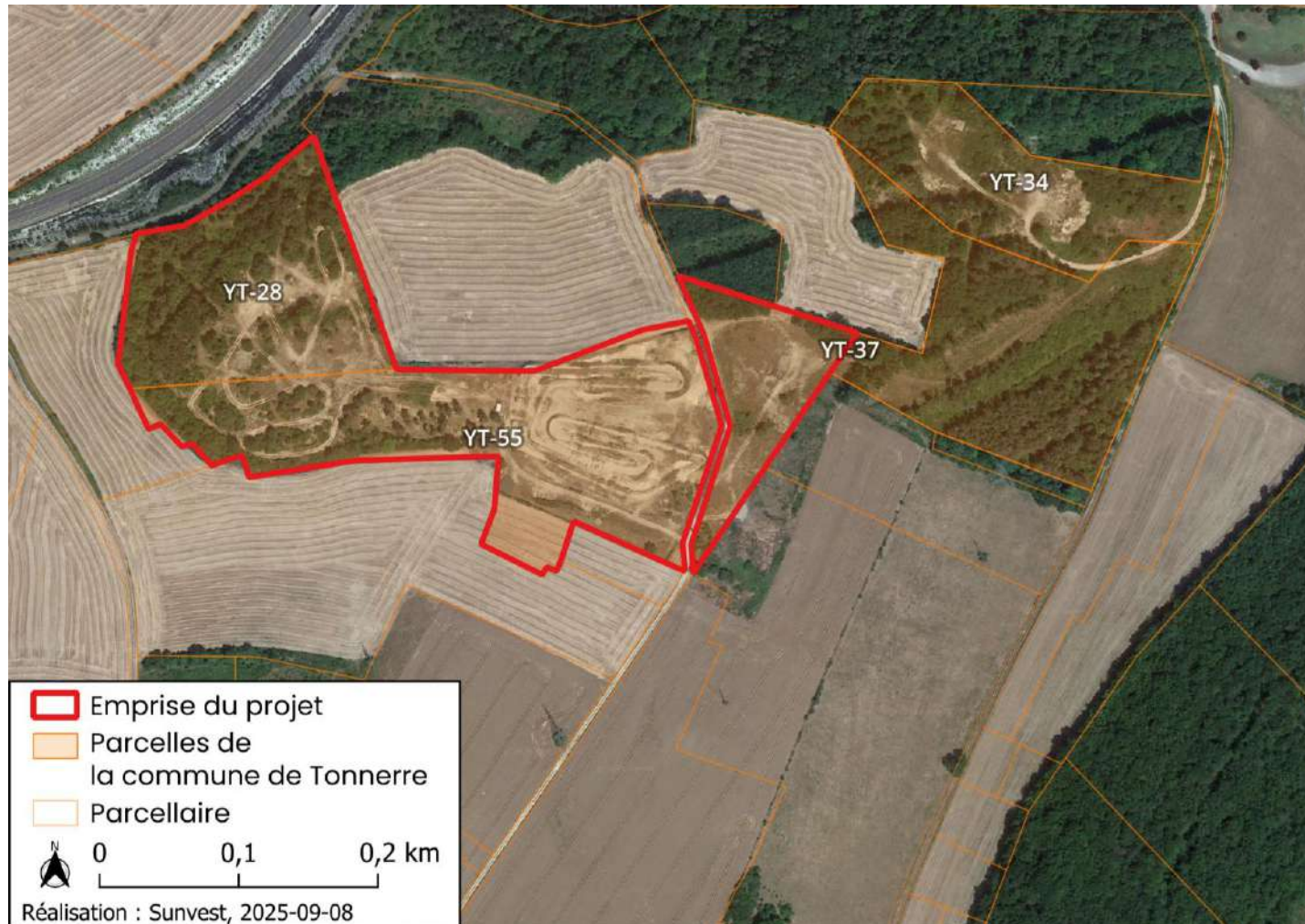


*Périmètre éloigné du site*



*Périmètre immédiat du site*

# Plan de situation du site



Surface

6 ha



Capacité estimée

8 MWc



Production électrique

8 GWh



Réduction d'émissions de CO2

3 570 tonnes évités par an

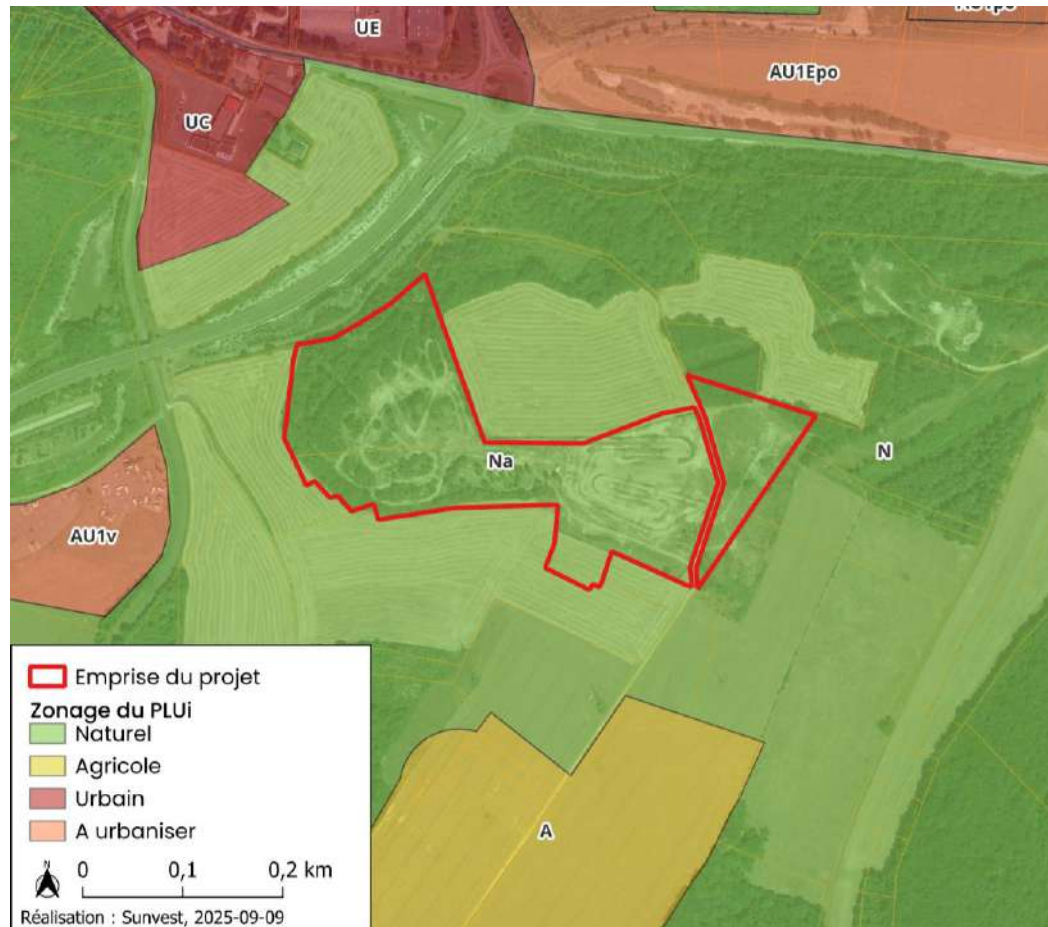


Réduction d'émissions de CO2

6500 (Soit 3 000 foyers)

Références cadastrales des terrains : YT 55 | YT 37 | YT 28 | YT 34

# Projet : règlement d'urbanisme



## PLU de la commune de Tonnerre

- La commune de Tonnerre est régie par un PLU.
- Les parcelles d'étude pour le projet photovoltaïque sont situées en zone Na
- Dans ce secteur, sont autorisées :

*« Ouvrages et installations techniques : ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels. »*

*« Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict »*

# Sommaire

1. Présentation de SUNVEST
2. Contexte du site d'étude
- 3. Volet Technique**
4. Volet Environnement & Paysage
5. Volet Social & Territorial
6. Volet Juridique & Financier

# Projet : Proposition de design

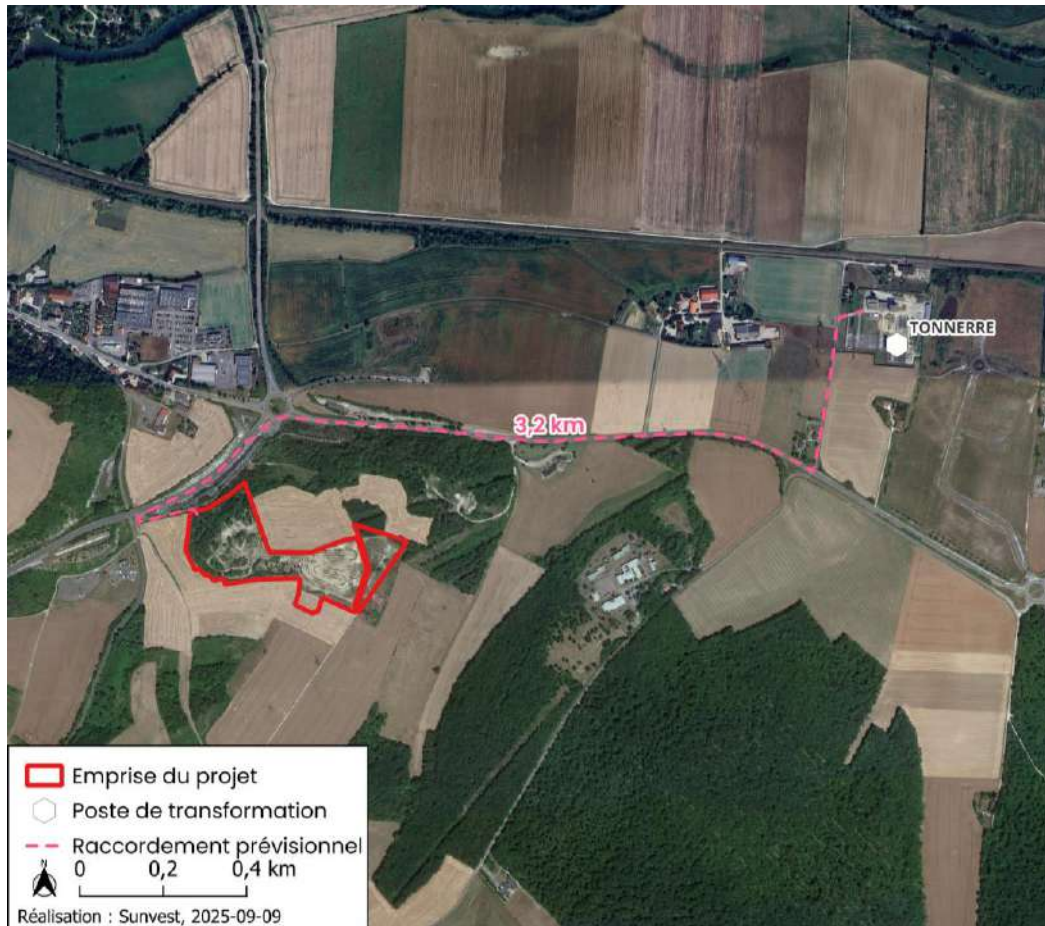


## Description technique du parc

- Espacement inter-rangé : 2.50 mètres
- Largeur des tables : 4 à 6 mètres selon le design retenu
- Angle des tables : 20 à 30° - à définir après étude
- Bande périphérique de 15 mètres pour intégrer 6 mètres de chemin d'entretien et 10 mètres de mesures paysagères
- 1 à 2 postes de transformation en dont un pour la livraison ENEDIS
- Fondations superficielles : soit vis PEG soit longrine béton
- 3 chemins d'entretien de 3 mètres de large tous les 120 mètres de tables

Les éléments techniques seront précisément définis avant dépôt du permis de construire

# Projet : Raccordement

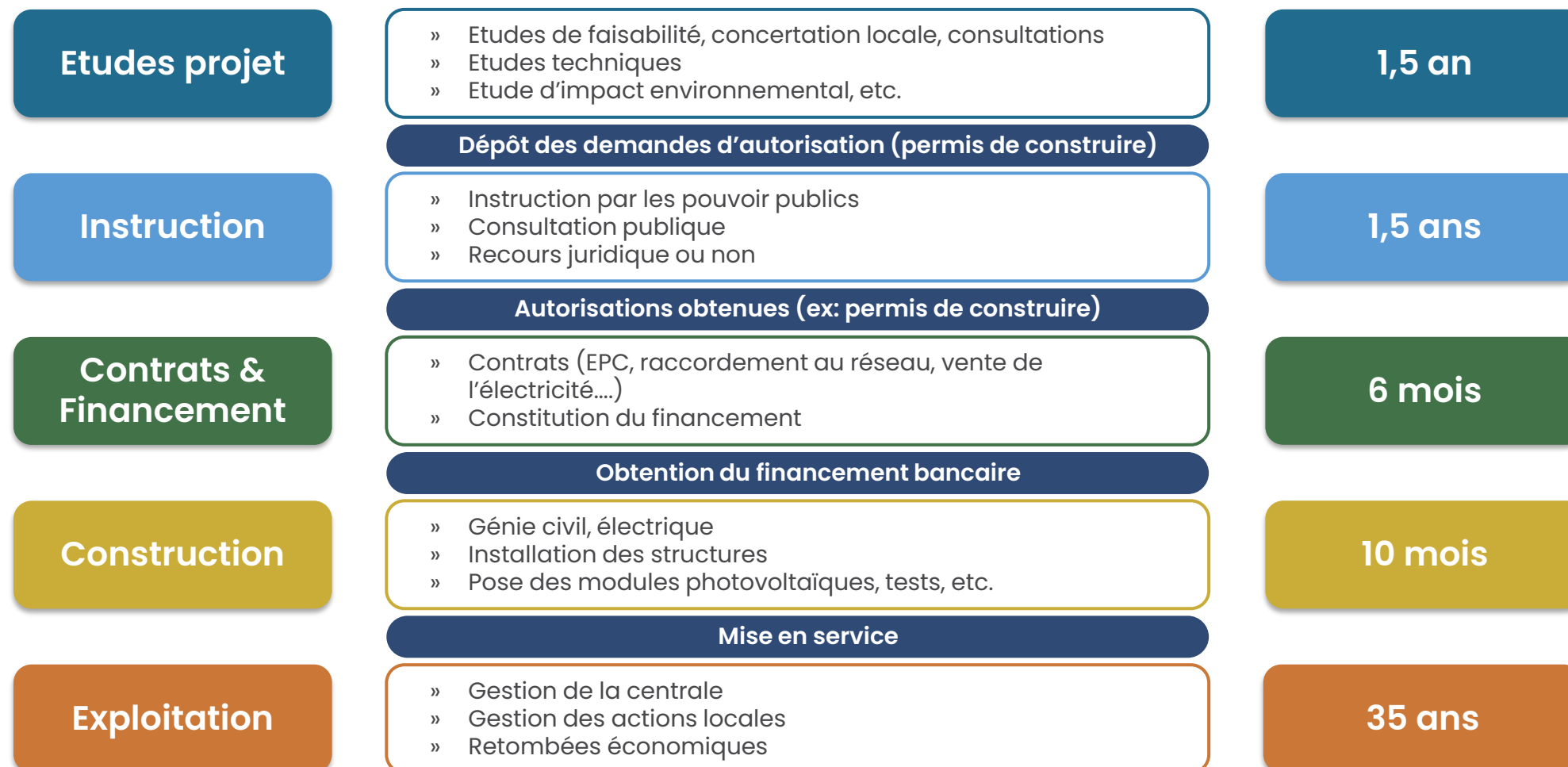


## Postes sources à proximité

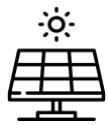
- Cas de base :  
→ L'étude de raccordement préliminaire réalisée par SUNVEST indique qu'il est possible de se raccorder sur le poste de Tonnerre.
- Cas alternatif :  
→ Au vu de la taille du projet, il reste également une possibilité de se raccorder en piquage sur une ligne ENEDIS

Une étude précise sera réalisée dès la signature de la PBE pour confirmer les possibilités de raccordement

# Calendrier d'un projet photovoltaïque



# Fonctionnement d'un parc photovoltaïque



**Panneaux photovoltaïques :** transformation du rayonnement solaire en courant électrique continu



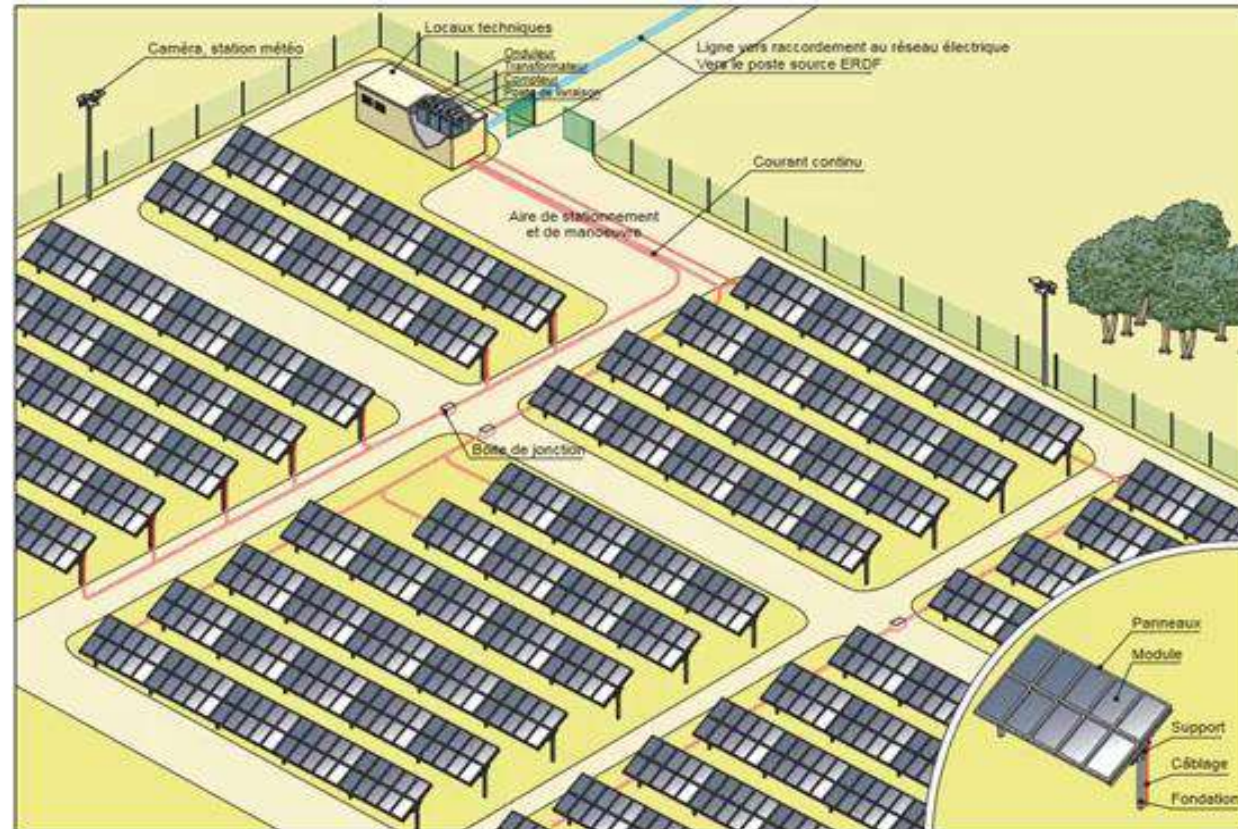
**Câble de transport de courant électrique interne à la centrale photovoltaïque**



**Onduleur :** transformation du courant continu en courant alternatif



**Poste de livraison :** élévation de la tension pour injection sur le réseau



Source : Ministère de la Transition écologique - Installations photovoltaïques au sol, Guide de l'étude d'impact, 2011

# Démantèlement et recyclage



## Démantèlement

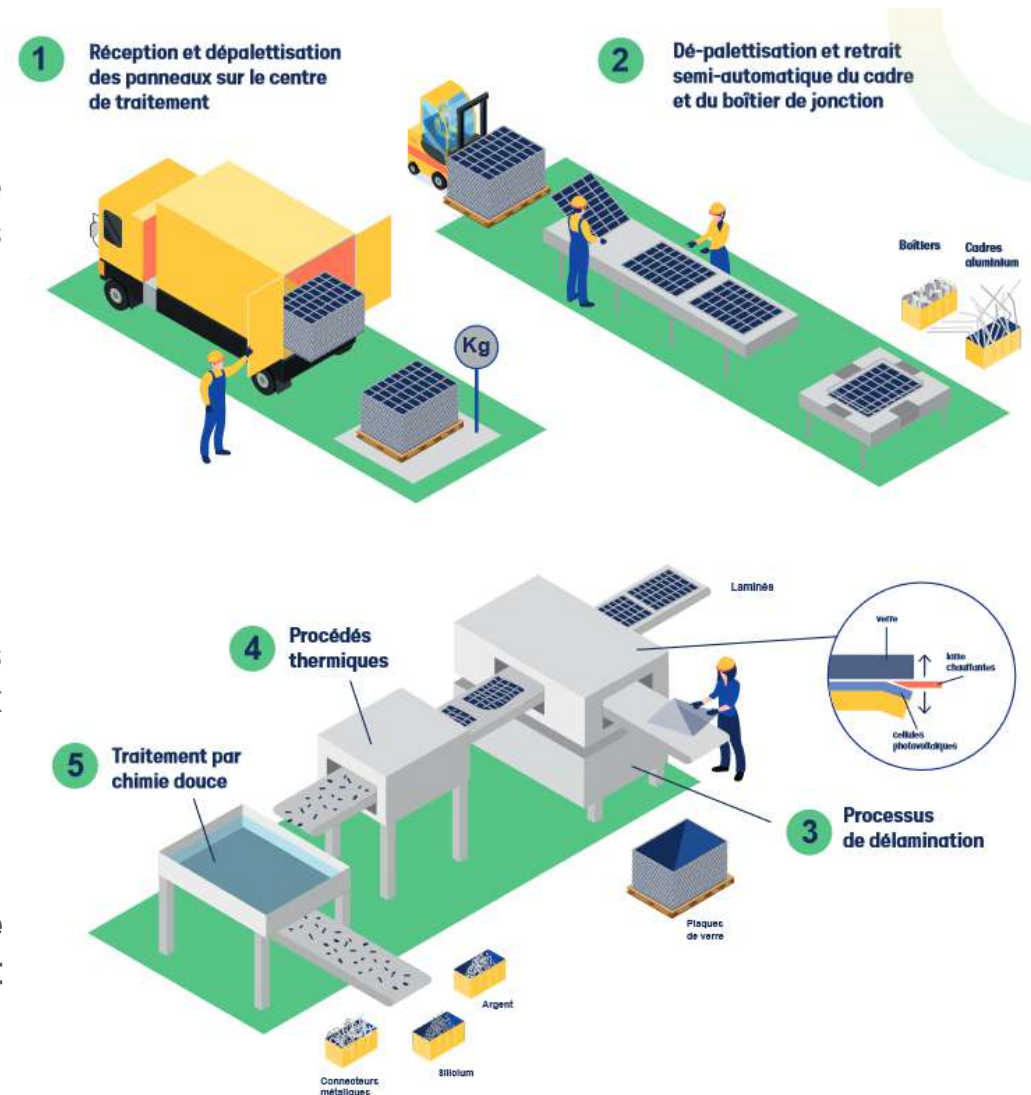
- A l'issue de l'exploitation, l'intégralité de la centrale solaire sera démantelée. Le terrain sera remis dans son état initial.



## Recyclage

- 95% de la masse du panneau est valorisable
- SOREN est un organisme agréé par les pouvoirs publics pour la collecte et le recyclage des panneaux photovoltaïques.

➔ Le démantèlement, ainsi que le recyclage, est une obligation légale régie par le SOREN. Ces opérations sont à la charge exclusive de l'énergéticien.



# Sommaire

1. Présentation de SUNVEST
2. Contexte du site d'étude
3. Volet Technique
- 4. Volet Environnement & Paysage**
5. Volet Social & Territorial
6. Volet Juridique & Financier

# Propositions de mesures environnementales



Bruant des roseaux

Cisticole des joncs



Aeschne Isocèle



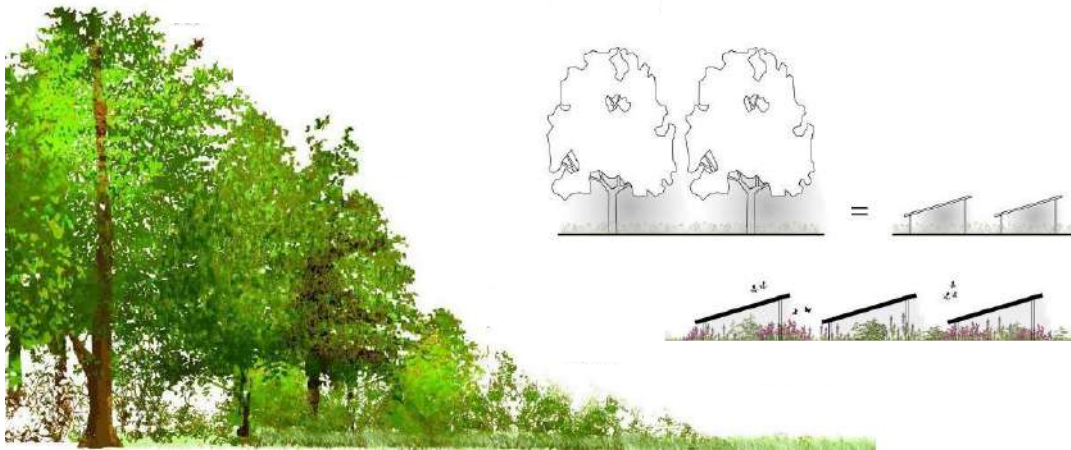
## Propositions de mesures environnementales

### Elaboration et mise en œuvre d'un plan de mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation (ERC)

- Création de refuges de biodiversité pour la faune et la flore locales
- Mise en œuvre de nichoirs spécifiques pour chiroptères le long des corridors écologiques entre les deux massifs boisés au Nord et au Sud-Est du site
- Techniques d'entretien du sol visant à protéger les écosystèmes vivants (vers de terre, insectes...) et garantir une réserve de nourriture pour les oiseaux

N.B : liste non-exhaustive – Elle pourra être complétée à l'issue des résultats de l'étude « 4 saisons » garantissant la pertinence de ces mesures in situ par toute initiative locale

# Propositions de mesures Paysage & Patrimoine



## Proposition de mesures paysagères

### Conserver les éléments qui font de Tonnerre une commune au patrimoine remarquable

- Mise en œuvre « d'espaces d'animations et de rencontres touristiques et culturels »
  - ➔ Une réflexion autour d'un partenariat pourrait être menée avec les établissements scolaires et associations locales
- Organisation d'ateliers pédagogiques au sein du parc autour des enjeux environnementaux et énergétiques
- SUNVEST veille à la meilleure intégration paysagère du projet photovoltaïque pour éviter toute covisibilité (haies échelonnées et densifiées sur une bande de 10m autour du parc).

Sunvest souhaite travailler conjointement avec la commune autour de ces enjeux

# Sommaire

1. Présentation de SUNVEST
2. Contexte du site d'étude
3. Volet Technique
4. Volet Environnement & Paysage
- 5. Volet Social & Territorial**
6. Volet Juridique & Financier

# Cultivons ensemble un avenir durable

La réussite de nos projets passe par une collaboration durable avec toutes les parties prenantes



## Conseils Municipaux

Des points d'information réguliers et des discussions ouvertes pour vous tenir informés de nos avancées



## Suivi du projet

Sunvest informe l'ensemble des parties prenantes des avancées du projet et reste à disposition pour répondre aux différentes questions



## Expositions

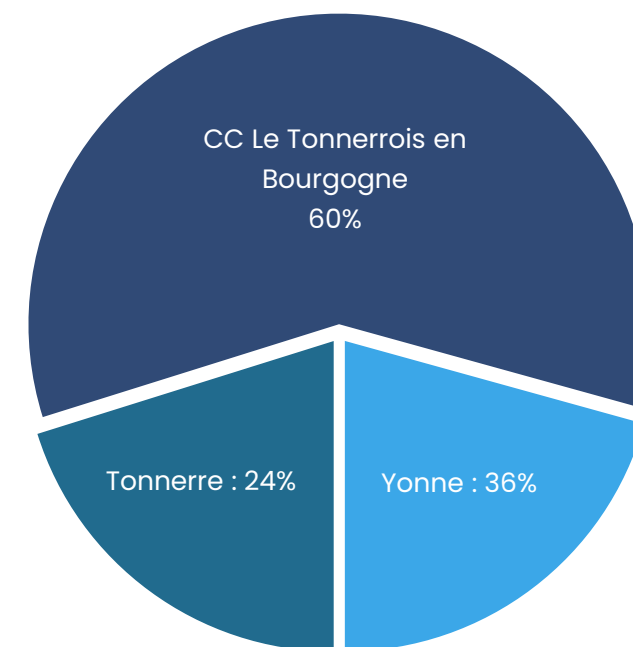
Nous organiserons des permanences publiques et des expositions dédiées à la présentation de notre projet au grand public

En travaillant ensemble, nous nous assurons de concevoir des projets durables qui répondent aux objectifs locaux et qui contribuent positivement au territoire

# Retombées fiscales envisagées pour la collectivité

## Retombées fiscales

COLLECTIVITÉ	IFER (€)	CFE (€)	Taxe Foncière (€)	Total estimé (€/an)
Commune de Tonnerre	5 526	~ 3 500	~ 800	~ 9 826 €
CC le Tonnerrois en Bourgogne	13 814	~ 15 000	0	~ 28 814 €
Départ. Yonne	8 288	0	~ 1 800	~ 10 088 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 628 €</b>	<b>~ 18 500 €</b>	<b>~ 2 600 €</b>	<b>~ 48 728 €</b>



Ces montants représentent une estimation donnée à titre indicatif. Montants hors taxe d'aménagement (payée l'année de construction)

Augmentation à partir de l'année 20 due à un doublement de l'IFER

# Sommaire

1. Présentation de SUNVEST
2. Contexte du site d'étude
3. Volet Technique
4. Volet Environnement & Paysage
5. Volet Social & Territorial
6. Volet Juridique & Financier

# Nos engagements :

## Promesse de bail emphytéotique

- **Objet** : Permet à Sunvest de lancer la phase d'études du projet sur le site concerné
- **Durée** : 6 ans prorogeable une fois

## Le bail emphytéotique

- **Naissance du bail** : à la Levée d'Option par Sunvest, c'est-à-dire lorsque le projet sera autorisé et purgé
- **Durée du bail** : 35 ans à compter de la Levée d'Option, reconductible 2 fois de 15 ans
- **Loyer** : à déterminer ensemble (par hectare par an)
  - 80% du loyer est fixe
  - 20% sont indexés annuellement sur les indices INSEE du coût horaire du travail & des prix à la production de l'industrie française

*N.B : L'indexation du loyer est identique à l'indexation des revenus générés par la vente de l'électricité par Sunvest.*

## Proposition retenue : Option 2

### Coût total du projet et valeur des parts :

- Coût de développement + Coût de construction : 5 600 000€
- Enveloppe forfaitaire de 125 000€ répartie comme suit :
  - Une allocation de 75 000€ à destination de la commune en faveur de projets écologiques
  - Une allocation de 50 000€ convertie en prise de participation pour le compte de la commune dans la SPV
    - Valeur totale des 10% de la SPV sur 30 : ~ 460k€ soit une **multiplication par 9** de l'investissement initial
- Loyer annuel : 5 000€/ha clôturé indexé sur l'indice L (cf. ci-après)

### Contractualisation : Pacte d'associés pour intégrer la commune à la SPV & le bail emphytéotique

- **Entrée au capital** : Prise de participation directe au capital social comme actionnaire minoritaire de la SPV
  - Siège au CA de la Société de projet
  - Participe aux décisions
  - Bénéficie des dividendes
- **Pacte d'associés** : Rédaction en collaboration avec un cabinet d'avocat spécialisé
- **Exit de la commune** : Engagement de SUNVEST à racheter les parts de la commune à l'année 20 si elle le souhaite
- **Bail emphytéotique** : Idem option 1

## Répartition des revenus annuellement pour 10%

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Distribution des revenus (en k€)	39	94	90	89	97	92	87	82	79	84	77	81	79	82	73
Part de la commune (en k€)	4	9	9	9	10	9	9	8	8	8	8	8	8	8	7

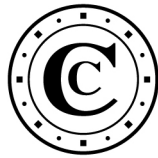
	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Distribution des revenus (en k€)	52	27	32	29	24	352	323	320	315	314	308	307	307	304	302	150
Part de la commune (en k€)	5	3	3	3	2	35	32	32	32	31	31	31	31	30	30	15

# Contacts

**Julien SADLIER**  
Développeur Territorial  
07 43 36 45 43  
[julien@sunvest.fr](mailto:julien@sunvest.fr)

**Gautier LAZARE**  
Chef de projet  
06 50 40 53 97  
[gautier@sunvest.fr](mailto:gautier@sunvest.fr)

43, rue de la Bienfaisance,  
75 008 PARIS  
Email: [info@sunvest.fr](mailto:info@sunvest.fr)  
[www.sunvest.fr](http://www.sunvest.fr)



Dijon, le 03 septembre 2025

**Le Président**

**Réf.** : 25 RTR-ROD2-11

**Objet** : Notification du rapport thématique régional  
« Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine  
monumental en Bourgogne-Franche-Comté » et ses réponses

**P.J** : 1 rapport d'observations définitives et ses réponses

*Envoi dématérialisé avec accusé de réception  
(article R. 241-9 du code des juridictions financières)*

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport thématique régional « Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne-Franche-Comté », synthèse des constats faits par la chambre à l'issue des contrôles qu'elle a menés auprès des 22 organismes consultés, accompagné de ses réponses.

Je vous précise que ce document revêt encore à ce stade un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger. Il conviendra de l'inscrire à l'ordre du jour de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante, au cours de laquelle il donnera lieu à débat. Dans cette perspective, le rapport et les réponses seront joints à la convocation adressée à chacun de ses membres.

Après sa première communication à l'une des assemblées délibérantes des 22 organismes consultés, et au plus tard, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification, ce rapport pourra être publié et communiqué aux tiers en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration.

En application de l'article R. 243-14 du code des juridictions financières, je vous demande d'informer le greffe de la date de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante et de lui communiquer en temps utile copie de son ordre du jour.

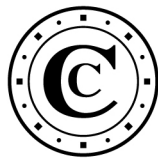
Par ailleurs je vous précise qu'en application des dispositions de l'article R. 243-17 du code précité, le rapport d'observations et les réponses jointes sont transmis aux préfets et aux directeurs des finances publiques des départements concernés : Côte d'Or, Doubs, Jura, Nièvre, Saône-et-Loire, Territoire de Belfort et Yonne.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

**Emmanuel ROUX**

**Monsieur le Maire  
Commune de Tonnerre**

[c.clech@mairie-tonnerre.fr](mailto:c.clech@mairie-tonnerre.fr)  
[dgs@mairie-tonnerre.fr](mailto:dgs@mairie-tonnerre.fr)



Liste des 22 collectivités et organismes

Région Bourgogne-Franche-Comté  
Commune de Dijon  
Commune de Saulieu  
Commune de Semur-en-Auxois  
Département de la Nièvre  
Commune de Nevers  
Département de la Saône-Loire  
Commune d'Autun  
Communauté d'agglomération du Grand Sénonais  
Commune de Montréal  
Commune de Sens  
Commune de Tonnerre  
Département du Doubs  
Commune de Besançon  
Commune de Montbéliard  
Saline royale d'Arc-et-Senans  
Commune de Baume-les-Messieurs  
Commune de Dole  
Commune de Lons-le-Saunier  
Commune de Salins-les-Bains  
Commune de Luxeuil-les-Bains  
Commune de Giromagny

Chambre régionale  
des comptes

Bourgogne-Franche-Comté



RAPPORT THÉMATIQUE RÉGIONAL

LES COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES  
FACE AUX ENJEUX DE LEUR  
PATRIMOINE MONUMENTAL EN  
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

SEPTEMBRE 2025



# SOMMAIRE

<b>SYNTHÈSE .....</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>13</b>
<b>I - UN PATRIMOINE MONUMENTAL DONT LA CONSERVATION REPRÉSENTE UN DEFI POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES .....</b>	<b>17</b>
A. Un patrimoine dont la connaissance et le suivi sanitaire sont à renforcer.....	17
1. Une identification à partager avec l'État .....	17
2. Une connaissance de l'état sanitaire qui reste insuffisante.....	19
B. Une maîtrise d'ouvrage exercée de manière hétérogène .....	22
1. Des collectivités territoriales responsables de la maîtrise d'ouvrage de leur patrimoine protégé.....	22
2. Des inégalités en matière d'ingénierie technique, administrative et financière .....	23
3. Des leviers pour faciliter l'exercice de la maîtrise d'ouvrage.....	25
C. Une obligation de conservation difficilement soutenable .....	31
1. Des dépenses qui privilégient les travaux de conservation et de restauration au détriment de l'entretien courant .....	31
2. Une prise en compte de la transition écologique qui demeure difficile .....	34
3. Un cofinancement public indispensable pour répondre à l'obligation de conservation des monuments historiques.....	38
<b>II – LE PATRIMOINE DOIT CONSTITUER UN FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>43</b>
A. Une conciliation entre protection du patrimoine, transition écologique et aménagement urbain qui peut être améliorée .....	43
1. Une mise en œuvre diversifiée des outils de protection au sein des documents d'urbanisme conduisant à une juxtaposition des normes .....	43
2. Un enjeu de conciliation avec les objectifs de transition écologique et énergétique.....	48
B. Les monuments historiques présentent une opportunité de développement au travers de leurs usages .....	49
1. Au travers de changement d'usage, les monuments historiques répondent aux besoins de la population et au rayonnement du territoire .....	49
2. Des défis restent à relever pour les collectivités lors de changement d'usage.....	50
3. Les outils d'aménagement constituent des leviers à mobiliser .....	53
C. La question des édifices culturels et de leurs usages.....	54
1. Une obligation d'entretien et de conservation pour les communes .....	54
2. La question de l'usage et de l'ouverture des édifices culturels se pose en réponse à la dépense publique.....	56
D. Des conditions à réunir pour que le patrimoine devienne un levier d'attractivité et de développement pour le territoire.....	56

1. Une valorisation touristique, dont la mesure des retombées touristiques et économiques est à renforcer.....	56
2. Une valorisation qui repose sur des modes de gestion appelant à la vigilance.....	59
3. Une stratégie patrimoniale à partager à l'échelle du territoire régional .....	61
<b>ANNEXES.....</b>	<b>64</b>
<b>RÉPONSES DES ENTITÉS CONCERNÉES .....</b>	<b>82</b>

# PROCÉDURES ET MÉTHODES

Trois principes fondamentaux gouvernent l'organisation et l'activité des juridictions financières : l'indépendance, la contradiction et la collégialité.

L'**indépendance** institutionnelle des juridictions et l'indépendance statutaire de leurs membres garantissent que les contrôles effectués et les conclusions tirées le sont en toute liberté d'appréciation.

La **contradiction** implique que les observations et recommandations formulées à l'issue d'un contrôle sont systématiquement soumises aux responsables des administrations ou organismes concernés ; elles ne peuvent être rendues définitives qu'après prise en compte des réponses reçues et, s'il y a lieu, après audition des responsables concernés.

La **collégialité** sécurise les principales étapes des procédures de contrôle. Ainsi, les projets d'observations et de recommandations, provisoires et définitives, sont examinés et délibérés de façon collégiale.

\*\*\*

En 2024, la chambre régionale des comptes Bourgogne-Franche-Comté a procédé à 22 contrôles coordonnés de collectivités territoriales et de groupements locaux portant sur les collectivités face aux enjeux de leur patrimoine monumental, depuis 2018 jusqu'à la période la plus récente.

Cet échantillon de contrôle a concerné la région Bourgogne-Franche-Comté, les départements du Doubs (25), de Saône-et-Loire (71) et de la Nièvre (58), la communauté d'agglomération du Grand Sennonais, l'établissement public de coopération culturelle (EPCC) d'Arc-et-Senans, deux communes de plus de 40 000 habitants (Dijon et Beaune), quatre communes entre 20 000 et 40 000 habitants (Dole, Montbéliard, Nevers et Sens), deux communes entre 10 000 et 20 000 habitants (Autun et Lons-le-Saunier), une commune entre 5 000 et 10 000 habitants (Luxeuil-les-Bains), cinq communes entre 1 000 et 5 000 habitants (Girromagny, Salins-les-Bains, Saulieu, Semur-en-Auxois et Tonnerre) et deux communes de moins de 200 habitants (Montréal et Baume-les-Messieurs).

Le présent rapport fait la synthèse des observations définitives issues de ces 22 travaux, conformément aux articles L. 243-11 et R. 243-15-1 du code des juridictions financières.

Des entretiens ont par ailleurs été conduits avec les services de la préfecture de région, et notamment la direction régionale des affaires culturelles (Drac), le conseil économique, sociale et environnemental régional (CESER), le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de la Côte-d'Or, la

délégation régionale de la Fondation du patrimoine et des personnalités qualifiées.

Il a été délibéré le 30 juin 2025 par la chambre régionale des comptes Bourgogne-Franche-Comté.

En 2025, ces travaux constituent un prolongement dans une enquête nationale des juridictions financières portant sur les collectivités face aux enjeux de leur patrimoine monumental. Leurs conclusions sont restituées dans un rapport public thématique de la Cour des comptes.

\*\*\*

Tous les rapports de la chambre régionale des comptes sont publics et accessibles en ligne sur son site internet :

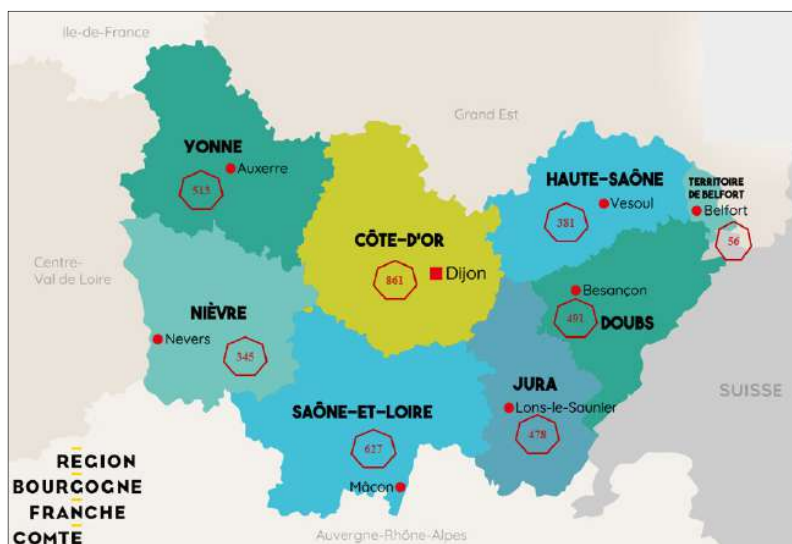
[www.ccomptes.fr/fr/crc-bourgogne-franche-comte](http://www.ccomptes.fr/fr/crc-bourgogne-franche-comte).

# SYNTHÈSE

À l'échelle nationale, selon les données de la direction générale des patrimoines et de l'architecture (DGPA) du ministère de la culture, parmi les 45 959 immeubles protégés<sup>1</sup>, la moitié appartient à des propriétaires publics, dont près de 45 % aux collectivités territoriales<sup>2</sup> et 4 % à l'État. Parmi ces 45 %, plus de neuf immeubles protégés sur 10 sont propriété des communes, la moitié se trouvant dans des communes de moins de 2 000 habitants. À la charge de ces monuments s'ajoute l'obligation de préservation des édifices culturels dont elles sont propriétaires, y compris ceux ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des monuments historiques.

La région Bourgogne-Franche-Comté avec 3 752 monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques<sup>3</sup>, soit 8 % des monuments protégés à l'échelle nationale, dispose d'un patrimoine monumental exceptionnel.

**Carte n° 1 : répartition des monuments historiques en Bourgogne-Franche-Comté**



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté, à partir des données issues de la base Mérimée (avril 2025).

La protection du patrimoine monumental constitue une politique partagée entre l'État et les collectivités territoriales : il en définit les règles et s'assure de leur application et elles sont chargées de leur mise en œuvre.

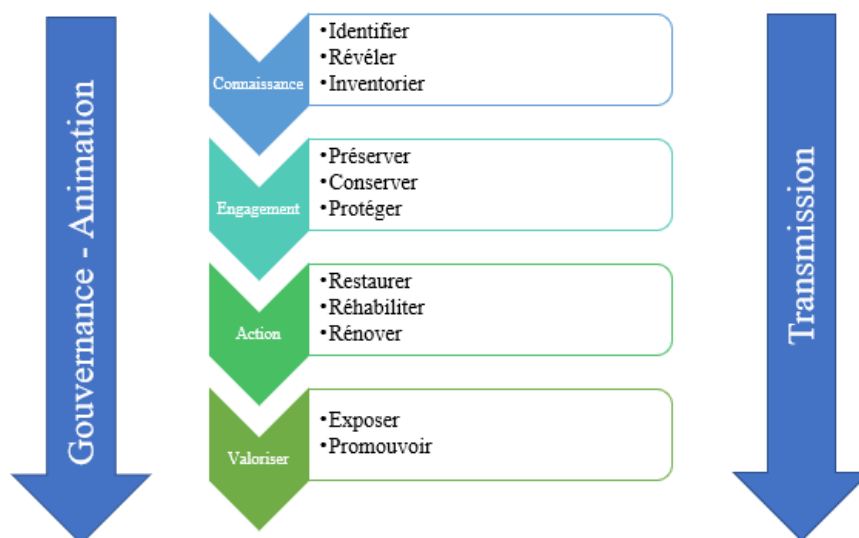
Pour les collectivités territoriales, le patrimoine monumental constitue un double enjeu : en qualité de propriétaire, elles doivent assurer la conservation de ce dernier et légitimer la dépense publique par l'usage et la valorisation des édifices protégés ; en qualité d'aménageur, elles doivent concilier protection et aménagement du territoire.

<sup>1</sup> [Chiffres clés 2024, Statistiques de la culture et de la communication](#), ministère de la culture, DEPS, publié en avril 2025.

<sup>2</sup> Répartition des monuments historiques appartenant aux collectivités territoriales : commune (90 %, 19 023 MH), multipropriétaires (6 %, 1 284 MH), départements (3 %, 670 MH), bloc communal (communes et intercommunalités, 1 %, 119 MH), régions (0 %, 54 MH).

<sup>3</sup> Données extraites de la base Mérimée, ministère de la culture, 2025.

Graphique n° 1 : processus de gestion du patrimoine



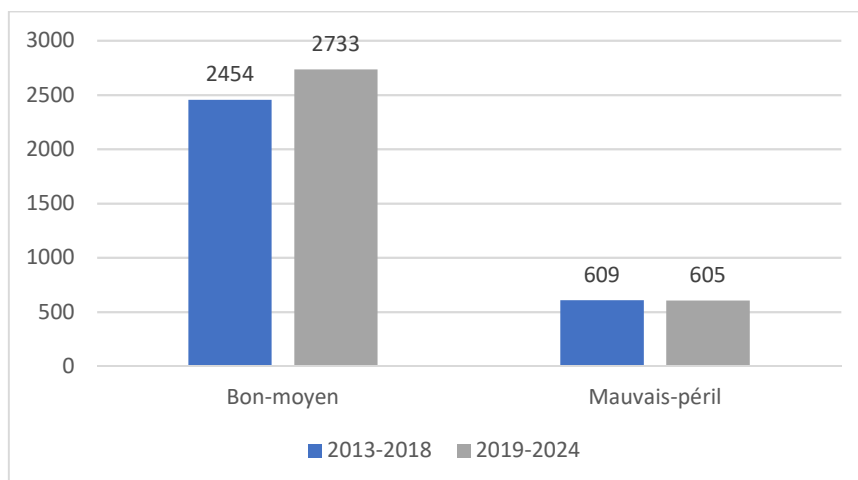
Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

### ***La conservation du patrimoine monumental représente un défi pour les collectivités territoriales***

La connaissance du patrimoine, qu'il s'agisse de l'identification des immeubles ou de leur comptabilisation, est à améliorer. La gestion du patrimoine immobilier des collectivités doit être rigoureuse. Les inventaires physique et comptable doivent être concordants et régulièrement mis à jour pour refléter fidèlement la situation patrimoniale. Cependant, certaines collectivités éprouvent des difficultés à maintenir ces inventaires à jour, ce qui nuit à la connaissance et à la gestion de leur patrimoine. Un travail de partage est nécessaire entre l'État et les collectivités, notamment pour s'assurer de la mise à jour des données figurant dans la base « Mérimée ».

Le suivi par les collectivités de l'état sanitaire de leurs monuments demeure également insuffisant. Le bilan quinquennal de l'état sanitaire des monuments historiques, réalisé par l'État, devrait lui aussi être partagé avec les collectivités. La dernière publication du bilan national de la conservation des monuments historiques a été réalisée en mai 2025 et présente l'état sanitaire au titre de la période 2019-2024. Selon ce bilan, à l'échelle nationale 23 % des monuments historiques sont classés en mauvais état ou en péril. En Bourgogne-Franche-Comté, 16 % des monuments historiques sont considérés comme tels, avec une disparité selon les départements. La comparaison des deux derniers bilans sanitaires au titre des périodes 2013-2018 et 2019-2024 pour l'ensemble des monuments historiques de la région (tous propriétaires confondus) met en évidence une tendance d'amélioration de l'état de conservation des monuments.

**Graphique n° 2 : évolution de l'état sanitaire des monuments historiques, tous propriétaires confondus, en Bourgogne-Franche-Comté, périodes 2013-2018 et 2019-2024**



Source : Bilans de l'état de conservation des MH, périodes 2013-2018 et 2019-2024, ministère de la culture.

Note de lecture : le bilan 2019-2024 restitue 337 MH dont l'état sanitaire est non renseigné. Cette même donnée est non précisée dans le bilan 2013-2018 et ne permet pas d'apprécier l'évolution sur cette information.

La maîtrise d'ouvrage des monuments historiques a été transférée aux collectivités en 2009, mais celles-ci disposent de ressources humaines et techniques très variables. Les petites collectivités territoriales, en particulier, manquent souvent de compétences internes pour gérer ce patrimoine. Des solutions comme la mutualisation des ressources ou le recours à des ingénieries externes doivent être encouragées. Parmi les leviers mobilisables, l'anticipation des besoins en termes de ressources financières et techniques est primordiale. La réalisation de diagnostics globaux et la mise en place de plans pluriannuels d'investissement permettraient de mieux planifier les travaux et d'optimiser les ressources disponibles. L'appropriation du patrimoine par la population, au travers d'associations patrimoniales ou des outils développés par des labels, tel que *Villes et pays d'art et d'histoire* sont également importants pour partager, avec les populations, les enjeux de la conservation du patrimoine pour un territoire.

Les dépenses engagées par les collectivités territoriales pour la conservation des monuments historiques peuvent se révéler difficiles à soutenir. Les travaux de conservation et de restauration génèrent des surcoûts, notamment en raison du choix des matériaux respectueux de la valeur historique de l'édifice. La transition écologique et énergétique est également un enjeu important, mais elle n'est pas toujours un chantier prioritaire, en raison des contraintes financières et de la difficulté à concilier protection de l'environnement et conservation du patrimoine.

Le soutien financier de l'État reste crucial pour les communes. Ce soutien, qui déclenche le plus souvent des aides de la région et des départements, permet de réduire le reste à charge pour ces dernières. À l'échelle de l'échantillon, ce dernier s'est élevé à 48 % pour les collectivités, avec des disparités en fonction des communes et surtout des projets.

## *Le patrimoine doit constituer un facteur d'attractivité et de développement pour les territoires*

La démarche d'identification et de protection des monuments historiques s'est développée à partir du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le code du patrimoine distingue les immeubles classés<sup>4</sup> et les immeubles inscrits<sup>5</sup>. La protection des monuments historiques est une reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un bien par la Nation, elle se traduit notamment par les procédures de classement et d'inscription, crée des obligations pour le propriétaire du bien, en contrepartie desquelles l'État apporte un appui technique et financier.

Au-delà du monument lui-même, les règles de protection concernent également l'ensemble architectural à proximité du monument et dont celui-ci ne peut être séparé. Le cadre réglementaire<sup>6</sup> aujourd'hui en vigueur prévoit quatre types de périmètres de protection pour les monuments protégés : les périmètres des abords, correspondant à un cercle de 500 mètres à partir du monument protégé, relevant du code du patrimoine ; les périmètres délimités des abords (PDA), ajustant le périmètre de protection en fonction du site ; et les sites patrimoniaux remarquables (SPR), qui intègrent les périmètres des abords des monuments historiques situés en leur sein ainsi que les périmètres de protection antérieurs<sup>7</sup>. Au titre du code de l'environnement, s'ajoutent les sites inscrits ou classés.

Les collectivités territoriales choisissent le niveau de protection adapté à leur contexte local. Elles jouent ainsi un rôle clé dans la protection des monuments et des ensembles architecturaux via leur compétence en urbanisme. Dans ce cadre, les collectivités territoriales rencontrent des difficultés pour concilier la protection du patrimoine avec les objectifs de transition écologique et énergétique, et ce alors qu'à l'échelle nationale, 31,7 % des logements sont situés dans un périmètre de protection.

En dépit de la complexité et de la charge liées à la conservation du patrimoine monumental, ce dernier constitue un atout pour les collectivités territoriales et leur territoire, à condition d'en assurer une valorisation efficace, facteur essentiel de sa conservation.

La valorisation du patrimoine passe d'abord par une sensibilisation des populations au enjeux de conservation des monuments historiques. Le fait de favoriser l'usage des monuments protégés contribue à légitimer les dépenses engagées pour leur conservation, car il répond alors aux besoins de la population et de son territoire. À ce titre, la question de l'usage des édifices culturels, protégés ou non, se pose tout particulièrement au regard de l'obligation de leur entretien et conservation pour les collectivités territoriales et de la diminution de la pratique religieuse.

Les outils d'aménagement et de revitalisation des centres urbains ont été développés par l'État, tels que les programmes *Action cœur de ville* et *Petites villes de demain*, qui permettent par ailleurs aux collectivités territoriales d'intégrer la gestion et la valorisation de leur patrimoine monumental dans une approche globale et pluriannuelle.

La valorisation touristique et culturelle des monuments historiques est un autre facteur important pour le développement d'un territoire, mais elle nécessite de lever certains freins. Les retombées économiques de ces valorisations sont souvent difficiles à mesurer et leur suivi est à renforcer. Les modes de gestion des monuments historiques varient (régie directe, mise à disposition d'associations, EPCC, baux emphytéotiques) mais nécessitent tous une vigilance accrue en termes de suivi des dépenses et des recettes.

---

<sup>4</sup> Article L. 621-1 du code du patrimoine : « Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative ».

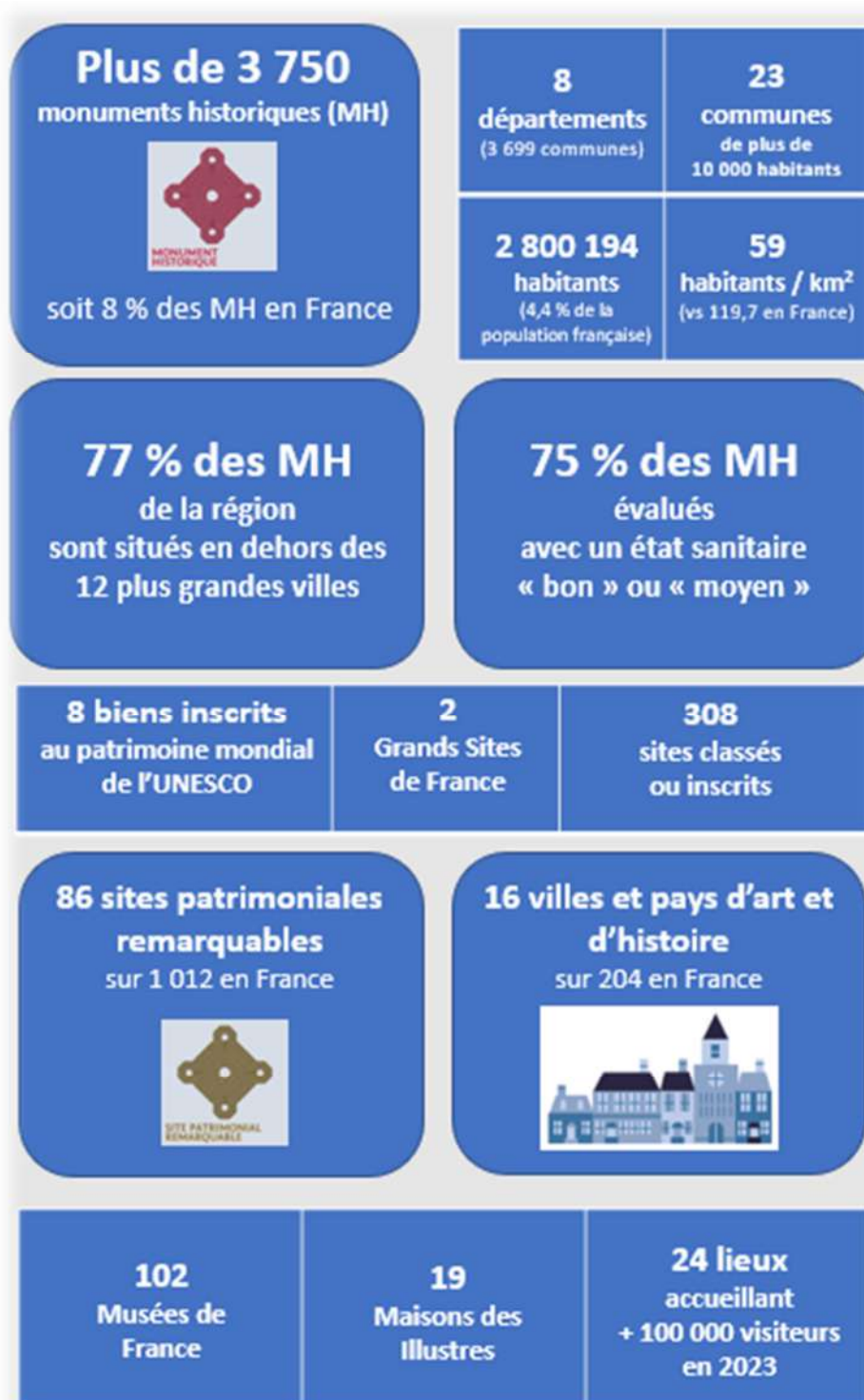
<sup>5</sup> Article L. 631-1 du code précité introduit par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 : « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

<sup>6</sup> Issu de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi « LCAP », de 2016.

<sup>7</sup> Dont les secteurs sauvegardés issus de la loi Malraux (1962).

Enfin, une vision globale et prospective du patrimoine est nécessaire à l'échelle régionale. Les labels et associations (*Villes et pays d'art et d'histoire*, Unesco, *Plus beaux villages de France*) jouent un rôle central dans la valorisation du patrimoine, mais une stratégie régionale cohérente est indispensable pour promouvoir un développement équilibré du territoire en utilisant le levier du patrimoine monumental et en renforcer l'attractivité. Le schéma régional de développement du tourisme et des loisirs, ainsi que les démarches d'inventaire et de coordination des acteurs de la filière patrimoine, sont des outils clés pour y parvenir.

## CHIFFRES CLES EN BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE



Un glossaire des **notions clés** utilisées est proposé en fin de rapport (cf. annexe 1).

# INTRODUCTION

## *Le champ des travaux menés par la chambre de Bourgogne-Franche-Comté*

S'inscrivant dans une enquête nationale associant huit chambres régionales des comptes et portant sur plus de 60 entités publiques, la chambre régionale des comptes de Bourgogne-Franche-Comté s'est particulièrement intéressée à plus de 20 collectivités de toutes strates démographiques<sup>8</sup>. Couvrant la période 2018 à 2023, l'enquête a porté sur les deux principaux enjeux que représente le patrimoine monumental pour les collectivités territoriales : comme propriétaires ayant la charge de son entretien et de sa restauration, et comme chargées de l'aménagement urbain lorsque leurs projets d'aménagement sont compris dans des périmètres de protection de monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables (SPR) dont elles ont l'initiative de la création.

**Le patrimoine monumental appréhendé** dans les travaux de la chambre s'entend à la fois comme l'ensemble des monuments classés ou inscrits au titre des « monuments historiques » (MH) qui font l'objet de mesures de protection directe et d'une réglementation dans le périmètre de leurs abords, au sein d'un site patrimonial remarquable, ainsi qu'en raison d'un classement au titre du code de l'environnement.

### Qu'est-ce qu'un monument protégé ?<sup>9</sup>

La démarche d'identification et de protection des monuments historiques s'est développée à partir du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le code du patrimoine distingue les immeubles classés<sup>10</sup> et les immeubles inscrits<sup>11</sup>.

La protection des monuments historiques est une reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un bien par la Nation, elle se traduit notamment par les procédures de classement et d'inscription, crée des obligations pour le propriétaire du bien, en contrepartie desquelles l'État apporte un appui technique et financier.

Au-delà du monument lui-même, les règles de protection concernent également l'ensemble architectural à proximité du monument et dont celui-ci ne peut être séparé. Sont apparues ainsi les règles régissant les abords du monument, celle dite « règle des 500 mètres », puis celles régissant les secteurs sauvegardés. Ces deux séries de règles permettent de préserver l'unité architecturale autour du ou des monuments sur une zone identifiée. D'autres zonages ont ensuite été définis par le code de l'urbanisme entre 1982 et 2010<sup>12</sup>. Par ailleurs, dès 1906<sup>13</sup>, au titre de la protection de l'environnement, les sites inscrits ou classés ont été intégrés dans les zonages de protection.

<sup>8</sup> Cf. annexe n° 3 - Entités de l'échantillon.

<sup>9</sup> Cf. annexe n° 5 - Mesures de classement et d'inscription.

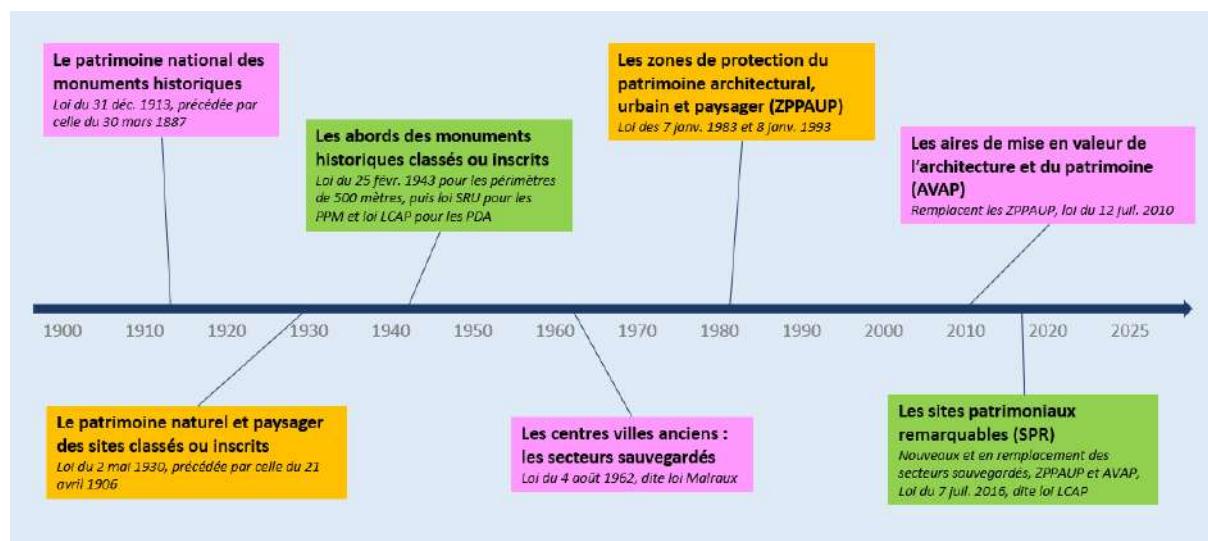
<sup>10</sup> Article L. 621-1 du code du patrimoine : « Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative ».

<sup>11</sup> Article L. 631-1 du code précité introduit par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 : « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

<sup>12</sup> Successivement, les zones de protection du paysage architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), puis les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

<sup>13</sup> Créés dès 1906, les sites classés sont des espaces protégés au titre du code de l'environnement (articles L. 341-1 à L. 341-22), destinés à conserver leur caractère exceptionnel (artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque), avec une protection forte interdisant toute modification ou destruction sauf autorisation spéciale.

## Schéma n° 1 : les types de patrimoine protégés par les codes du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

Le cadre réglementaire issu de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine<sup>14</sup> de 2016, qui portait une volonté de simplification, prévoit désormais trois types de périmètres de protection pour les monuments protégés :

- les périmètres des abords, correspondant à un cercle de 500 mètres à partir du monument protégé, relevant du code du patrimoine ;
- les périmètres délimités des abords (PDA)<sup>15</sup>, ajustant le périmètre de protection en fonction du site, relevant du code du patrimoine ; le PDA permet de définir un périmètre de protection pertinent autour d'un monument historique, et de diminuer la superficie couverte par un avis préalable de l'architecte des bâtiments de France (ABF)<sup>16</sup> ;
- les sites patrimoniaux remarquables (SPR), qui intègrent les périmètres des abords des monuments historiques situés en leur sein et, s'il y en a, les sites inscrits ou classés, ainsi que les zonages qui préexistaient au titre du code de l'urbanisme (ZPPAUP ou AVAP). Le document de gestion<sup>17</sup> du SPR crée un cadre de référence unique qui prévaut lors des demandes d'intervention soumises à autorisation préalable de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre du site.

<sup>14</sup> Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite « loi LCAP », instituant les sites patrimoniaux remarquables (SPR).

<sup>15</sup> La loi LCAP, codifiée sur ce point à l'article L. 621 31 du code du patrimoine, en a redéfini les dispositions à travers la notion de « périmètre délimité des abords », qui remplace la « règle des 500 mètres ». Les PDA se veulent plus adaptés aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire.

<sup>16</sup> Cf. annexe n° 7 - Schéma de la procédure des avis conformes des ABF.

<sup>17</sup> Plan de sauvegarde ou de mise en valeur (PSMV) ou plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

## ***La Bourgogne-Franche-Comté dispose d'un patrimoine monumental exceptionnel, qui constitue un levier d'attractivité et de développement pour les territoires, mais est inégalement réparti sur le territoire***

À l'échelle nationale, selon les données de la direction générale des patrimoines et de l'architecture (DGPA) du ministère de la culture, parmi les 45 959 immeubles protégés<sup>18</sup>, la moitié appartient à des propriétaires publics, dont près de 45 % aux collectivités territoriales<sup>19</sup> et 4 % à l'État. Parmi ces 45 %, plus de neuf immeubles protégés sur 10 sont propriété des communes, la moitié se trouvant dans des communes de moins de 2 000 habitants.

La région Bourgogne-Franche-Comté compte 3 752 monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques<sup>20</sup>, soit 8 % des monuments protégés à l'échelle nationale. L'ancien territoire de Bourgogne concentre ainsi 67 % des monuments historiques, contre 23 % pour l'ancienne région Franche-Comté. Le territoire régional compte également 86 sites patrimoniaux remarquables (SPR), 308 sites inscrits ou classés au titre du code de l'environnement<sup>21</sup>, dont deux Grands Sites de France<sup>22</sup>. Enfin, huit sites<sup>23</sup> sont reconnus patrimoine mondial de l'Unesco<sup>24</sup>, plaçant la région Bourgogne-Franche-Comté au deuxième rang national en termes de concentration.

Alors qu'elle est la sixième région en nombre de monuments historiques, la région Bourgogne-Franche-Comté est la dixième région en ce qui concerne la population. Selon la direction régionale des affaires culturelles (Drac) Bourgogne-Franche-Comté<sup>25</sup> : la région dispose du plus haut ratio « monuments historiques » pour 10 000 habitants de France, ce qui lui vaut d'être qualifiée de « région la plus patrimoniale de France ».

---

<sup>18</sup> [Chiffres clés 2024, Statistiques de la culture et de la communication](#), ministère de la culture, DEPS, publié en avril 2025.

<sup>19</sup> Répartition des monuments historiques appartenant aux collectivités territoriales : commune (90 %, 19 023 MH), multipropriétaires (6 %, 1 284 MH), départements (3 %, 670 MH), bloc communal (communes et intercommunalités, 1 %, 119 MH), régions (0 %, 54 MH).

<sup>20</sup> Données extraites de la base Mérimée, ministère de la culture, 2025.

<sup>21</sup> Données extraites du [portail internet de la DREAL Bourgogne-Franche-Comté](#), à date du 20 février 2018 : 135 sites classés et 173 sites inscrits.

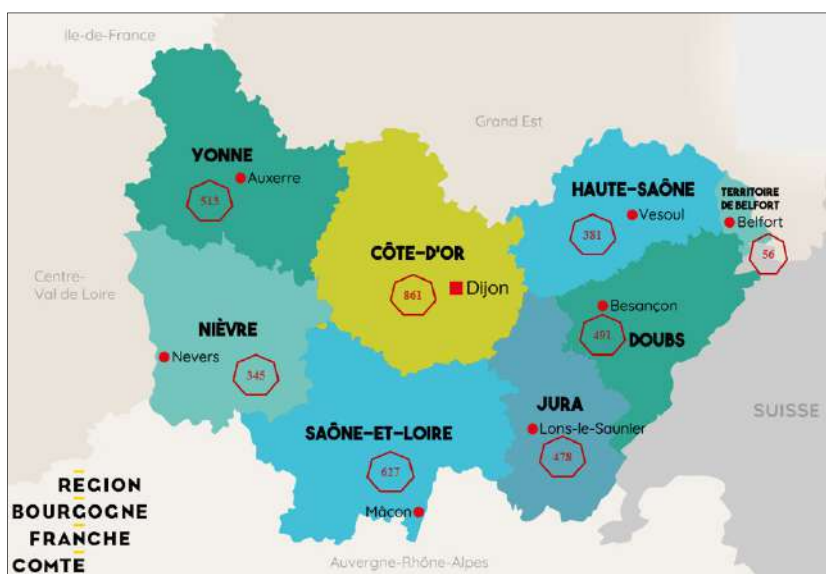
<sup>22</sup> Bibracte et Solutré Pouilly Vergisson.

<sup>23</sup> La basilique et la colline de Vézelay (1979), l'abbaye cistercienne de Fontenay (1981), la Grande Saline de Salins-les-Bains et la Saline royale d'Arc-et-Senans (1982), l'église Notre-Dame de La Charité-sur-Loire et l'église Saint-Jacques-le-Majeur d'Asquins (au titre des chemins de Saint-Jacques de Compostelle, 1998), les fortifications Vauban (2008), les vestiges archéologiques des lacs de Chalain et Clairvaux (sites palafittiques préhistoriques autour des Alpes, 2011), les Climats du vignoble de Bourgogne (2015), et la chapelle Notre-Dame du Haut à Ronchamp (œuvre architecturale de Le Corbusier, 2016).

<sup>24</sup> Par ailleurs, la France compte 53 biens inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco.

<sup>25</sup> CESER Bourgogne-Franche-Comté, [Les patrimoines, levier du développement local durable dans les territoires ruraux en Bourgogne-Franche-Comté](#), 27 juin 2023.

## Carte n° 2 : répartition des monuments historiques en Bourgogne-Franche-Comté



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté, à partir des données issues de la base Mérimée (avril 2025).

Riches d'une histoire leur donnant en héritage un patrimoine monumental important, les collectivités territoriales de Bourgogne-Franche-Comté sont confrontées aux défis de la conservation et de la valorisation de leur patrimoine protégé.

La chambre régionale des comptes a souhaité enquêter sur le poids du patrimoine monumental des collectivités territoriales de la région, sur la soutenabilité des dépenses induites par l'obligation de conservation qui pèsent sur elles, sur les conditions de conciliation entre règles de protection et objectifs d'aménagement et sur les conditions à réunir pour rendre efficace les démarches de valorisation du patrimoine.

*L'objet du présent rapport est de montrer comment, en Bourgogne-Franche-Comté, les collectivités font face aux défis de la conservation de leur patrimoine et, les leviers dont elles disposent pour assurer la conservation de ce dernier (I) et comment, par-delà les contraintes que représentent les règles de protection, le patrimoine peut constituer un atout et un facteur d'attractivité et de développement pour un territoire (II).*

# I - UN PATRIMOINE MONUMENTAL DONT LA CONSERVATION REPRÉSENTE UN DEFI POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Pour assurer leur responsabilité de maître d'ouvrage, les collectivités territoriales propriétaires de monuments historiques sont confrontées à un enjeu de connaissance du bien et de l'état sanitaire de ce dernier (A). Les collectivités sont inégales face à leur responsabilité de maître d'ouvrage, compte tenu de moyens techniques très variables d'une collectivité à l'autre et de l'étendue même de leur patrimoine protégé (B). Surtout, les dépenses publiques engagées pour répondre à l'obligation de conservation soulèvent la question de la soutenabilité de la dépense elle-même pour les collectivités territoriales (C).

## A. Un patrimoine dont la connaissance et le suivi sanitaire sont à renforcer

L'identification et la connaissance des monuments historiques s'appuient sur plusieurs outils et bases de données gérés, soit par l'État, soit par les collectivités, lorsqu'elles en sont dotées. Ces données gagneraient à être partagées (1) afin d'assurer un suivi des travaux d'entretien et de restauration, support aux échanges entre la direction régionale des affaires culturelles (Drac) et les collectivités (2).

### 1. Une identification à partager avec l'État

#### Une base Mérimée non à jour, notamment suite à des cessions

La base Mérimée constitue le volet « public »<sup>26</sup> des données en matière de monuments historiques (classés ou inscrits) depuis 1840. Créée en 1978 et mise en ligne en 1995, elle recense ainsi le patrimoine monumental et architectural français, couvrant une large diversité d'édifices et d'éléments architecturaux de la préhistoire à nos jours. Outre la description du bien et la nature de la protection, les fiches comprennent les données propriétaires.

Cette information est importante dans la mesure où, depuis 2009, l'obligation d'assurer la conservation et la maîtrise d'ouvrage de cette dernière relèvent du propriétaire d'un bien protégé.

L'enquête a mis en évidence un défaut de mise à jour des données propriétaires de la base, notamment suite à des cessions, dans huit collectivités<sup>27</sup> de l'échantillon, soit plus de 36 % de ce dernier. À titre d'illustration, l'ancien couvent des Ursulines à Saint-Hippolyte (Doubs) a été cédé à la commune en 2017, mais figure toujours comme propriété du département. À Dijon (Côte-d'Or), dix monuments figurent dans la base Mérimée, mais ne figurent pas dans la base de la commune. À l'inverse, des biens sont identifiés par la commune comme relevant de sa propriété, mais ne figurent pas dans la base Mérimée. Pour le Palais des ducs de Bourgogne à Dijon, la base Mérimée mentionne que le

---

<sup>26</sup> Les jeux de données issues de la base Mérimée sont disponibles en *open data* sur la [plateforme data.gouv.fr](https://plateforme.data.gouv.fr). Au 1<sup>er</sup> mai 2025, la base recense 46 654 enregistrements (fiches descriptives).

<sup>27</sup> Nevers, Dijon, Besançon, Sens, départements du Doubs, de la Saône-et-Loire et de la Nièvre, région Bourgogne-Franche-Comté.

département est propriétaire en sus de la commune, le relevé cadastral ne mentionne pourtant que la commune.

En cas de cession, les écarts résultent d'une méconnaissance ou du non-respect de [l'article R. 621-84 du code du patrimoine](#) obligeant à une notification au préfet de région de toute aliénation ou cession d'un monument protégé.

*Dans les rapports produits lors de l'enquête, la chambre a invité les collectivités concernées à se rapprocher de la Drac afin de procéder à la mise à jour de leurs données propriétaires.*

### Un suivi de l'inventaire physique et comptable à améliorer

#### Inventaire physique et inventaire comptable<sup>28</sup>

L'article 47-2 de la Constitution dispose que « [L]es comptes des administrations publiques sont réguliers et sincères. Ils donnent une image fidèle du résultat de leur gestion, de leur patrimoine et de leur situation financière ».

Le patrimoine d'une collectivité, protégé ou non, doit donc figurer à son bilan. L'inventaire doit donner une vision fidèle, complète et sincère de la situation patrimoniale de la collectivité.

L'inventaire comprend :

- un inventaire physique, justifiant de la réalité physique des biens ;
- un inventaire comptable, qui présente la valeur comptable de la réalité physique du patrimoine.

Ces deux inventaires doivent être concordants.

Par ailleurs, le comptable, tient également un état de l'actif immobilisé (conforme à l'inventaire comptable de la collectivité), ainsi qu'une comptabilité générale patrimoniale.

Ces quatre états doivent être concordants.

La nomenclature budgétaire et comptable (M.57) applicable aux collectivités territoriales définit trois possibilités d'évaluation de la valeur comptable d'un monument historique<sup>29</sup> :

- sur la base du coût d'acquisition, en cas d'acquisition à titre onéreux (avec pièce justificative) ;
- à valeur d'expert, en cas de bien reçu à titre gratuit (dons ou legs) ;
- à l'euro symbolique, en cas de biens propriété de la collectivité territoriale sans pièce justificative.

Dans le cadre de contrôles des comptes et de la gestion, la chambre régionale des comptes rappelle régulièrement aux collectivités leurs obligations en matière de gestion patrimoniale. Les monuments historiques constituent un élément de cette gestion. Les constats faits en matière de patrimoine en termes d'insuffisance de suivi s'appliquent également à ces derniers.

À Sens (Yonne), la chambre a constaté des écarts entre l'inventaire comptable de la commune et l'état de l'actif du comptable, notamment s'agissant de l'hôtel de ville. À Tonnerre (Yonne), six monuments sur huit possèdent une fiche inventaire répondant aux obligations de traçabilité, néanmoins la fontaine du Pâtis et le couvent des Ursulines n'en disposent pas. À Montréal (Yonne), la valorisation comptable de la Porte d'en-Bas n'est pas précisément identifiée à l'état de l'actif.

Ces données physiques et comptables, si elles peuvent paraître éloignées des enjeux d'entretien et de conservation, sont importantes. La connaissance de son patrimoine, de la valeur de ce dernier et la prise en compte des travaux réalisés contribuent à renforcer la connaissance de l'état sanitaire et l'anticipation des dépenses de conservation.

<sup>28</sup> Comité national de fiabilité des comptes locaux, [Guide des opérations d'inventaire](#), juin 2014.

<sup>29</sup> Recueil des normes comptables de l'État, [avis n° 2023-03 du 14 janvier 2013, norme n° 17 sur les biens historiques et culturels](#).

*La chambre régionale des comptes a rappelé les obligations en matière d'inventaire physique et comptable aux collectivités concernées.*

## **2. Une connaissance de l'état sanitaire qui reste insuffisante**

### **Sauf exception, un suivi sanitaire réalisé en fonction des besoins**

Déjà en 2022, la Cour des comptes<sup>30</sup> recommandait l'établissement d'un carnet sanitaire pour chaque monument historique, identifiant ce dernier, retraçant l'ensemble des interventions et permettant un suivi de l'état sanitaire.

En dehors de quelques exceptions, quelle que soit la strate démographique de la collectivité, le suivi sanitaire est réalisé en fonction des besoins, comme à Montréal, Sens (Yonne), Nevers (Nièvre), Baume-les-Messieurs (Jura), Montbéliard (Doubs), au département de la Nièvre et à la région Bourgogne-Franche-Comté. Une bonne connaissance de l'état sanitaire est pourtant indispensable pour pouvoir programmer dans le temps l'entretien et la restauration du patrimoine.

Au sein de l'échantillon, et sans que la taille de la collectivité soit un facteur limitant, certaines collectivités ont néanmoins réalisé des diagnostics globaux ou sont particulièrement engagées dans le suivi de l'état sanitaire de leur parc immobilier protégé.

Ainsi, à Tonnerre (commune de moins de 5 000 habitants), la collectivité dispose d'une connaissance précise de l'état de son patrimoine grâce à la réalisation de bilans sanitaires de ses monuments historiques. Sur la période sous revue, la fosse Dionne et la fontaine du Pâtis ont fait l'objet d'un diagnostic en vue de leur restauration. Sur la base de ces analyses, au moins 1,1 M€ ont été estimés nécessaires pour remettre en état ces deux monuments. La commune de Salins-les-Bains (Jura, commune de moins de 2 500 habitants) a réalisé des diagnostics lui permettant d'évaluer les crédits nécessaires pour assurer la conservation de son patrimoine. Enfin, le département du Doubs a adopté un schéma départemental immobilier intégrant un état sanitaire de l'ensemble de son parc immobilier, dont les biens protégés (Saline royale d'Arc-et-Senans, Fort Griffon, pôle Courbet). Le collège Victor Hugo, propriété de la commune de Besançon (Doubs), a également été intégré à la démarche, le département assurant la maîtrise d'ouvrage du collège depuis la loi du 13 août 2004.

---

<sup>30</sup> Cour des comptes, [La politique de l'État en faveur du patrimoine monumental](#), rapport public thématique, juin 2022.

## Un bilan de l'état sanitaire quinquennal qui s'améliore

### Bilan sanitaire quinquennal

Les services de l'État produisent, tous les cinq ans un bilan sanitaire des monuments historiques à partir de relevés effectués une fois durant cet intervalle. Comme le relevait déjà la Cour en 2022, le constat d'état est strictement visuel, effectué sans sondage ni recours à des technologies de pointe<sup>31</sup>, il donne une appréciation générale de l'état de l'immeuble. Il s'agit d'une classification de l'état du bâti au moment de l'inspection.

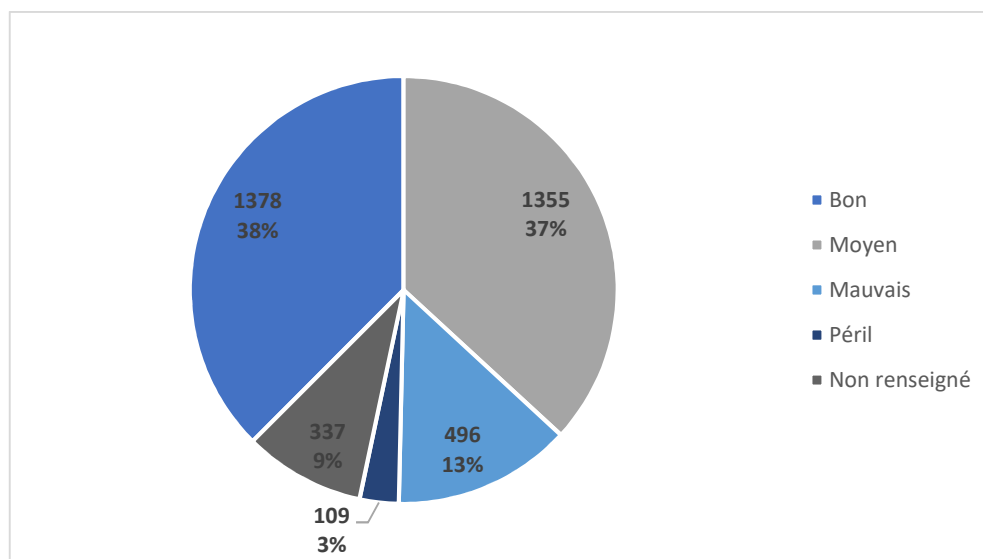
Les critères d'évaluation du bilan sanitaire sont les suivants :

- « Bon état » : immeuble qui ne présente pas de symptômes apparents de désordres, pathologies ou altérations ;
- « État moyen » : immeuble qui présente des symptômes mineurs apparents de désordres, pathologies ou altérations ;
- « Mauvais état » : immeuble qui présente des symptômes majeurs de désordres, pathologies ou altérations, un risque de rupture des structures ou une dégradation rapide de l'état global. ;
- « Péril » : immeuble qui peut présenter un risque d'atteinte majeure au patrimoine protégé et, le cas échéant, le risque que ces atteintes font courir aux personnes.

La dernière publication du bilan national de la conservation des monuments historiques a été produite en mai 2025 et présente l'état sanitaire au titre de la période 2019-2024 (annexe 6).

Selon ce bilan, à l'échelle nationale 23 % des monuments historiques sont classés en mauvais état ou en péril. En Bourgogne-Franche-Comté, 16 % des monuments historiques sont considérés comme tels, avec une disparité selon les départements<sup>32</sup>.

**Graphique n° 3 : répartition des monuments historiques (MH), tous propriétaires confondus, en Bourgogne-Franche-Comté, période 2019-2024**



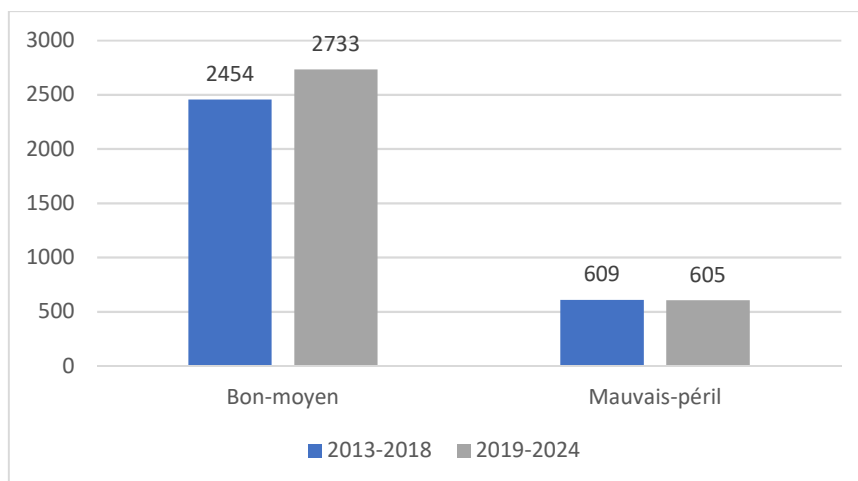
Source : Bilan de l'état de conservation des MH 2019-2024, ministère de la culture, publié en mai 2025.

<sup>31</sup> La méthode d'évaluation prend appui sur la norme européenne NF EN 16096 (X80-014), *Conservation des biens culturels, Évaluation et rapport sur l'état du patrimoine culturel bâti*, septembre 2012.

<sup>32</sup> Pour la répartition détaillée de l'état sanitaire par département voir l'annexe n° 6 - Bilan sanitaire.

La comparaison des deux derniers bilans sanitaires au titre des périodes 2013-2018 et 2019-2024 pour l'ensemble des monuments historiques de la région (tous propriétaires confondus) met en évidence une tendance d'amélioration de la conservation des monuments historiques (+ 279 MH à l'état bon-moyen, contre 4 MH dont l'état s'est aggravé).

**Graphique n° 4 : évolution de l'état sanitaire des monuments historiques, tous propriétaires confondus, en Bourgogne-Franche-Comté, périodes 2013-2018 et 2019-2024**



Source : Bilans de l'état de conservation des MH, périodes 2013-2018 et 2019-2024, ministère de la culture.

Note de lecture : le bilan 2019-2024 restitue 337 MH dont l'état sanitaire est non renseigné. Cette même donnée est non précisée dans le bilan 2013-2018 et ne permet pas d'apprécier l'évolution sur cette information.

Le bilan sanitaire est réalisé sur une période quinquennale. Non partagé avec les collectivités propriétaires, il peut présenter des écarts avec l'état sanitaire du monument. Ainsi, pour la commune de Dole (Jura), l'état du théâtre municipal est considéré comme « moyen »<sup>33</sup>, alors que des travaux d'un montant de près de 7M€ ont été réalisés sur la période.

Les préconisations listées par l'État dans le bilan 2018-2024<sup>34</sup> soulignent l'enjeu de favoriser la veille périodique dans un mode participatif avec l'ensemble des propriétaires. Il s'agit, dans le cadre de la construction du système d'information patrimonial, de rendre possible un partage de la démarche d'évaluation périodique avec des propriétaires volontaires invités à renseigner un formulaire dématérialisé. Cette démarche devrait faciliter le partage de données et d'informations sur les monuments historiques.

<sup>33</sup> Année du constat : 2018.

<sup>34</sup> [Bilan 2019-2024 de l'état sanitaire de conservation des monuments historiques immeubles](#), ministère de la culture, mai 2025, p.31.

## B. Une maîtrise d'ouvrage exercée de manière hétérogène

La suppression de l'exclusivité de la maîtrise d'ouvrage par l'État en 2009 a conduit à une évolution des acteurs : services de l'État, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre (1). Cette responsabilisation accrue des collectivités territoriales propriétaires rencontre les limites des ressources humaines et techniques disponibles (2). Les collectivités disposent néanmoins de leviers pour faciliter l'exercice de la maîtrise d'ouvrage (3).

### 1. Des collectivités territoriales responsables de la maîtrise d'ouvrage de leur patrimoine protégé

Jusqu'au XX<sup>ème</sup> siècle, le patrimoine monumental était essentiellement une compétence d'État, qu'il s'agisse de l'identification, de la protection ou de la conservation.

Le XXI<sup>ème</sup> siècle marque une nouvelle étape : la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 transfère ainsi aux régions et à la collectivité territoriale de Corse, la responsabilité de la conduite de l'inventaire général du patrimoine culturel et des services et aux collectivités qui en font la demande, la propriété de certains monuments historiques de l'État<sup>35</sup>.

En 2009, trois décrets ont modifié les acteurs de la conservation du patrimoine, s'inscrivant dans la continuité de l'ordonnance du 8 septembre 2005<sup>36</sup> en abolissant l'exclusivité de l'État en matière de maîtrise d'ouvrage et l'exclusivité des architectes en chef des monuments historiques en matière de maîtrise d'œuvre sur l'ensemble du patrimoine classé. L'article L. 621-29-1 du code du patrimoine précise ainsi que « *Le propriétaire ou l'affectataire domanial a la responsabilité de la conservation du monument historique classé ou inscrit qui lui appartient ou lui est affecté* ».

Les missions confiées aux services de la Drac<sup>37</sup> ont également évolué pour accompagner les propriétaires et s'assurer de la qualité des interventions et des acteurs patrimoniaux, au travers du contrôle scientifique et technique. Ce dernier s'exerce depuis la protection jusqu'à la conformité des travaux exécutés.

Pour la réalisation des travaux de conservation et de restauration des biens classés monuments historiques, les collectivités doivent recourir à une maîtrise d'œuvre spécialisée : les architectes du patrimoine<sup>38</sup>.

---

<sup>35</sup> Dans ce cadre, la région Bourgogne-Franche-Comté a sollicité le transfert de propriété du château de Châteauneuf (Côte-d'Or).

<sup>36</sup> Ordonnance n° [2005-1128](#) du 8 septembre 2005, relative aux monuments historiques et aux espaces protégés : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007 et codifiée à l'[art. L. 621-29-2](#) du code du patrimoine.

<sup>37</sup> Circulaire n° [2009-24](#) du 1<sup>er</sup> décembre 2009 relative au contrôle scientifique et technique des services de l'État sur la conservation des monuments historiques classés ou inscrits.

<sup>38</sup> Les architectes du patrimoine sont notamment des architectes diplômés de l'École de Chaillot, spécialisés dans la restauration, la réhabilitation et l'aménagement des sites patrimoniaux et des monuments protégés au titre des monuments historiques.

### Les acteurs de la chaîne patrimoniale : maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le maître d'ouvrage (MAO) est chargé de définir les programmes d'entretien, de réparation et de restauration des immeubles protégés. Il lui revient de choisir le maître d'œuvre et les entreprises pour intervention. Il doit aussi assurer le financement des études et des travaux.

Pour les communes ne disposant pas de services techniques compétents ou de ressources suffisantes, il est possible de disposer d'une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec les services de l'État, à titre gratuit ou à titre onéreux dans les conditions définies par les articles R. 621-70 à R. 621-77 du code du patrimoine et précisées par la circulaire 2009-23 du 1er décembre 2009 relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage des services de l'État chargés des monuments historiques.

La maîtrise d'œuvre (MOE) sur un monument historique classé est réalisée par des architectes du patrimoine pour des travaux de réparation, des architectes librement choisis par le maître d'ouvrage pour des travaux de modification et des architectes en chef des monuments historiques (ACMH) ou un architecte du patrimoine pour des travaux de restauration ; et, sur un monument historique inscrit, les travaux peuvent être réalisés par tous les architectes.

Le contrôle scientifique et technique sur les monuments historiques est par ailleurs assuré par les architectes des bâtiments de France (ABF) des unités départementales de l'architecture et du patrimoine (Udap), rattachées à une direction régionale des affaires culturelles (Drac).

Enfin, tous travaux (hors entretien courant) réalisés sur un bien protégé en raison de son inscription, de son classement ou de sa localisation dans un périmètre de protection sont soumis à une autorisation préalable de l'architecte des bâtiments de France<sup>39</sup>.

## 2. Des inégalités en matière d'ingénierie technique, administrative et financière

### Des moyens qui dépendent fortement de la taille de la collectivité

La strate démographique de la collectivité conditionne la capacité à faire de cette dernière : les ressources humaines et techniques sont proportionnelles à la taille de la commune. À titre d'illustration :

- Montréal, moins de 200 habitants, deux monuments historiques, représentant 47 % du parc immobilier de la commune : aucun agent n'est dédié au patrimoine ;
- Tonnerre, moins de 5 000 habitants, huit monuments historiques, représentant 15 % du parc immobilier de la commune : l'agent en charge du patrimoine assure le suivi du patrimoine de la commune à hauteur de 40 %, les 60 % restant étant dévolus au patrimoine du centre hospitalier du tonnerrois ;
- Besançon (Doubs), plus de 40 000 habitants, 35 monuments historiques, représentant 11 % du parc immobilier de la commune : les directions du patrimoine et de l'architecture des services mutualisés avec la communauté urbaine comptent 114 agents, dont un poste spécialisé « secteur patrimoine ancien ».

Au sein de l'échantillon, l'entretien et la conservation des monuments historiques reposent sur le ou les services mobilisés dans la gestion du patrimoine. Parfois, comme à Nevers ou à Besançon, des personnes disposent de compétences en matière de monuments protégés, néanmoins ces situations font figure d'exception au sein de l'échantillon. Il en résulte un appui nécessaire et consommateur de temps pour les services de l'État, qui accompagnent et conseillent les collectivités dans leur démarche d'entretien et de restauration.

<sup>39</sup> Cf. annexe n° 7 - Schéma de la procédure des avis conformes des ABF. En dehors des périmètres délimités des abords, des sites patrimoniaux remarquables ou des travaux en visibilité des monuments historiques dans le cadre des abords, les architectes des bâtiments de France émettent des avis simples.

## D'autres facteurs sont sources de complexité supplémentaire

Une maîtrise d'ouvrage déléguée en cas de mise à disposition liées à des transferts de compétences

Les lois de décentralisation<sup>40</sup> ont eu des impacts en termes d'exercice de la maîtrise d'ouvrage relative aux monuments historiques.

Ainsi, le département de Saône-et-Loire est propriétaire des hôtels hébergeant les services des sous-préfectures de Charolles et de Chalon-sur-Saône. N'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, la collectivité-propiétaire ne connaît pas l'état sanitaire de ces biens. De même, le département de la Nièvre n'a pas connaissance de l'état sanitaire de l'ancien palais Blandin à Nevers, mis à disposition du ministère de la justice. Pour sa part, le département du Doubs assure l'entretien et la conservation du collège Hugo, propriété de la commune de Besançon. Il n'existe pas d'obligation pour l'affectataire d'informer le propriétaire des travaux qu'il réalise.

Les situations de biens partagés entre plusieurs propriétaires

À Autun (Saône-et-Loire) pour les remparts, à Baume-les-Messieurs pour l'abbaye ou à Sens pour le palais archiépiscopal, les biens protégés peuvent être partagés entre plusieurs propriétaires, qu'ils soient publics (Sens), ou privés (Autun, Baume-les-Messieurs).

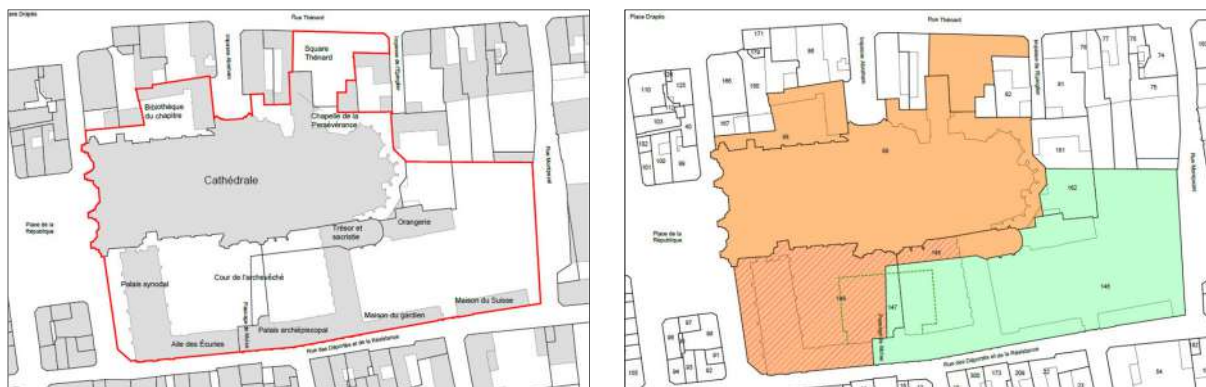
Les remparts soulèvent des enjeux spécifiques en matière de propriété, d'exercice de la maîtrise d'ouvrage et de responsabilité. Ainsi, Autun possède des enceintes d'époques différentes, de l'Antiquité au XVI<sup>ème</sup> siècle, d'une longueur de six kilomètres. La commune doit entretenir ou restaurer les quelques centaines de mètres de remparts lui appartenant et accompagne les propriétaires privés de parcelles avec des remparts dans les démarches des restaurations. Les remparts délimitant souvent le domaine public des propriétés privées, cette question de frontière entre domaine public et privé peut susciter du contentieux. À Semur-en-Auxois (Côte-d'Or), la commune s'est substituée aux propriétaires privés pour la restauration des remparts, à la suite de l'effondrement d'une partie importante du parement en pierre, en 2002, laissant une béance d'environ 100 m<sup>2</sup> pour une profondeur maximale de plus d'un mètre.

À Sens, la propriété du palais archiépiscopal est partagée entre l'État et la commune. Un conventionnement est nécessaire entre les propriétaires, notamment concernant les limites de responsabilités et les conditions de financement.

---

<sup>40</sup> La loi n° [83-8](#) du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État et la loi n° [2004-809](#) du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, énumèrent l'ensemble des compétences transférées par l'État aux collectivités locales, accompagnées du transfert d'agents de l'État.

## Schéma n° 2 : répartition de la propriété au sein de l'ensemble cathédral et archiépiscopal



Source : Sens, étude de schéma directeur, décembre 2022.

Note de lecture : propriété de l'État en orange, propriété de la ville en vert, propriété de l'État faisant l'objet d'une convention avec la ville en orange hachurée, emprise du musée sous la cour en pointillés vert.

La commune et l'État ont initié une démarche d'élaboration d'un schéma directeur pour la réorganisation et l'amélioration de la fonctionnalité générale de l'ensemble cathédral et archiépiscopal. Des conclusions ont été rendues en 2022. Face aux coûts importants associés à ce projet (plus de 26 M€), ni la commune, ni l'État n'ont donné suite à ce jour.

### 3. Des leviers pour faciliter l'exercice de la maîtrise d'ouvrage

#### Anticiper pour mieux appréhender les ressources nécessaires

Renforcer le suivi sanitaire et procéder à la réalisation de diagnostics permettent aux collectivités de connaître les besoins techniques et financiers afin de construire une politique locale.

Les travaux d'entretien et de conservation pèsent sur les budgets des collectivités, qui ne peuvent réaliser, de manière simultanée, l'ensemble des travaux. Il est donc important de connaître, diagnostiquer et évaluer le patrimoine monumental pour disposer d'une visibilité en termes d'impact budgétaire.

**Des diagnostics permettant une connaissance des besoins, notamment financiers :  
l'exemple de la commune de Salins-les-Bains (Jura)**

Sans disposer d'un diagnostic global de l'ensemble de son patrimoine, la commune de Salins-les-Bains dispose néanmoins d'éléments<sup>41</sup> lui permettant de connaître les travaux à réaliser, ainsi que les moyens financiers nécessaires pour assurer la conservation de son patrimoine, à savoir : près de 35 M€.

**Photo n° 1 : Fort Saint-André,  
travaux estimés à 16,5 M€**



Source : [www.jura-tourisme](http://www.jura-tourisme), Fort Saint-André, 2023.

**Photo n° 2 : La Grande Saline,  
travaux estimés à 8,4 M€**



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

De même, lorsque la région Bourgogne-Franche-Comté a repris la propriété du château de Châteauneuf, un diagnostic global a été réalisé en 2015. Le rapport réalisé a établi des mesures d'urgence sanitaire pour quatre tours, en raison de fortes dégradations en partie haute, de fuites sur la dalle béton, de danger en pied d'ouvrage, de zone d'exclusion à mettre en place, de purge et de sécurisation à mettre en œuvre. Sur la base du diagnostic, la région a défini une stratégie d'investissement et a mobilisé plus de 5 M€ pour la restauration du château pour la période 2018 à 2023.

<sup>41</sup> Les bâtiments ayant fait l'objet d'un diagnostic sanitaire : l'église Saint-Maurice, le Fort Saint-André, la Grande Saline, la chapelle Notre-Dame-Libératrice et la collégiale Saint-Anatoile.

**Des diagnostics qui conduisent à la définition de plan d'action :  
l'exemple du château de Châteauneuf (Côte-d'Or)**

**Photo n° 3 : vue du château, tour 5 ceinturé Photo n° 4 : vue du château, tour 5 restaurée**



Source : Extrait vidéo « Château de Châteauneuf : métamorphoses d'un château », chaîne YouTube de la région Bourgogne-Franche-Comté.



Source : extrait vidéo, « Réouverture de Châteauneuf », chaîne YouTube de la région Bourgogne-Franche-Comté.

Le plan d'investissement validé en 2019 a permis de réaliser des travaux, en site ouvert, sur la période de 2022 à 2024, pour la rénovation de la passerelle d'accès au château, le renforcement du plancher bas de la chapelle, la restauration de la salle basse de la tour des Hôtes et le déplacement de la copie du tombeau de Philippe Pot, la construction d'un nouvel accueil, la réfection de l'accès aux douves, la mise en accessibilité de la cour et des douves, l'éclairage de la cour et des douves, la révision générale et la végétalisation des murs et couvertures.

Pour achever la rénovation totale du château, la région a estimé à plus de 7 M€ le montant des travaux. La connaissance de ce montant et l'identification des travaux permettent à la région de définir ses priorités et d'arbitrer des enjeux budgétaires au regard de ces dernières.

### **Prioriser les moyens techniques et financiers**

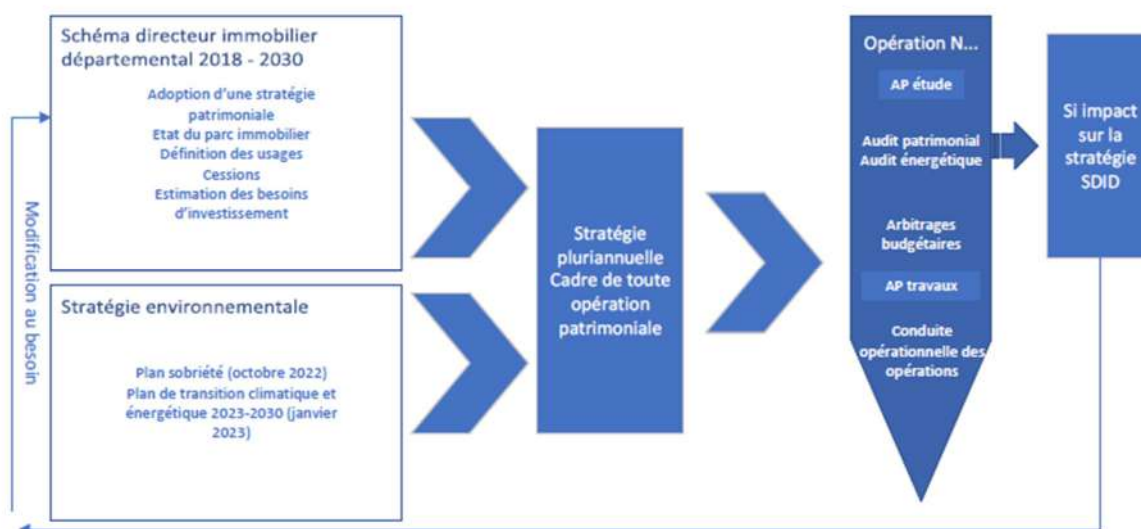
Les priorités définies localement constituent ainsi un premier levier pour dépasser le manque de ressources et concilier les priorités d'intervention au regard des compétences des collectivités.

À Tonnerre, à Baume-les-Messieurs, ou à Semur-en-Auxois, communes de moins de 5 000 habitants, le patrimoine monumental constitue un axe prioritaire des politiques communales, avec des moyens dédiés importants au regard de la taille de ces collectivités. À titre d'illustration, la commune de Tonnerre connaît l'état sanitaire de son patrimoine monumental. À cet effet, elle utilise un tableau mentionnant l'état de chacun des bâtiments ainsi que les travaux réalisés ou à réaliser. Sur la période 2018-2023, les monuments historiques ont représentés 13 % des dépenses d'équipement et 23 % des dépenses d'investissement de la commune sur l'ensemble de son parc immobilier, soit plus de 1 M€ mobilisés en faveur de la conservation de son patrimoine. Pour l'avenir, à l'appui des diagnostics réalisés, la commune de Tonnerre s'est également dotée d'une programmation pluriannuelle pour les exercices 2023 à 2026.

Au sein de l'échantillon, les rares exemples de stratégies patrimoniales et financières ont montré l'intérêt de ces dernières en termes de visibilité et d'anticipation des besoins, en particulier financiers. Au département du Doubs, à Besançon, Tonnerre ou Montbéliard, ces démarches leur permettent de définir une approche globale et prospective de leurs biens, en termes de dépenses et de recettes.

Ainsi, le schéma départemental immobilier du Doubs anticipe les usages, les travaux à conduire, ainsi que les cessions, telles que celle du Fort Griffon à Besançon. Il fonde la stratégie patrimoniale et la programmation pluriannuelle des investissements de la collectivité.

**Schéma n° 3 : pilotage et mise en œuvre de la stratégie patrimoniale du département du Doubs**



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

*Dans un souci de bonne gestion et d'anticipation des ressources publiques à mobiliser, la chambre régionale des comptes invite les collectivités à conduire un diagnostic de leur parc immobilier protégé et à développer une gestion patrimoniale dans une vision prospective, tant en dépenses qu'en recettes. À cet égard, la chambre souligne la bonne pratique d'un schéma immobilier lié avec un plan pluriannuel d'investissement.*

### Mutualiser les ressources à l'échelle d'un territoire

À défaut de disposer de compétences internes, la mutualisation et la mobilisation des acteurs de la chaîne patrimoniale constitue un recours possible pour les collectivités. Ainsi, à Semur-en-Auxois, la commune a mobilisé les services du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement<sup>42</sup> (CAUE) et l'agence technique départementale Ingénierie Côte-d'Or (ICO) pour la conception et la réalisation des travaux. La commune de Saulieu (Côte-d'Or) mobilise les mêmes acteurs, en particulier pour l'église Saint-Saturnin, aussi bien dans la conception des travaux (ingénierie et exécution), que dans le montage administratif et financier avec le programme *Petites villes de demain* (cf. chapitre II.B.3).

<sup>42</sup> Les CAUE ont été créés par la loi du 3 janvier 1977, ils réalisent quatre missions : l'information, la sensibilisation et la participation du public ; la formation, perfectionnement des intervenants dans la construction ; conseils aux candidats à la construction ; conseils aux collectivités et administrations publiques.

### Une mobilisation d'ingénierie externe : Baume-les-Messieurs

Commune de moins 200 habitants, Baume-les-Messieurs dispose d'un site géologique remarquable, ainsi que d'une abbaye impériale Saint-Pierre, site clunisien, et de l'église Saint-Jean.

**Photo n° 5 : abbaye impériale (extérieur)**



**Photo n° 6 : abbaye impériale (intérieur)**



Source : <https://www.baumelesmessieurs.fr/>.

Dans le cadre de la restauration de l'abbaye - projet de plus de 4,5 M€ sur la période 2018 à 2026, la commune a eu recours aux services d'un syndicat mixte au titre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le contrat prévoit la définition des conditions administratives et techniques de l'ouvrage, la préparation du choix du maître d'œuvre, la gestion du marché de maîtrise d'œuvre, le suivi des marchés d'études et de prestation intellectuelle, l'assistance en matière d'assurance construction, la préparation du choix des entreprises et fournisseurs et la signature des marchés associés, ainsi que la gestion financière et comptable de l'opération.

Cette assistance permet de compenser le manque d'ingénierie de la collectivité au regard de sa strate démographique.

Des démarches peuvent également être mises en œuvre sur certains territoires pour accompagner les collectivités, ainsi que l'ensemble des porteurs de projets, en matière de patrimoine. Le département de la Nièvre soutient ainsi depuis sa création en 1971 l'association La Camosine, dont l'objet statutaire est « *la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine historique [protégé et non protégé], artistique et culturel de la Nièvre, la coordination des actions publiques ou privées entreprises pour la préservation des sites et des monuments* ». Elle joue un rôle de conseil auprès des collectivités ou associations et peut également accorder des subventions pour des restaurations en complément des aides départementales.

### Renforcer l'appropriation de son patrimoine par la population

Le tissu associatif est un acteur important pour la conservation et la valorisation du patrimoine, qu'il s'agisse de sociétés savantes, d'associations de sauvegarde du patrimoine ou d'associations créées pour un site dédié, comme à Saulieu, à Montréal ou encore à Semur-en-Auxois avec les « Les Amis de la Collégiale ».

Par-delà l'engagement de ces acteurs, le code de patrimoine cherche à associer la protection aux outils de médiation et de participation citoyenne<sup>43</sup>. Il s'agit de créer les conditions à la fois de reconnaissance du caractère identitaire du patrimoine pour son territoire et de la transmission de ce dernier, afin d'en assurer la pérennité et la valorisation dans le temps.

Au sein de l'échantillon, ces démarches revêtent plusieurs aspects : la mise à disposition de données via internet (Besançon, via la métropole, Autun), l'organisation de permanences, associant ou non, les services locaux de l'urbanisme à l'ABF (Salins-les-Bains, Semur-en-Auxois, Autun). Dans le département de l'Yonne, la commune de Tonnerre a mis en place des permanences de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap), de l'association d'information sur le logement (Adil) et du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

#### **En présence du label *Villes et pays d'art et d'histoire*, les centres d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (Ciap)**

Le label *Ville et Pays d'art et d'histoire*<sup>44</sup> est attribué par le ministère de la culture aux collectivités, qui s'engagent dans l'animation et la valorisation de leur architecture et patrimoine. La région de Bourgogne-Franche-Comté compte 16 communes ou groupements labellisés *Villes et pays d'art et d'histoire*<sup>45</sup>.

À Dijon, le CIAP, inauguré en 2022, propose un parcours d'exposition permanente et des expositions temporaires renouvelées chaque année valorisant le patrimoine de la ville.

A Semur-en-Auxois, qui s'est également dotée d'un CIAP, lorsque les administrés viennent au service de l'urbanisme demander des informations sur les matériaux, le type de tuiles, les couleurs des menuiseries, des badigeons et des enduits, un agent du service les accompagne au Logis du Roy et les guide dans leurs choix à l'aide d'une « matériauthèque », dont ils peuvent emprunter des échantillons de tuiles anciennes, de tomettes, d'enduits, de couleurs de badigeon ou de teintes de menuiseries autorisés par le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et l'architecte des Bâtiments de France, et d'un « écorché » de mur, qui présente les différentes structures d'un enduit allant du parement en pierre au gobetis, au sous-enduit et à la couche de finition.

Dans la Nièvre, l'association La Camosine (cf. supra) fait connaître et valorise le patrimoine, protégé et non protégé, du département au travers de manifestations, de publications mais aussi l'organisation de voyage ou le soutien de projets patrimoniaux.

***La chambre régionale des comptes souligne les bonnes pratiques consistant à sensibiliser et associer la population. Ces démarches participent à la transmission du patrimoine et facilitent le respect des mesures de protection et de conservation.***

<sup>43</sup> Cf. annexe n° 8 - Médiation et outils de participation citoyenne.

<sup>44</sup> Créé en 1985, le label *Ville ou Pays d'art et d'histoire* (VPAH) est attribué par le ministre de la culture, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), aux communes ou groupements de communes, qui s'engagent dans une politique de sensibilisation des habitants, des visiteurs et du jeune public à la qualité du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie. Ce label succède à l'appellation « Ville d'art » disparue en 2005. À ce jour, le réseau national compte 204 *Villes et Pays d'art et d'histoire* : 119 *Villes d'art et d'histoire* et 85 *Pays d'art et d'histoire*.

<sup>45</sup> 10 *Villes d'art et d'histoire* : Autun, Auxerre, Joigny, Belfort, Besançon, Chalon-sur-Saône, Dijon, Dole, La Charité-sur-Loire, Nevers ; 6 *Pays d'art et d'histoire* sur 85 en France : communauté de communes de Jovinien, communauté d'agglomération de l'Auxerrois, Pays entre Cluny et Tournus, Pays Charolais-Brionnais, Pays de l'Auxois-Morvan, Pays de Montbéliard agglomération.

## C. Une obligation de conservation difficilement soutenable

Les monuments historiques génèrent structurellement des surcoûts pour les collectivités territoriales. Parmi les motifs de surcoût, les collectivités mettent en avant le choix des matériaux afin d'être conforme à la réalité historique. Face à un double mouvement d'extension du périmètre des biens protégés et de contractions des ressources publiques disponibles, se pose la question de la soutenabilité et des choix pour ces dernières.

De manière générale, les dépenses des collectivités territoriales en faveur de leur patrimoine protégé privilégient l'investissement au fonctionnement (1). Ces dépenses obligatoires peuvent s'avérer difficilement soutenables, en raison de la situation financière de la collectivité concernée et de l'importance de son patrimoine protégé. Dans ce contexte, la prise en compte des enjeux de la transition écologique et énergétique est difficile (2), et un cofinancement public demeure indispensable pour réduire le reste à charge de la collectivité (3).

### 1. Des dépenses qui privilégient les travaux de conservation et de restauration au détriment de l'entretien courant

#### Des dépenses de fonctionnement non corrélées avec le poids des monuments protégés au sein du parc immobilier induisant un risque de dégradation du parc immobilier protégé

En matière de suivi des dépenses de fonctionnement, rares sont les collectivités qui parviennent à isoler les dépenses ayant trait à leur patrimoine protégé : neuf sur 22 sont en capacité de produire ces données, en fonctions des données existantes soit dans leur logiciel financier (Sens), soit dans leur outil de suivi patrimonial, lorsqu'elles en sont dotées (département du Doubs).

Des données disponibles, il ressort qu'il n'y a pas de corrélation entre le poids du parc immobilier protégé dans le parc immobilier et le poids des dépenses de fonctionnement mobilisé pour ce dernier. À Dijon, le parc immobilier protégé représente 11 % du parc immobilier de la commune, quand les dépenses de fonctionnement en faveur du patrimoine protégé représentent 3 % des dépenses de fonctionnement en faveur de la totalité du parc. Une proportion similaire est observée s'agissant du département du Doubs, avec 3 % des dépenses de fonctionnement<sup>46</sup>, pour 14 % du parc immobilier. À Sens, le patrimoine protégé représente 21 % du parc immobilier quand les dépenses de fonctionnement en faveur de ce dernier s'élèvent à 16 %.

La faiblesse des dépenses de fonctionnement en faveur de l'entretien courant du patrimoine protégé conduit à une dégradation progressive de ce dernier.

Seuls cinq des 14 monuments historiques communaux ont fait l'objet d'un diagnostic, la commune de Sens estime néanmoins que l'état de huit de ses monuments est dégradé. Il s'agit notamment de l'ensemble des églises (hors Saint-Pregts récemment rénovée), mais également du musée de Sens, de la maison Jean Cousin, du théâtre municipal et du monument aux morts. À titre d'exemple, les fondations de l'église Saint-Maurice ont été progressivement fragilisées par l'élargissement de l'Yonne, ce qui se manifeste par un basculement du chevet vers la rivière et des fissures importantes sur les murs latéraux.

---

<sup>46</sup> Hors viabilisation et dépenses liées aux collèges

**Photo n° 7 : église Saint-Maurice (extérieur)**



Source : Commune de Sens.

**Photo n° 8 : église Saint-Maurice (intérieur)**



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

### **Des dépenses d'investissement qui intègrent les priorités définies par les collectivités en faveur des services des usagers**

S'agissant des dépenses d'investissement, il convient de prendre en compte le biais temporel lié à la période de contrôle, à savoir 2018 à 2023. Sur cette période, il se peut que, soit en l'absence de besoin, soit par choix, la collectivité n'ait pas mobilisé des crédits importants ou, à l'inverse, ait choisi d'investir fortement en faveur de certains projets. À Dijon, des priorités ont été définies en fonction de l'impact du monument dans l'attractivité de la commune : elle a ainsi fait le choix d'investir près de 63 M€ dans la rénovation de son musée des Beaux-Arts. L'investissement de la collectivité dans son patrimoine réalisé ces dernières années lui confère un rayonnement international et a un impact significatif sur la fréquentation touristique et l'attractivité de la commune. À Sens, les travaux de conservation des églises portent en priorité sur celles ouvertes au culte.

Autun, dotée d'une convention pluriannuelle avec la Drac pour la période 2020-2024, investit régulièrement en faveur de son patrimoine protégé. Ce dernier représente 24 % du parc immobilier, ratio qui correspond également au poids des dépenses d'investissement en faveur des monuments historiques sur la période étudiée. À l'inverse, sur la période sous revue, les communes de Montréal et de Lons-le-Saunier (Jura) n'ont pas connu d'investissement majeur, faute de besoin ou de projet formalisé<sup>47</sup>.

Par ailleurs, hors urgence, les dépenses d'investissement des collectivités répondent à des priorités : les bâtiments scolaires sont traités en priorité, comme à Besançon ou à Sens, ainsi que les édifices générant des recettes, comme à Luxeuil-les-Bains (Haute-Saône), avec le site de l'Éclésia.

---

<sup>47</sup> Situation de l'hôtel-Dieu, à Lons-le-Saunier.

### Une population qui s'investit dans l'entretien et la conservation des biens protégés, sans pouvoir totalement suppléer les obligations du propriétaire public

À Giromagny (Territoire de Belfort), le fort Dorsner, propriété de la commune, est géré par une association dédiée<sup>48</sup>, qui en assure l'entretien, la restauration et l'animation. L'association bénéficie d'une convention de mise à disposition et d'occupation.

**Photo n° 9 : Fort Dorsner à Giromagny**



Source : <https://www.franchementforts.fr/fort-dorsner/>.

L'association réalise des travaux de rénovation et de sécurisation chaque année sur le fort, en fonction des ressources disponibles et des dégradations intervenues. Un diagnostic technique et sanitaire du fort Dorsner a conclu, en 2010, à la dangerosité du site. Cependant, aucun travail lourd n'a été engagé depuis cette date par la commune pour stabiliser les fondations et éviter les effondrements.

À Salins-les-Bains, la commune a eu recours à un bail emphytéotique administratif (BEA)<sup>49</sup> pour valoriser le fort Saint-André. Elle en conserve la propriété tout en reportant la charge des coûts d'entretien et de restauration sur le bénéficiaire privé du bail. Le fort Saint-André est aujourd'hui un lieu de réception et d'hébergement pour des événements privés ou professionnels, mais aussi le site d'un parc d'accrobranches. À l'inverse, le Fort Belin, occupé par un locataire privé depuis 1983, et pour lequel aucune activité touristique n'a été mise en place, voit ses remparts se dégrader, ce qui pose la question de la réhabilitation de cet espace.

<sup>48</sup> « Association du fort Dorsner », déclarée depuis le 10 juillet 1990.

<sup>49</sup> Le bail emphytéotique administratif est un contrat qui doit répondre à une mission de service public et à un intérêt général. Il permet à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales de valoriser son domaine public grâce aux investissements réalisés et financés par l'occupant privatif. En contrepartie, ce dernier se voit conférer un droit d'occupation du domaine public sur une longue période (18 à 99 ans), ainsi qu'un droit réel immobilier sur les terrains d'assiette du bail et sur les constructions qu'il réalise. Le bail n'est pas reconduit tacitement. À la fin du bail, l'ouvrage réalisé devient la propriété de la collectivité qui a accordé le bail sans verser d'indemnités au preneur.

**Photo n° 10 : Fort Belin à Salins-les-Bains (1)**



**Photo n° 11 : Fort Belin à Salins-les-Bains (2)**



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

## **2. Une prise en compte de la transition écologique<sup>50</sup> qui demeure difficile**

### **Des monuments historiques construits pour s'inscrire dans le temps long**

Les monuments historiques revêtent une dimension durable par nature. Leur construction a requis des matières premières produites à proximité du lieu d'installation, leur bilan carbone est proche de zéro ou nul. Dans le cadre des travaux d'entretien et de conservation, cette démarche est poursuivie, contribuant à favoriser les circuits courts, ou le réemploi de pièces encore en bon état.

---

<sup>50</sup> Cf. annexe n° 9 - Rappel du cadre réglementaire en matière de transition énergétique.

**Une restauration conçue de manière durable :  
le château de Pierre-de-Bresse (Saône-et-Loire)**

Lors des travaux de restauration de la grille d'honneur du château de Pierre-de-Bresse, tous les éléments de pierres ont été déposés, inventoriés, triés et pour certains réutilisés en fonction de leur état de conservation. Les coûts ont été réduits et l'ambition, partagée avec les services de l'État, de garder le plus possible des éléments d'origine, a été atteinte.

S'agissant des pierres neuves (30 m<sup>2</sup>), nécessaires pour le remplacement des chapiteaux, ces dernières sont issues de carrières de Côte-d'Or. Un atelier de taille temporaire a été mis en place sur la durée du chantier.

**Photo n° 12 : grille d'honneur (1)**



**Photo n° 13 : grille d'honneur (2)**



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

**Une prise en compte de la transition écologique et énergétique qui demeure difficile et coûteuse**

Mais la prise en compte de la transition écologique et énergétique dans la conservation des monuments protégés est plus récente et ne constitue pas, le plus souvent, une priorité pour les collectivités.

La réalisation de diagnostics énergétiques des monuments protégés et l'inscription de leur rénovation dans un schéma directeur immobilier, comme l'a fait le département du Doubs, restent des démarches exceptionnelles (cf. infra). En général, les diagnostics énergétiques réalisés par les collectivités territoriales portent en priorité sur les établissements scolaires, comme pour les départements de la Saône-et-Loire et de la Nièvre. De même, à Dole, les travaux de rénovation énergétique sont réalisés prioritairement en faveur des écoles.

### Une estimation des coûts de la transition écologique et énergétique des monuments protégés : le département du Doubs

L'hôtel du département et les édifices situés aux 13, 15 et 18 rue de la Préfecture à Besançon ne font pas l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Ils se situent néanmoins au sein du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) « centre ancien », dans les secteurs « Saint-Quentin - Victor-Hugo » et « Intendance », relevant de sous-secteurs réglementaires 1 (morphologie de type dense). Les audits énergétiques réalisés conduisent à une estimation des travaux nécessaires à 3,11 M€ HT, uniquement pour atteindre le premier pallier du décret n° [2019-771](#) du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire.

S'agissant de la Saline royale, le coût total des travaux pour parvenir à réduire de 31 % la consommation d'énergie finale<sup>51</sup> s'élève à 3,65 M€ HT. Les objectifs définis par le décret tertiaire ne sont donc pas atteignables. Sous réserve de la réalisation de travaux estimés à 181 964 € HT, la consommation d'énergie finale du musée Courbet à Ornans devrait pouvoir être réduite de 40 %. En revanche, les paliers suivants (2040 - 50 %, 2050 - 60 %) sont présentés comme non atteignables.

Par ailleurs, en lien avec le plan de gestion « *de la Grande Saline de Salins-les-Bains à la Saline royale, la production du sel ignigène* », il a été décidé de la conversion énergétique du site (installation d'une chaufferie bois). Les travaux sont envisagés sur une période totale de 15 ans : une première période de 5 ans, se traduisant par un investissement de 10 M€ et, une seconde période de 10 ans, pour un montant estimé de 22 M€.

Des collectivités développent néanmoins des plans de sobriété, comme à Luxeuil-les-Bains ou à Besançon, où cela a conduit notamment à l'optimisation de l'éclairage extérieur de la Citadelle, à la baisse de température dans les musées ou encore à des travaux d'isolation des loges des animaux du parc zoologique de la Citadelle. À Autun, l'éclairage patrimonial a été réduit.

Concilier protection de l'environnement et conservation demeure complexe et coûteux.

À Besançon, dans le cadre du projet de « grande bibliothèque »<sup>52</sup>, l'architecte des bâtiments de France a imposé que les panneaux photovoltaïques s'intègrent dans la continuité des toitures de la boucle. Cette prescription a pour conséquence d'utiliser des panneaux non standard, notamment par leur couleur, et génère un surcoût de 20 %, ainsi qu'une production moindre de moitié.

À Sens, la commune a indiqué que le classement de l'hôtel de ville engendre des difficultés pour conduire des travaux d'isolation : tous les travaux nécessitent le recours à un architecte du patrimoine, et certains petits chantiers (ex : changement d'un ouvrant), peuvent présenter un faible intérêt.

À Lons-le-Saunier, la commune a précisé que, pour les bâtiments repris dans le site patrimonial remarquable (SPR), l'installation de panneaux photovoltaïques sur des bâtiments de type maisons des jeunes et de la culture (MJC), ou maisons privées, y compris sur toiture en intérieure de cour, n'a pas été autorisée alors que ces projets figurent parmi les objectifs de la convention *Action cœur de ville* (ACV)<sup>53</sup>. La commune de Montbéliard fait état de difficultés similaires.

La commune de Dijon s'efforce d'allier protection et transition énergétique en incluant autant que possible cette exigence dans le cadre des travaux de restauration qu'elle mène sur son propre patrimoine. La ville a mis en place un suivi énergétique visant à suivre l'évolution des consommations depuis 2010, un marché global de performance énergétique sur les installations de chauffage et de ventilation. Elle privilégie le recours à des énergies renouvelables avec le raccordement au réseau de chaleur urbain ou à un système de pompes à chaleur. Sur la période sous revue, la commune a mené des travaux limitant la consommation énergétique : isolation pour la conservation des œuvres et

<sup>51</sup> Année de référence 2019.

<sup>52</sup> Sous maîtrise d'ouvrage de Grand Besançon Métropole.

<sup>53</sup> Le dispositif *Action cœur de ville* est un programme lancé en 2018 par l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) visant à revitaliser les villes moyennes en France pour favoriser un développement urbain attractif et durable.

changement des vitrages au musée des Beaux-Arts, isolation intérieure et des combles avec de l'ouate de cellulose au cellier de Clairvaux, changement de menuiseries au Palais des ducs et installation d'une solution de chauffage par géothermie profonde à l'hôtel Bouchu dit d'Esterno. Dans le cadre de travaux à venir, une étude énergétique a été menée en vue de la rénovation de la bibliothèque Colette et de nouvelles modalités de chauffage sont envisagées pour l'église Notre-Dame ainsi que la chapelle de l'Assomption avec le renouvellement du système de chaudière et la mise en place de mobiliers chauffants pour éviter la dispersion de la chaleur.

### Des outils pour accompagner les propriétaires

Il convient de souligner la démarche conduite par la direction régionale des affaires culturelles (Drac) de Bourgogne-Franche-Comté en 2022. Au regard de l'enjeu du développement de la rénovation des bâtiments des centres anciens en ville ou en village, la Drac a soutenu un programme de *recensement-étude-action* relatif à l'amélioration énergétique de ces bâtiments permettant par ailleurs de valoriser ce patrimoine bâti. Ce programme a été porté par l'association Ajena<sup>54</sup>, qui a pour but de faire la promotion des économies d'énergie et des énergies renouvelables.

Le guide [Adapter le bâti ancien aux enjeux climatiques](#) a pour objectif de proposer des pistes pour toutes les structures de conseils afin de garantir des réhabilitations globales et cohérentes, entre valorisation du patrimoine et performance thermique. Il vise à défendre l'orientation des projets selon les trois facteurs suivants :

- améliorer la qualité énergétique du bâti ancien, en défendant des solutions performantes ;
- respecter des valeurs patrimoniales en préservant durablement les caractéristiques architecturales et esthétiques ;
- adapter les exigences de confort à l'usage du bâtiment et à la mise en valeur de ses qualités.

Par ailleurs, depuis 2023<sup>55</sup>, deux guides ont été travaillés conjointement par le ministère de la culture et le ministère de la transition écologique et édités : l'un relatif à l'insertion paysagère des panneaux photovoltaïques et le second relatif aux travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces guides n'imposent cependant aucun cadre d'interprétation des normes et ne définissent pas de priorités. La conciliation entre l'enjeu de protection et celui de prise en compte de la transition écologique dépend donc de la qualité du dialogue entre l'architecte des bâtiments de France et la collectivité territoriale porteuse de projets, auxquels il appartient d'apporter des solutions au cas par cas.

Dans son rapport consacré à la mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique (DPE), la Cour des comptes souligne les contraintes d'urbanisme, qui s'imposent aux bâtiments ayant un intérêt patrimonial ou historique<sup>56</sup>.

L'enjeu de conciliation entre les contraintes de la protection et les règles environnementales est donc majeur si les objectifs définis, tant dans le troisième plan d'adaptation au changement climatique<sup>57</sup> que dans la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets<sup>58</sup>, sont maintenus.

---

<sup>54</sup> L'association Ajena a été créée en 1980 afin de faire la promotion des économies d'énergie et des énergies renouvelables.

<sup>55</sup> En 2023, le ministère de la culture et le ministère de la transition écologique ont signé une feuille de route commune intitulée « *Transition énergétique et bâti ancien* ».

Les guides publiés relatifs à l'insertion paysagère des panneaux photovoltaïques et aux travaux d'amélioration de la performance énergétique sont : [Guide sur l'insertion architecturale et paysagère des panneaux photovoltaïques](#), novembre 2023 ; CEREMA, [Guide diagnostic de performance énergétique et audit énergétique dans les logements. Travaux d'amélioration de la performance énergétique](#), 2025. Ces documents ont vocation à valoriser les bonnes pratiques et peuvent contribuer à une harmonisation des approches par les ABF.

<sup>56</sup> Cour des comptes, [La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique](#), rapport public thématique, juin 2025, p. 29.

<sup>57</sup> Protéger la population, mesure n° 9 : Adapter les logements au risque de fortes chaleurs.

<sup>58</sup> Il s'agit notamment d'accélérer la rénovation écologique des bâtiments, avec des mesures visant à éradiquer les « passoires » thermiques, interdisant progressivement la mise en location de logement, en l'absence de travaux, en fonction de leur classification.

### 3. Un cofinancement public indispensable pour répondre à l'obligation de conservation des monuments historiques

#### Un soutien de l'État, contrepartie indispensable pour les collectivités-proprétaires

La contrepartie aux obligations pesant sur un propriétaire d'un bien protégé réside dans l'accompagnement, le contrôle mais aussi le soutien financier apporté par l'État dans les opérations visant à assurer la conservation des édifices. Ce soutien financier est indispensable à la réalisation des travaux de conservation. À l'échelle de l'échantillon, il apparaît qu'aucun chantier d'envergure n'a pu être engagé par une collectivité sans l'assurance d'obtenir un cofinancement au titre des crédits déconcentrés des ministères de la culture (programme 175) et éventuellement de l'intérieur.

#### Les dispositifs de soutien financier en faveur des collectivités

Le taux moyen de subvention de l'État en faveur des monuments historique est de 20 % pour les monuments inscrits et de 40 % pour les monuments classés.

Par ailleurs, le fonds incitatif et partenarial (FIP), créé en 2018, permet de soutenir les communes de moins de 10 000 habitants à faibles ressources et de bénéficier de taux majoré en cas de participation de la région.

Enfin, outre les crédits gérés par le ministère de la culture (programme 175 - *Patrimoines*), le ministère de l'intérieur et celui de la transition écologique interviennent également au travers des fonds, dont ils assurent la gestion<sup>59</sup>.

En moyenne, au sein de l'échantillon, le reste à charge s'est élevé à 48% pour les collectivités, avec des disparités en fonction des communes et surtout des projets. Ainsi, à Semur-en-Auxois, le reste à charge pour les opérations conduites sur la période sous revue s'est élevé à 26 % et à 39 % à Salins-les-Bains, quand il a représenté plus de 60 % à Nevers, Sens, Lons-le-Saunier et Dijon.

En complément des crédits mobilisés par l'État, les collectivités telles que les départements<sup>60</sup> et la région Bourgogne-Franche-Comté développent également des dispositifs financiers. Néanmoins, ces derniers ne constituent pas une dépense obligatoire, le patrimoine relevant d'une compétence partagée entre les différents échelons de collectivités. Ainsi, si le département de la Saône-et-Loire a développé une politique ciblant spécifiquement le soutien à la restauration et à la valorisation des monuments protégés publics ou privés, le département du Doubs privilégie le soutien aux projets de territoires portés par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). La région Bourgogne-Franche-Comté a par ailleurs fait évoluer ses dispositifs d'intervention sur la période sous revue et privilégie notamment l'effet levier de son intervention au travers du fonds partenarial et incitatif (FIP, cf. supra).

Pour autant, le poids des monuments historiques peut être, par lui-même, difficilement soutenable pour une commune dans le cas de disproportion entre l'importance de son patrimoine et ses capacités financières.

Plusieurs collectivités de la région illustrent ce cas de figure : deux monuments protégés représentent 47 % du parc immobilier de la commune de Montréal, la commune de Salins-les-Bains est propriétaire de 12 monuments protégés, à Sens ou Autun, le parc protégé représente également plus de 20 % du parc immobilier.

<sup>59</sup> La dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) soutient les projets d'investissement des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ; la dotation de soutien à l'investissement départemental (DSID) soutient les projets d'investissement des départements et des collectivités d'outre-mer ; le fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT), dont les crédits sont gérés par le ministère de la transition écologique ; le fonds vert soutient les investissements locaux afin d'accélérer la transition écologique dans les territoires dans trois domaines (la performance environnementale, l'adaptation du territoire au changement climatique et l'amélioration du cadre de vie).

<sup>60</sup> Au sein de l'échantillon : les départements du Doubs, de la Saône-et-Loire et de la Nièvre.

À Salins-les-Bains, il convient ainsi de rapporter le besoin d'investissement de 35 M€ en faveur des monuments historiques (cf. chapitre I.B.3) au montant des dépenses d'équipement réalisés entre 2018 et 2023, à savoir 11 M€, soit plus de 1,8 M€ par an en moyenne : afin d'assurer la conservation de son patrimoine, la commune devrait mobiliser plus de 19 années de dépenses d'équipement, à l'exclusion de tout autre dépense.

*Ces constats conduisent les collectivités à des choix et renforcent la recommandation de la chambre régionale des comptes en matière de réalisation de diagnostics et de plans pluriannuels d'investissement.*

Des effets d'opportunités peuvent apparaître, notamment dans le cadre du contrat de plan, comme à Autun, en vue de la conduite du projet de restauration du musée Rolin.

#### **Autun : le projet panoptique et la restauration du musée Rolin**

Le budget prévisionnel total s'élève à 34,7 M€ TTC, avec un calendrier de réalisation de la 1<sup>ère</sup> tranche ferme sur la période 2020-2024.

Le plan de financement prévoit un soutien de l'État (39,85 %), de la région (16,06 %), du département (4,94 %) et de l'Union européenne (2,90 %). Au total, avec le FCTVA<sup>61</sup> à percevoir (16,40 %), le reste à charge pour la commune est estimé à 6 M€, soit seulement 19,85 % du montant de l'opération. Il s'agit du projet le plus soutenu au titre du contrat de plan État-région en Bourgogne Franche-Comté. 44 % des 18 M€ de crédits prévus au titre du volet patrimoine du contrat seront consacrés à ce projet.

**Photo n° 14 : musée Rolin, vue actuelle**



**Photo n° 15 : projet du panoptique, vue du musée Rolin projetée**



Source : commune d'Autun.

Dans son rapport relatif à la politique de l'État en faveur du patrimoine<sup>62</sup>, la Cour des comptes avait souligné la nécessaire homogénéisation des aides aux travaux au travers de la définition de critères de modulation des aides et de leur encadrement, pour que l'égalité des usagers devant la politique du patrimoine soit garantie et que les différences de cofinancement soient fondées sur des situations objectives. Parmi les critères proposés figuraient : l'utilisation à des fins d'équipement public, le recours à un architecte du patrimoine dans le cadre de monuments inscrits, l'utilisation de matériaux

<sup>61</sup> Le fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) est un prélèvement sur les recettes de l'État, qui constitue la principale aide de l'État aux collectivités territoriales en matière d'investissement.

<sup>62</sup> Cour des comptes, [La politique de l'État en faveur du patrimoine monumental](#), rapport public thématique, juin 2022, p. 91.

ou de techniques spécifiques engendrant un surcoût, le fait que le monument soit situé dans une commune concernée par une action de revitalisation, etc.

### **D'autres sources de financement qui demeurent limitées**

Dans un contexte de finances publiques contraintes, le poids des autres sources de financements demeure néanmoins limité. La commune de Semur-en-Auxois a pu bénéficier de deux souscriptions de la Fondation du patrimoine : l'une pour le théâtre municipal (plus de 158 000 €) et la seconde pour des travaux de consolidation de la voûte de la rue basse des Remparts et de la rue du Donjon (plus de 20 000 €).

#### **Un acteur aux côtés des collectivités : la Fondation du patrimoine**

La Fondation du patrimoine, créée par la loi du 16 juillet 1996<sup>63</sup> et reconnue d'utilité publique par le décret du 18 avril 1997<sup>64</sup>, est une personne morale de droit privé dont la mission est de promouvoir la connaissance, la conservation, l'identification, la préservation et la mise en valeur du patrimoine national et notamment du patrimoine non protégé au titre des monuments historiques.

Elle est l'acteur principal pour les collectivités, au travers de l'organisation de souscriptions conventionnées, auxquelles particuliers comme entreprises peuvent apporter leur contribution. Initialement créée pour accompagner la préservation du patrimoine non protégé, elle intervient également en soutien au patrimoine protégé.

Les collectivités de Salins-les-Bains, Nevers, Luxeuil-les-Bains, Tonnerre, le département de la Saône-et-Loire ou encore Saulieu ont également ouvert des souscriptions via la Fondation du patrimoine. Néanmoins, les écarts sont parfois importants entre le montant escompté et celui réellement perçu. À Saulieu, la restauration de la Fontaine Caristie a bénéficié, au final, de 3 234 € de dons, pour un montant total de travaux de plus de 32 000 €. Au château de Pierre-de-Bresse, l'objectif de collecte pour la restauration de la grille d'honneur était de 100 000 € au final, un peu plus de 34 700 € ont été collectés.

Les démarches de souscriptions nécessitent en effet des accompagnements par la collectivité, qu'il s'agisse d'animations, de manifestations ou d'opérations de communication, via le site internet de la collectivité, par exemple.

Pour autant, les collectivités s'organisent désormais davantage pour rechercher de nouveaux financeurs via du mécénat ou des donations. La commune de Nevers s'est dotée d'un poste dédié à la recherche de financement extérieur, dont le mécénat. La commune de Saulieu envisage également le recours au mécénat de compétences, comme le pratique la commune de Besançon pour la Citadelle.

<sup>63</sup> Loi n° 96-590 du 2 juillet 1996 relative à la Fondation du patrimoine.

<sup>64</sup> Décret du 18 avril 1997 portant reconnaissance d'utilité publique et approbation des statuts de la Fondation du patrimoine, NOR : MCCC9700197D.

### Le régime du mécénat culturel

Le mécénat est un soutien matériel ou financier apporté par une entreprise, à un organisme sans but lucratif pour l'exercice d'activités présentant un intérêt général. Ce mécénat peut se traduire pour le particulier ou l'entreprise par une réduction d'impôt.

Le don peut prendre l'une des trois formes suivantes :

- en numéraire : l'entreprise effectue un don en argent, de manière ponctuelle ou répétée ;
- en nature : l'entreprise fait don d'un bien mobilier (ex : nourriture, ordinateurs) ou immobilier (ex : local) ;
- en compétences : l'entreprise réalise une prestation de service ou met son personnel à disposition de l'organisme.

Au sein de l'échantillon, les sites Unesco ont développé une certaine expertise dans le développement de financements privés, pouvant parfois créer un effet de captation à l'échelle d'un territoire. Au sein de l'établissement public de coopération culturelle (EPCC) de la Saline royale d'Arc-et-Senans (Doubs), un service est dédié au mécénat : les recettes de mécénat représentent plus de 30 % des produits d'exploitation sur la période sous revue.

Enfin, le « Loto du patrimoine »<sup>65</sup>, relevant de la mission « Patrimoine en péril », constitue une source de financement plus récente qui peut constituer un véritable effet levier. La situation de Baume-les-Messieurs illustre l'impact de cet outil pour le financement de la restauration de l'abbaye, dont les travaux, évalués à près de 4,5 M€, seront pris en charge à hauteur de 58 % au titre des recettes publiques, laissant un reste à charge à hauteur de 1,9 M€, dont près de 16 % seront pris en charge au titre du loto du patrimoine. Le loto constitue un complément aux outils développés par la Fondation du patrimoine.

\*\*\*\*

---

<sup>65</sup>Jusqu'à 300 000 € peuvent être mobilisés pour les projets sélectionnés à l'échelle départementale et jusqu'à 500 000 € pour les projets retenus à l'échelle régionale.

---

*Les collectivités propriétaires de monuments historiques sont confrontées à de multiples défis pour assurer leur conservation.*

*Elles doivent d'abord connaître précisément l'état sanitaire de ces biens, ce qui nécessite des outils de suivi et des bases de données partagées entre l'État et les collectivités. La base Mérimée, par exemple, n'est pas à jour, ce qui complique la gestion patrimoniale.*

*La gestion du patrimoine immobilier des collectivités doit être rigoureuse et transparente. Les inventaires physique et comptable doivent être concordants et régulièrement mis à jour pour refléter fidèlement la situation patrimoniale. Cependant, certaines collectivités peinent à maintenir ces inventaires à jour, ce qui nuit à la connaissance et à la gestion de leur patrimoine.*

*Le suivi de l'état sanitaire des monuments historiques est souvent insuffisant. La Cour des comptes recommandait déjà en 2022 l'établissement de carnets sanitaires pour chaque monument, mais cette pratique n'est pas systématiquement appliquée. Les collectivités doivent donc renforcer ce suivi pour programmer efficacement les travaux de conservation.*

*La maîtrise d'ouvrage des monuments historiques a été transférée aux collectivités en 2009, mais celles-ci disposent de ressources humaines et techniques très variables. Les petites collectivités, en particulier, manquent souvent de compétences internes pour gérer ce patrimoine. Des solutions comme la mutualisation des ressources ou le recours à des ingénieries externes peuvent être envisagées.*

*Les collectivités doivent également anticiper les besoins en termes de ressources financières et techniques pour la conservation de leur patrimoine. La réalisation de diagnostics globaux et la mise en place de plans pluriannuels d'investissement permettent de mieux planifier les travaux et d'optimiser les ressources disponibles.*

*La sensibilisation et la participation des citoyens sont essentielles pour la conservation du patrimoine. Les labels, tel que « Villes et pays d'art et d'histoire » jouent un rôle important pour accompagner les collectivités, qui mettent en place des actions de médiation et de participation citoyenne pour renforcer l'attachement des habitants à leur patrimoine.*

*Les dépenses engagées par les collectivités pour la conservation des monuments historiques demeurent néanmoins souvent difficiles à soutenir. Les travaux de conservation et de restauration génèrent des surcoûts, notamment en raison du choix des matériaux. La transition écologique et énergétique est également un enjeu important, mais elle n'est pas toujours priorisée en raison des contraintes financières et de la difficulté à concilier protection de l'environnement et conservation du patrimoine.*

*Enfin, le soutien financier de l'État est indispensable pour les propriétaires de monuments historiques. Les subventions et les dispositifs de cofinancement permettent de réduire le reste à charge des collectivités, mais ces soutiens ne sont pas toujours suffisants. Les collectivités doivent donc explorer d'autres sources de financement, comme le mécénat et les donations, au travers de la Fondation du patrimoine.*

---

## II – LE PATRIMOINE DOIT CONSTITUER UN FACTEUR D’ATTRACTIVITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE

Les mesures de protection d’un monument historique concernent également ses abords, ainsi que des espaces dont la valeur patrimoniale est reconnue comme « site patrimonial remarquable » (cf. supra, introduction), afin de préserver la cohérence patrimoniale, architecturale et environnementale. Bien que la protection soit une compétence d’État, sa traduction dans les documents d’urbanisme relève des collectivités, qui assurent la définition et la mise en œuvre des projets de développement au titre de leur compétence d’aménagement du territoire.

Elles sont libres de choisir le niveau de protection déployé sur leur territoire. À chaque zonage correspond des règles s’imposant aux acteurs locaux dans leur développement. Ces outils de protections, diversement déployés par les collectivités de l’échantillon, sont confrontés à la prise en compte des enjeux de transition écologique et énergétique (A).

L’acceptation des dépenses liées à l’obligation de conservation est rendue plus facile lorsque les édifices protégés ont un usage et qu’ils répondent aux besoins de la population et de son territoire (B). Une diversification des usages doit être recherchée, particulièrement pour les édifices culturels, au regard de l’évolution de la pratique religieuse (C). Pour que le patrimoine devienne un levier d’attractivité et de développement pour les collectivités de Bourgogne-Franche-Comté, ces dernières doivent engager des démarches de valorisation, en s’assurant de réunir des conditions indispensables à leur efficacité (D).

### A. Une conciliation entre protection du patrimoine, transition écologique et aménagement urbain qui peut être améliorée

La protection des monuments historiques constitue un cadre réglementaire qui s’impose aux collectivités dans ses projets d’aménagement et de développement du territoire. L’application par les collectivités territoriales des principes de protection patrimoniale est très diversement mise en œuvre dans leurs documents d’urbanisme en Bourgogne-Franche-Comté (1) et pose la question de la conciliation des règles de conservation des monuments, avec les objectifs de transition écologique et énergétique (2).

#### 1. Une mise en œuvre diversifiée des outils de protection au sein des documents d’urbanisme conduisant à une juxtaposition des normes

##### Une construction progressive des dispositifs de protection

Une construction progressive des dispositifs nationaux

Apparue à partir de 1840, les outils de protection ont été construits progressivement et accompagnent la notion de monument historique. Elles concernent le monument mais également l’ensemble architectural à proximité. En 2016, la loi LCAP a eu pour objectif de simplifier les zonages de protection existants.

Demeurent aujourd'hui :

- les périmètres des abords, correspondant à un cercle de 500 mètres à partir du monument protégé, relevant du code du patrimoine ;
- les périmètres délimités des abords (PDA), ajustant le périmètre de protection en fonction du site, relevant du code du patrimoine ;
- les sites patrimoniaux remarquables (SPR).

À côté de ces outils, qui sont essentiellement administrés par l'État, les collectivités territoriales contribuent également à la protection des monuments et des ensembles architecturaux au moyen de leur compétence « urbanisme ». Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) peuvent en effet intégrer un volet patrimonial. De même, le plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi dans sa dimension intercommunale) peut définir des règles contribuant à la mise en valeur du patrimoine.

L'ensemble des outils de protection s'appuient sur des règles de gestion, qui induisent des obligations en termes d'aménagement, tous les travaux réalisés devant respecter ces dernières et étant soumis à une autorisation préalable de la part de l'État.

Les conséquences d'une inscription au patrimoine mondial de l'Unesco<sup>66</sup>

En cas d'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco<sup>67</sup>, des règles de protection adaptées s'ajoutent aux périmètres de protection usuels.

Pour assurer la protection, la conservation et la mise en valeur du bien inscrit, le code du patrimoine<sup>68</sup> prévoit la création d'une zone tampon et l'adoption d'un plan de gestion. Dans ces périmètres, les règles de gestion liées aux zonages de protection doivent également être conformes à celles définies au titre de l'Unesco.

En effet, conformément à la convention Unesco, transposée en droit français aux articles L. 612-1 et R. 612-1 et 2 du code du patrimoine, ces sites sont dotés d'un plan de gestion incluant un diagnostic et un plan d'actions à conduire pour garantir la conservation et la valorisation des sites. Ces règles s'appliquant à chaque zonage doivent aussi être conformes entre-elles, sans prévalence de l'une sur l'autre. Cette situation de juxtaposition de normes est, par exemple, observée à Besançon.

### Un déploiement des outils fonction des choix des collectivités

Le choix des dispositifs de protection dépend de la strate démographique de la collectivité, de la concentration des monuments historiques, et du choix de la collectivité.

---

<sup>66</sup> L'Unesco, organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, joue un rôle central dans la protection et la valorisation du patrimoine mondial. Depuis l'adoption de la convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel en 1972, l'organisation a pour mission de cataloguer, préserver et promouvoir des biens culturels et naturels d'importance exceptionnelle pour l'héritage commun de l'humanité.

<sup>67</sup> La France a ratifié la convention en 1975 et compte 52 biens inscrits au patrimoine mondial en 2024 : 44 biens culturels, sept biens naturels et un bien mixte.

<sup>68</sup> Cf. article L. 612-1, alinéa 1.

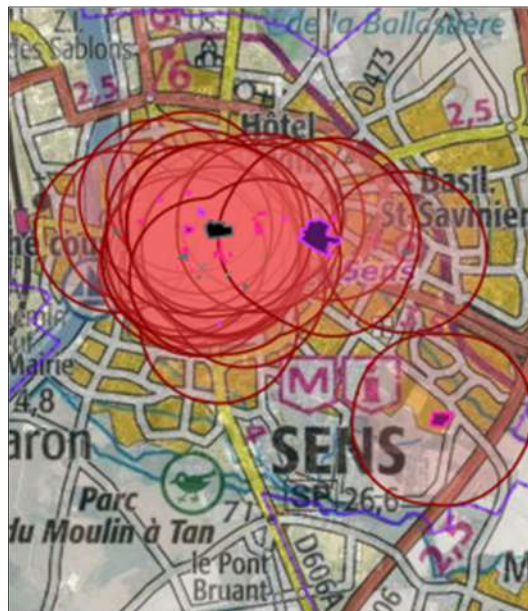
### Exercice de la compétence en matière d'urbanisme

Au titre des outils de planification et conformément au cadre défini par la [loi du 24 mars 2014](#)<sup>69</sup>, la compétence des communes en matière de plan local d'urbanisme (PLU) a été transférée aux intercommunalités<sup>70</sup>. Conformément à l'[article L. 5211-17](#) du CGCT, ces dernières se sont substituées à leurs communes membres dans l'ensemble des actes liés à cette compétence. Seule l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) oblige l'EPCI à une collaboration avec les communes membres. Pour autant, ces dernières sont associées à la mise en place et à la modification des outils de protection de leur patrimoine.

Au sein de l'échantillon, l'ensemble des situations – du périmètre des abords au site patrimonial remarquable – a été identifié, permettant d'en étudier les impacts.

À Sens, la commune a fait le choix de limiter les mesures de protection à l'application du périmètre des abords<sup>71</sup>. Au regard de la densité patrimoniale sur le territoire communal, les périmètres de protection se superposent.

### Carte n° 3 : périmètre des abords, commune de Sens



Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

Note de lecture : en rouge, les périmètres des abords ;  
en noir, les immeubles classés ou inscrits.

Au sein du périmètre des abords, les travaux portant sur les édifices, protégés ou non, ainsi que tous les projets d'aménagement en covisibilité avec un monument historique sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF), rendu au cas par cas<sup>72</sup>.

L'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition de l'ABF, mais également sur proposition de l'autorité compétente en

<sup>69</sup> Cf. article 36 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR ».

<sup>70</sup> Sauf si une minorité de blocage a été exprimée par au moins 25 % des communes membres représentant au moins 20 % de la population dans les trois mois précédant cette échéance.

<sup>71</sup> Correspondant à un rayon de 500 m autour du monument historique.

<sup>72</sup> Cf. annexe n° 7 - schéma de la procédure des avis conformes des ABF. En dehors des périmètres délimités des abords, des sites patrimoniaux remarquables ou des travaux en covisibilité des monuments historiques dans le cadre des abords, les architectes des bâtiments de France émettent des avis simples.

matière de PLU ou de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale. Il s'agit d'adapter le périmètre lié à l'application stricte d'un rayon de 500 mètres autour du monument historique à la réalité de son environnement. Cette démarche se traduit par une diminution du périmètre de protection soumis à l'avis de l'ABF.

Ainsi, dans le cadre de la simplification des règlements d'urbanisme, la commune d'Autun a engagé des travaux afin d'examiner et de revoir le périmètre délimité des abords. À Giromagny, dans le cadre de l'adoption du PLUi par l'EPCI, la commune a conduit des discussions avec l'ABF en vue de la définition du périmètre de protection autour de la fontaine Louis XV pour que ce dernier soit plus rationnel, sa réduction limitant les contraintes pour les riverains et l'attractivité des logements du centre-ville.

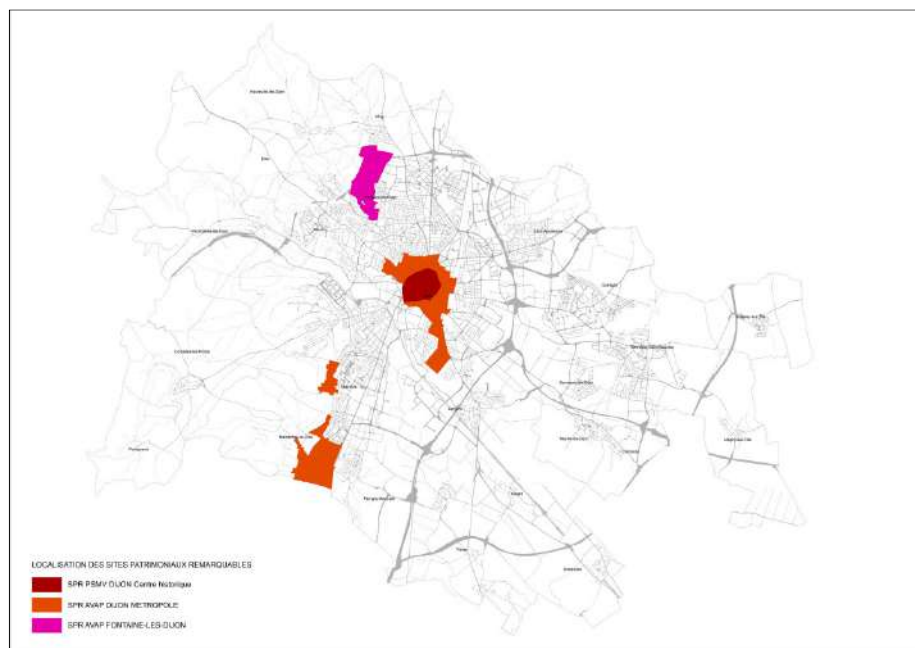
Deux situations se distinguent pour les sites patrimoniaux remarquables (SPR) :

- les zonages de protections antérieurs à la loi LCAP de 2016, intégrées dans les SPR ;
- et, les SPR résultant d'une démarche postérieure à cette loi.

Aussi, la commune de Luxeuil-les-Bains a-t-elle engagé une démarche de création d'un SPR, en lien avec la révision de son PLU. Néanmoins, cette démarche est désormais suspendue dans l'attente des travaux, en vue d'un PLUi, porté par l'EPCI.

Pour les SPR s'étant substitués à des périmètres de protection antérieurs : à titre d'illustration, Montbéliard a connu une transformation de la ZPPAUP, créée en 1989 ; et à Dijon, un SPR couvre l'ancien secteur sauvegardé et est intégré dans le périmètre des Climats du vignoble de Bourgogne, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

#### Carte n° 4 : localisation des sites patrimoniaux remarquables à Dijon



Source : Dijon Métropole, [Carte des 3 SPR de DM.jpg](#).

À défaut du déploiement d'outils de protection patrimoniaux spécifiques, la chambre régionale des comptes rappelle qu'à minima, les PLU et PLUi peuvent prévoir une identification et des règles visant à assurer la préservation du patrimoine culturel, historique ou architectural<sup>73</sup>. Lors de la conduite de ces travaux, des échanges peuvent être conduits avec l'ABF afin de définir un périmètre délimité des abords.

### Une diversité de normes applicables au sein des sites patrimoniaux remarquables dont l'ensemble des outils ne sont pas déployés

Les communes de Dijon, Nevers, Lons-Le-Saunier, Besançon ou encore Montbéliard illustrent la situation de communes disposant de différents zonages de protection, tous désormais fusionnés en un site patrimonial remarquable. Pour définir la réglementation applicable aux édifices situés dans les SPR, les collectivités peuvent choisir entre deux outils : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Les documents de gestion des sites patrimoniaux remarquables	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)	Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délibération de l'autorité compétente en matière d'urbanisme</li> <li>• Arrêté de mise à l'étude par le Préfet de département</li> <li>• Réalisation des études, à l'immeuble, sur les éléments extérieurs et intérieurs de ce dernier</li> <li>• Avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA)</li> <li>• Arrêté portant approbation par le préfet de département</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délibération de l'autorité compétente en matière d'urbanisme</li> <li>• Réalisation des études portant sur les spécificités architecturales et historiques</li> <li>• Avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA)</li> <li>• Accord du préfet sur la base de l'avis de la CRPA</li> <li>• Délibération de l'autorité compétente en matière d'urbanisme</li> </ul>
<p>L'autorité compétente en matière d'urbanisme peut être soit la commune, soit l'EPCI, selon les modalités de transfert de la compétence urbanisme.</p>	

Ces documents, soumis à l'avis de la commission locale de SPR, associant l'architecte des bâtiments de France, permettent de faciliter la formulation et la compréhension des avis conformes rendus.

<sup>73</sup> Article L. 151-19 code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

### Les commissions locales de SPR<sup>74</sup>

La loi LCAP, complétée par le décret du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables, prévoit qu'à compter de la publication de l'arrêté de classement du site patrimonial remarquable, une commission locale doit être instituée. La commission locale SPR associe des membres de droit représentant des collectivités et de l'État, dont l'architecte des bâtiments de France (ABF), ainsi que des représentants d'associations de protection du patrimoine et des personnes qualifiées.

Elle est associée à l'élaboration du document de gestion du SPR et intervient également dans sa mise en œuvre : elle doit être consultée lors d'une révision ou d'une modification, ainsi que sur les projets nécessitant une adaptation mineure de ces documents. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du document de gestion.

Cette instance permet ainsi la construction de consensus locaux, même si la voix de l'ABF reste prépondérante en cas d'adaptation mineure du document de gestion.

Néanmoins, en présence de zonages de protection antérieurs et, si de nouveaux documents de gestion n'ont pas été approuvés, les règles antérieures continuent à s'appliquer. Ainsi, à Lons-le-Saunier, la commune a adopté en 2004 une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Suite à l'adoption de la loi LCAP, un site patrimonial remarquable a été mis en place. En l'absence d'adoption d'un nouveau document de gestion (PSMV ou PVAP), les règles antérieures perdurent. Il en va de même pour la commune de Nevers ou de Tonnerre, communes où le secteur sauvegardé, devenu site patrimonial, ne dispose pas de document de gestion. Ces trois collectivités ne disposent pas de commission locale SPR, pourtant obligatoire. Au regard de l'exercice de la compétence en matière d'urbanisme, ces instances relèvent désormais des EPCI<sup>75</sup>.

*La chambre rappelle l'obligation de l'installation de la commission locale de site patrimonial remarquable, outil de concertation qui permet la construction de règles communes et partagées et facilite leur mise en œuvre.*

## 2. Un enjeu de conciliation avec les objectifs de transition écologique et énergétique

### Un enjeu de conciliation entre conservation et protection, tels que définis tant dans le code du patrimoine que dans le code de l'environnement

En cas de présence concomitante d'un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement et d'un monument historique, l'avis rendu par l'ABF vaut pour le ministère de la culture au titre du code du patrimoine et pour le ministère de la transition écologique au titre du code de l'environnement, au travers d'une procédure de guichet unique. Pour autant, le respect des contraintes de conservation du monument et de l'environnement ne va pas toujours de soi, voire peuvent produire des effets contraires.

Ainsi, à Saulieu, l'église Saint-Saturnin est protégée au titre des monuments historiques et en tant qu'élément structurant d'un paysage à conserver. Pour autant, une étude conduite en 2023 met en évidence que la conservation de la promenade aménagée en 1735 impacte la conservation de l'édifice : les tilleuls les plus proches de l'église apportent potentiellement de l'ombre et de l'humidité à sa toiture ; un tilleul situé près du mur d'enceinte côté rue, quoique déjà sévèrement élagué, a tendance à le pousser et à le déformer en un ventre qui nécessitera une intervention en restauration du mur de soutènement. L'église Saint-Saturnin est fermée au public depuis 2022, en raison d'une situation de péril, aucuns travaux n'ayant été effectué.

<sup>74</sup> Cf. annexe n° 8 - Médiations et outils de participation citoyenne.

<sup>75</sup> À l'exception de la commune de Nevers qui a conservé la compétence urbanisme.

La commune de Montréal, pour sa part, a systématiquement pris position contre les projets d'éoliennes. Pour autant, la seule qualification de « site emblématique » n'est pas bloquante pour l'implantation d'éoliennes.

### **Un besoin de souplesse et de recherche de consensus exprimé par les collectivités territoriales**

À l'échelle nationale, 31,7 % du parc de logement se situe dans un espace protégé en raison de la présence d'un monument historique. L'enjeu de conciliation des objectifs de décarbonation et de transition énergétique est donc une préoccupation des collectivités territoriales vis-à-vis de leurs biens mais aussi des administrés. La protection du patrimoine ne doit pas conduire à une patrimonialisation faisant fuir les habitants. À Dijon, une plus grande souplesse est souhaitée par la commune au regard de la possibilité de disposer de panneaux de teinte rouge nuancé qui se rapproche de la tonalité de la tuile de terre cuite bourguignonne.

En effet, les difficultés peuvent se traduire par une augmentation des recours contre les avis rendus par les ABF et générer des tensions.

Si la conciliation est perçue comme difficile, elle renvoie à l'importance de l'appropriation et de la mise en place des outils de protections, qu'il s'agisse des zonages et des documents de gestion mis à jour. Ainsi, la commune de Montbéliard, dotée d'un PVAP, envisage une révision de ses documents d'urbanisme à partir de 2026, dans l'objectif d'adapter son PLU et son PVAP aux enjeux climatiques, d'y intégrer plus particulièrement la question thermique aux prescriptions patrimoniales.

*La chambre, au travers de ses travaux, constate des difficultés à trouver des consensus locaux pour concilier les enjeux de conservation des monuments historiques, de protection de l'environnement et de transition écologique.*

## **B. Les monuments historiques présentent une opportunité de développement au travers de leurs usages**

La conservation des monuments historiques se traduit par une dépense publique obligatoire. Cette dernière est d'autant plus acceptée que l'édifice a un usage et répond à des besoins de la population et du territoire (1). Des défis restent à relever par les collectivités territoriales, notamment pour trouver de nouveaux usages aux édifices protégés (2), mais elles disposent d'outils d'aménagement du territoire, qui constituent pour elles des leviers de développement (3).

### **1. Au travers de changement d'usage, les monuments historiques répondent aux besoins de la population et au rayonnement du territoire**

Les monuments historiques, que ce soit au travers de la pérennisation de leur fonction, s'agissant du théâtre de Dole ou du collège Victor Hugo à Besançon, ou d'un changement d'usage, comme à Nevers s'agissant du Palais Ducal permettent de répondre aux besoins de la population sans générer de nouvelle consommation d'espace artificialisé. Le changement d'usage de l'église Saint-Jean<sup>76</sup>, à Dijon, a ainsi permis l'accueil depuis 1974 du théâtre Dijon-Bourgogne, centre dramatique national.

---

<sup>76</sup> À l'échelle du diocèse de Dijon, il s'agit du seul édifice culturel désaffecté depuis 1905.

**Photo n° 16 : église-Saint-Jean à Dijon (1)**



Source : Région Bourgogne-Franche-Comté, inventaire du patrimoine, première chapelle à gauche (Nord).

**Photo n° 17 : église-Saint-Jean à Dijon (2)**



Source : Région Bourgogne-Franche-Comté, inventaire du patrimoine, entrée de la nef, avec la billetterie du théâtre, vue de trois quarts.

Les monuments historiques contribuent également à l'identité du territoire. Le château de Châteauneuf, propriété de la région Bourgogne-Franche-Comté, participe à l'identification du village labellisé *Plus beaux villages de France*, la Citadelle à Besançon, comme le château de Wurtemberg sont également des marqueurs identitaires forts pour le territoire, contribuant au rayonnement de ce dernier.

## **2. Des défis restent à relever pour les collectivités lors de changement d'usage**

### **Identifier un usage constitue une étape préalable**

Une ingénierie est nécessaire afin d'identifier l'usage future. Que faire de cet édifice, parfois imposant ou particulièrement dégradé ?

À Lons-le-Saunier, l'Hôtel-Dieu, cédé à la commune par le centre hospitalier, sera totalement désaffecté en 2030. Cet ancien hôpital a été construit au XVIII<sup>ème</sup> siècle au centre-ville de Lons-le-Saunier. Sa grille monumentale, datant de 1779 a été classée en 1891, tandis que les bâtiments, la clôture et le sol de la cour d'honneur l'ont été en 2003. Par délibération du 8 avril 2019, le conseil municipal de Lons-le-Saunier a envisagé de réhabiliter l'Hôtel-Dieu pour abriter un « musée du Jura », de près de 3 500m<sup>2</sup>, de rayonnement régional consacré à l'archéologie, aux beaux-arts et aux sciences naturelles, ayant vocation à rassembler les collections de deux musées de la ville (musée des beaux-arts et musée d'archéologie). Ce projet, estimé à 26 M€ HT, n'a pas été retenu par la suite, mais aucun usage n'est aujourd'hui décidé.

**Photo n° 18 : Hôtel-Dieu  
à Lons-le-Saunier (1)**



**Photo n° 19 : Hôtel-Dieu  
à Lons-le-Saunier (2)**



Source : Base Mérimée, ministère de la culture, [Hôtel-Dieu](#).

La commune de Dijon cherche à concilier les travaux de conservation avec l'affectation future et le changement d'usage, le cas échéant. Ce fut le cas notamment pour le musée des Beaux-Arts et pour l'hôtel Bouchu d'Esterno avec l'installation du siège de l'organisation internationale de la vigne et du vin (OIV). Néanmoins, certains édifices présentent des difficultés, telle l'église Saint-Philibert, qui faisait office de salle d'exposition temporaire depuis les années 1970 et servait également de résidence d'artistes. Elle n'a, à ce jour, pas de destination à l'issue de sa restauration. Pour le moment, l'urgence a pris le dessus sur l'usage futur en raison de l'état très dégradé du bâtiment, pour lequel des travaux de consolidation ont été engagés.

**Photo n° 20 : église Saint-Philibert (1)**



**Photo n° 21 : église Saint-Philibert (2)**



Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

## Réussir à concilier conservation et usage constitue également un enjeu pour les collectivités

Le musée Courbet illustre les défis auxquels les collectivités territoriales peuvent être confrontées afin de concilier usage et conservation d'un monument historique.

En 2011, le département du Doubs a engagé une première phase de modernisation du musée Courbet, site important au sein du *Pays de Courbet, Pays d'artiste*. Lors de la phase préparatoire des travaux, une intervention sur les menuiseries du musée n'a pu être réalisée, compte tenu de la valeur patrimoniale de ces dernières. Dès 2013, soit deux ans après la réouverture<sup>77</sup> du musée, un diagnostic thermique a mis en évidence le sous dimensionnement de certains équipements climatiques : les conditions d'ambiances et d'hygrométrie<sup>78</sup>, élevées et instables, se sont révélées préjudiciables à la bonne conservation des œuvres.

Des améliorations ont été faites en 2013 mais se sont avérées insuffisantes compte tenu de la persistance du ruissellement sur les vitres. Selon les données figurant au projet scientifique et technique de 2020, ce « constat correspond à un dimensionnement trop juste de certains équipements (à titre d'exemple des groupes de production de froid fonctionnait à 100 % de leur puissance lors des fortes chaleurs), à l'insuffisance des équipements de déshumidification et l'impossibilité de garantir une stabilité climatique en fonction des conditions extérieures et d'occupation par le public ». Dans le cadre des partenariats en vue de l'accueil d'œuvres, des mesures de sécurisation étaient nécessaires et ont conduit à l'adoption de solutions communes par les services de la Drac et par le département.

Pour autant, lorsque ces contraintes sont dépassées, les monuments historiques répondent à un usage de la population et du territoire sans nouvelle artificialisation des sols, et constituent également une voie de ressources financières pour les collectivités. À Luxeuil-les-Bains, à l'exception de l'hôtel Breton-d'Amblans, tous les monuments historiques, dont la commune est propriétaire, sont exploités (musées, bibliothèques, locations commerciales, lieux de culte, services municipaux...). Plusieurs des monuments historiques ont un usage public ou commercial, qui lui génère des recettes, qui contribuent à leur entretien. Sur l'ensemble de la période de 2018 à 2023, ces recettes de fonctionnement (abonnement, billetterie, loyers...) ont rapporté plus de 340 000 € à la commune<sup>79</sup>.

### **Un défaut d'usage, la cession est une voie possible pour assurer la conservation et l'exploitation d'un monument historique**

Faute d'usage pour la collectivité ou en raison du coût d'entretien d'un monument dont la conservation doit être assurée même sans exploitation, la cession d'un monument est une solution choisie par des collectivités de l'échantillon, comme la région Bourgogne-Franche-Comté s'agissant du domaine de Pontigny (Yonne). À Autun, certaines cessions revêtent des enjeux de réhabilitation et de sauvetage du patrimoine, à l'exemple de l'Hôtel de Clugny ou de la Tour Marchaux. Inscrits aux monuments historiques, la commune n'avait pas de projet particulier dans ces lieux et ne pouvait porter leur réhabilitation financièrement. Ces cessions ont été réalisées à la suite de la présentation par les différents acquéreurs de leur projet, afin qu'il corresponde aux enjeux de requalification du quartier. À Luxeuil-les-Bains, l'hôtel Breton-d'Amblans a été laissé à l'abandon par ses propriétaires privés depuis plusieurs décennies. La commune l'a acquis en 2020, pour environ 100 000 €. Dès l'année suivante, en 2021, la commune a trouvé un porteur de projet privé prêt à racheter l'ensemble immobilier au prix de 75 000 € pour y réaliser des locaux professionnels pouvant accueillir des professions libérales (cabinet comptable, etc.).

*Face aux enjeux de conservation et aux contraintes pesant sur les finances publiques, ces démarches constituent une alternative conciliant conservation, perception de recettes et levier de développement pour le territoire.*

<sup>77</sup> Des travaux de restauration ont été conduits entre 2008 et 2011.

<sup>78</sup> L'hygrométrie est la caractéristique de l'air à transporter de la vapeur d'eau, elle permet la mesure du degré d'humidité dans l'air.

<sup>79</sup> Sur cette même période, les coûts d'entretien se sont élevés à 150 000 € et les dépenses d'investissement à 6,4 M€, dont 6,1 M€ pour la création d'un équipement de mise en valeur du site archéologique de l'ancienne église Saint-Martin (site de l'Éclésia), accompagnée du déménagement de l'office de tourisme dans un nouveau bâtiment.

### 3. Les outils d'aménagement constituent des leviers à mobiliser

Les démarches *Actions cœur de ville* et *Petites villes de demain* mobilisées par des communes comme Nevers, Autun, Dole, Sens, Lons-le-Saunier, Montbéliard, Tonnerre, Semur-en-Auxois, ou encore Saulieu constituent des leviers d'intégration du patrimoine pour répondre aux besoins de la population et assurer le développement du territoire.

#### Les programmes *Petites villes de demain* et *Action cœur de ville*

Ces dispositifs sont portés par l'agence nationale de cohésion territoriale (ANCT).

Le programme national *Petites villes de demain* (PVD), mis en place par l'État, a pour objectif de revitaliser les communes de moins de 20 000 habitants ayant des fonctions de centralité. Il permet aux collectivités bénéficiaires de disposer de cofinancements multiples pour leurs projets structurants, de la part de l'État et des collectivités partenaires. Cette convention permet à la ville de bénéficier d'un apport en ingénierie, en lien avec la Banque des territoires et l'agence nationale de cohésion territoriale (ANCT).

Le programme *Action cœur de ville* (ACV), lancé en 2017 et prolongé jusqu'en 2026, a pour objet la revitalisation des centres-villes des agglomérations de taille moyenne et le renforcement du rôle moteur des centres urbains dans le développement territorial. Il est destiné aux villes de rayonnement régional dont la taille démographique cible se situe entre 20 000 et 100 000 habitants et en priorité aux villes moyennes, présentant des signes de fragilité, telles que la déprise démographique, la présence de logements dégradés et de commerces vacants.

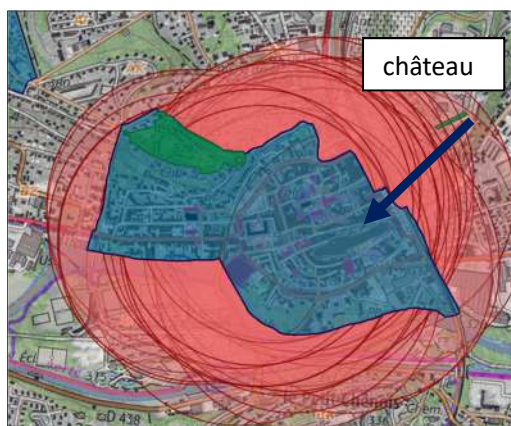
À Montbéliard, la protection et la valorisation du patrimoine monumental s'inscrivent dans le cadre plus large de rénovation du centre-ville. Le projet de reconversion du site du château, la mise en place d'un « plan lumière », entre 2019 et 2021, de tous les bâtiments historiques ou encore l'approbation du PVAP, ont été accélérés par l'opération *Action cœur de ville*. Entre 2018 et 2023, 29 M€ ont été investis à Montbéliard dans le cadre de ce programme.

Photo n° 22 : château du Wurtemberg à Montbéliard



Source : [www.paysdemontbeliard-tourisme.com/chateau-montbeliard-wurtemberg](http://www.paysdemontbeliard-tourisme.com/chateau-montbeliard-wurtemberg).

Carte n° 5 : impact du château du Wurtemberg sur la stratégie de développement de Montbéliard



Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>.

Note de lecture : en bleu, le SPR ; en rouge, les périmètres des abords des MH ; en vert, le site classé au titre du code de l'environnement.

À Luxeuil-les-Bains, le programme national *Petites villes de demain* prévoit notamment plusieurs objectifs, tels que la création d'un SPR, la réhabilitation des fours de potiers, la rénovation de la basilique et la revalorisation du parc thermal. À la suite de la réalisation de diagnostics et de l'adaptation d'une programmation pluriannuelle, la commune de Tonnerre a également intégré les montants dans le programme *Petites villes de demain*.

Ces outils permettent d'apporter un appui en matière d'ingénierie et contribuent à développer une vision globale et prospective du développement sur un territoire. L'inscription pluriannuelle des projets facilite également la réussite des projets.

## C. La question des édifices culturels et de leurs usages

L'évolution de la pratique religieuse pose aujourd'hui la question de l'ouverture et des usages des édifices culturels (2) au regard de l'obligation de conservation (1).

### 1. Une obligation d'entretien et de conservation pour les communes

La France compte 42 512 églises et chapelles paroissiales, dont 40 068 sont propriétés de communes<sup>80</sup>. Par ailleurs, l'architecture religieuse représente 34 % des immeubles protégés, soit plus de 15 300 édifices. La loi concernant la séparation des Églises et de l'État de 1905<sup>81</sup> impose à la commune le maintien en état les édifices culturels construits avant 1905 : il s'agit d'une dépense revêtant un caractère obligatoire, sans recettes publiques garanties lorsque le bien n'est pas protégé.

#### Le cadre juridique de la propriété et de l'affectation des édifices culturels

Depuis la Révolution française<sup>82</sup>, la plupart des églises paroissiales étaient propriété des communes. La loi de séparation des Églises et de l'État de 1905 a poursuivi ce transfert pour les biens édifiés entre ces deux textes<sup>83</sup>. L'Église n'est propriétaire des édifices culturels que s'ils ont été construits après la loi de 1905. Une circulaire du ministère de l'intérieur du 29 juillet 2011<sup>84</sup> définit, pour les édifices du culte, les règles de propriété, de construction, de réparation et d'entretien, les règles d'urbanisme et de fiscalité. En vertu des dispositions de l'article 13 de la loi du 9 décembre 1905 et de l'article 5 de la loi du 2 janvier 1907, l'affectation des édifices servant à l'exercice public du culte, ainsi que les objets mobiliers les garnissant, est gratuite, exclusive et perpétuelle. Cette affectation signifie que l'édifice du culte doit être utilisé à des fins culturelles et, en premier lieu, aux célébrations du culte. Les propriétaires doivent garantir l'exercice du culte et donc la conservation des édifices culturels.

Le patrimoine culturel peut constituer une part importante du patrimoine protégé des collectivités territoriales, comme à Sens, où la commune est propriétaire de cinq églises protégées, ou à Semur-en-Auxois, dont la collégiale Notre-Dame, représente une charge importante pour une commune de moins de 5 000 habitants.

<sup>80</sup> Cf. : *Les États généraux du patrimoine religieux (septembre. 2023 – décembre 2024)*, Conférence des évêques de France ; voir aussi, annexe n° 10 - Les États généraux du patrimoine religieux.

<sup>81</sup> Loi du [9 décembre 1905](#) concernant la séparation des Églises et de l'État ; cf. aussi annexe n° 11 – Le changement d'usage des édifices culturels.

<sup>82</sup> Décret des 2-4 novembre 1789 de l'Assemblée nationale (nationalisation des biens du clergé).

<sup>83</sup> En Alsace-Moselle, en raison du régime concordataire, une partie des églises continuent d'appartenir aux établissements publics de cultes.

<sup>84</sup> Circulaire NOR [IOCD11/21246C](#) du 29 juillet 2011 relative aux édifices du culte : propriété, construction, réparation et entretien, règles d'urbanisme, fiscalité.

**La charge des édifices culturels :  
l'exemple de la collégiale Notre-Dame de Semur-en-Auxois**

L'état sanitaire de la collégiale Notre-Dame est très préoccupant selon la commune, car elle y constate des infiltrations d'eau, des désordres structurels et la chute d'enduits des voûtes au niveau du transept. Elle a donc fait placer des filets de protection au plafond de la nef pour éviter toute chute de pierre. Sur la période 2018 à 2023, les dépenses d'entretien se sont élevées à 38 433 € et les dépenses d'investissement à 189 154 €.

**Photo n° 23 : collégiale Notre-Dame (1)**



**Photo n° 24 : collégiale Notre-Dame (2)**



Source : Base Mérimée, ministère de la culture, [Église \(collégiale\) Notre-Dame](#).

Des restaurations d'urgence ont dû être réalisées en 2021, 2022 et 2023, dans la sacristie et sur les toitures du collatéral sud. Au regard des diagnostics, le montant estimé de la restauration de la collégiale s'élève à 3,2 M€ HT.

Le Président de la République a inauguré la 40<sup>ème</sup> édition des journées européennes du patrimoine (JEP) le 15 septembre 2023 dans la collégiale Notre-Dame et y a annoncé des mesures en faveur du patrimoine religieux qui figurent désormais dans le plan « France ruralités » (2023-2027).

Les travaux de restauration de la collégiale ont été entamés en 2025, pour un montant de 2,7 M€ TTC pour la première phase de travaux visant à sécuriser le bâtiment. Ils seront réalisés sur une période quatre ans.

Cette charge, au regard des capacités financières de la commune, conduit ainsi à un défaut d'entretien, à une dégradation voire à une fermeture de l'édifice, comme à Sens ou à Salins-les-Bains.

## **2. La question de l'usage et de l'ouverture des édifices culturels se pose en réponse à la dépense publique**

Le département de la Côte-d'Or compte 698 communes, 807 églises, 115 prêtres (y compris ceux en retraite), 61 paroisses et 41 curés. L'activité des 41 curés se répartit ainsi entre les églises, au sein des différentes paroisses. Selon les données issues des États généraux du patrimoine religieux<sup>85</sup>, 11 édifices culturels du département sont aujourd'hui fermés à l'année<sup>86</sup>, par ailleurs plus de 7 % des maires ayant répondu à l'enquête (481 réponses pour 681 églises communales) indiquent rencontrer des difficultés pour financer les travaux d'entretien et réaliser ces derniers. Ce constat pose, en premier lieu, la question du partage des usages au sein d'un édifice culturels. Sur la base d'un accord avec l'affectataire, l'édifice culturel peut permettre l'accueil d'activités répondant aux besoins de la population.

À Saulieu, cette diversification des usages est réalisée par des laïcs de la paroisse. Outre les dispositifs fixes innovants comme la galerie numérique d'interprétation installée dans le couloir du cloître et l'automate pilotant l'orgue, ou la mise à disposition et la vente de guides, de cartes postales et de souvenirs dans le kiosque, des visites guidées sont régulièrement organisées. Par ailleurs, des concerts sont organisés par la commune qui en assure les frais, dont les frais de gardiennage<sup>87</sup>.

En l'absence d'usage culturel de l'édifice religieux, la question du changement d'usage<sup>88</sup> du bien est également posée. Elle nécessite une procédure de désaffectation qui demeure rarissime : seuls 1 % des édifices ont été concernés par cette procédure depuis 1905.

*L'usage d'un édifice protégé constitue une condition et le fondement de sa conservation au regard de la mobilisation de fonds publics. Toutefois, ces démarches posent à nouveau la question de l'ingénierie publique et donc des ressources internes et externes que les collectivités peuvent mobiliser pour réussir la conduite de leur projet.*

## **D. Des conditions à réunir pour que le patrimoine devienne un levier d'attractivité et de développement pour le territoire**

Afin qu'il ne soit pas seulement perçu comme une charge par les collectivités territoriales, le patrimoine doit devenir un levier d'attractivité et de développement pour les territoires. Des freins sont à lever et des conditions à remplir s'agissant du suivi des retombées pour un territoire (1), des choix de mode de gestion (2) et de l'inscription des projets de valorisation dans une stratégie d'attractivité régionale (3).

### **1. Une valorisation touristique, dont la mesure des retombées touristiques et économiques est à renforcer**

#### **Une valorisation centrée sur le tourisme et le territoire dont il est un caractère identitaire**

La valorisation du patrimoine renvoie au caractère identitaire de ce dernier pour la population et le territoire. Il s'agit de transmettre, au travers d'actions de médiation à destination du public, comme à Semur-en-Auxois ou Autun, mais aussi d'impulser une dynamique de territoire autour du monument historique.

Les démarches conduites par la région Bourgogne-Franche-Comté dans le cadre de la restauration du château de Châteauneuf ou, du département du Doubs au travers de l'ouverture du pôle Courbet aux publics jeunes, répondent à cet objectif. À Châteauneuf, la région Bourgogne-Franche-Comté a fait le

<sup>85</sup> Cf. annexe n° 10 – Les États généraux du patrimoine religieux.

<sup>86</sup> Busserotte-et-Montenaille, Chambeire, Cirey-les Pontarlier, Corcelles-lès-Cîteaux, Étalante, Gilly-lès-Cîteaux, Lusigny-sur-Ouche, Mosson, Ruffey-lès-Échirey, Saint-Léger-Triey et l'église Saint-Saturnin, à Saulieu.

<sup>87</sup> Cf. annexe n° 11- Le gardiennage des églises communales.

<sup>88</sup> Cf. annexe n°12 – Le changement d'usage des édifices culturels

choix de conduire les travaux de « Métamorphose du château » en site ouvert et en valorisant ces derniers auprès du public. Cette contrainte a été intégrée dans les cahiers des charges de la maîtrise d'œuvre et de certaines entreprises, notamment celles réalisant les opérations d'archéologie préventive. Un scénographe a été mobilisé afin de construire les panneaux explicatifs, des « fenêtres » ont été créées sur les palissades pour rendre les fouilles visibles. Des ateliers avec le public ont également été réalisés ainsi qu'un recueil de mémoire du chantier. Cette démarche a permis aux visiteurs et aux riverains de s'approprier la nouvelle image du château.

En matière d'attractivité touristique, les démarches de valorisation ont été observées dans l'ensemble de l'échantillon, que l'initiative relève d'associations, comme à Giromagny ou Montréal, ou de la commune propriétaire, au travers d'une stratégie locale comme à Autun ou intercommunale, comme à Dole ou à Luxeuil-les-Bains.

### **Des retombées économiques pour un territoire non suivies ou difficilement mesurables**

La valorisation touristique et culturelle des monuments historiques apparaît ainsi comme un modèle majoritaire en Bourgogne-Franche-Comté, dont découlent plusieurs observations.

Tout d'abord, le suivi des dépenses mobilisées par la collectivité est à consolider afin de pouvoir identifier les charges directes et indirectes mobilisées pour assurer la valorisation et l'exploitation du monument.

Dans un deuxième temps, le suivi des recettes perçues et des flux de fréquentation est à renforcer par les collectivités territoriales. La consolidation des données est, de manière majoritaire, apparue un exercice plus incertain pour ces dernières. En conséquence, il n'est pas possible d'évaluer les retombées économiques directes et indirectes du patrimoine protégé pour son territoire.

**Une démarche de consolidation de l'impact direct et indirect pour le territoire :  
l'EPCC de la Saline royale d'Arc-et-Senans**

Tous les trois ans, depuis 2015, l'établissement public de coopération culturelle (EPCC) réalise une étude d'impact économique. La méthode utilisée a été élaborée en partenariat avec le comité régional du tourisme (CRT) Bourgogne-Franche-Comté et les comités départementaux du tourisme « Doubs tourisme » et « Jura tourisme » et s'inspire de celles<sup>89</sup> utilisées par les ministères de l'environnement et de l'économie et des finances pour les Grands Sites de France et les sites de l'Unesco.

Selon l'étude, l'impact économique total de l'activité de la Saline royale sur les territoires du Doubs et du Jura atteint 30,5 M€ en 2024, ce qui représente une hausse de 122 % depuis 2015 et de 47 % depuis 2022.

**Tableau n° 1 : extrait de l'étude d'impact économique 2024**

Montants en €	2015	2018	2022	2024
<b>Retombées économiques totales</b>	13 728 779	17 487 631	20 742 192	30 501 207
<b>Retombées économiques par habitant</b>	17	22	26	37

Source : EPCC de la Saline royale d'Arc-et-Senans.

La mise en place d'un système d'évaluation des retombées économiques de l'activité de la Saline royale, développé *ex nihilo* en l'absence d'un outil partagé et incontestable au niveau national est une bonne pratique. Bien que ce système n'ait pas été élaboré par un organisme indépendant, la pérennité de la méthode utilisée permet de constater une évolution très favorable pour l'établissement public de coopération culturelle.

Enfin, à l'exception de la Saline royale d'Arc-et-Senans dont les produits d'exploitation couvrent plus de 47 % des charges liées au cycle d'exploitation, la valorisation des monuments historiques demeure structurellement fragile. Dans son rapport portant sur la commune de Besançon, la chambre régionale des comptes a recommandé l'adoption d'un projet pluriannuel culturel et touristique de l'équipement.

Dans le cadre d'équipements structurant en cours de développement, comme le projet du panoptique « Musée Rolin » à Autun, selon les estimations de la commune, le coût net d'exploitation du futur musée serait de 100 000 € par an, en escomptant pourtant un presque triplement de la fréquentation du musée, qui passerait de 18 000 visiteurs par an, à 50 000 en 2028, date de réouverture du musée. À Montbéliard, la restauration du château de Wurtemberg prévoit une augmentation du nombre de visiteurs de 22 000 en 2023 à 50 000<sup>90</sup> à partir de 2030.

<sup>89</sup> BORST Wolfgang, LAON Perrine (coord.), VICQ-THEPOT Nathalie (coord.), *Comment évaluer les valeurs économique, sociale, environnementale et territoriale ? Une méthode opérationnelle pour les acteurs des territoires d'exception*, guide méthodologique du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, 2016 ; [La mesure de l'impact économique d'un événement touristique](#), guide méthodologique de la direction générale des entreprises, ministère de l'économie et des finances, réédition 2014.

<sup>90</sup> Les travaux seront conduits jusqu'en 2030.

Ces augmentations significatives de la fréquentation relèvent toutefois d'une hypothèse insuffisamment étayée en ce qu'elles nécessitent des conditions logistiques et matérielles (transports, hôtellerie, restauration) dépassant les seules compétences des communes.

*La chambre régionale des comptes a recommandé la consolidation des dépenses, un suivi des flux de visiteurs et des recettes directes et indirectes. Cette démarche implique une coordination des acteurs locaux, la compétence touristique relevant de l'intercommunalité, des comités départementaux et du comité régional du tourisme. Elle souligne également l'enjeu de projections financières et de fréquentation qui doivent reposer sur des hypothèses solides.*

Des acteurs peuvent intervenir aux côtés des collectivités, comme Atout France<sup>91</sup>, qui a réalisé un diagnostic sur les conditions d'une mise en tourisme plus optimisée du château de Châteauneuf, en lien avec le comité régional du tourisme. La Banque des territoires<sup>92</sup> dispose également d'outils en matière d'ingénierie financière.

## **2. Une valorisation qui repose sur des modes de gestion appelant à la vigilance**

L'enquête a permis d'étudier quatre modes de gestion : en régie directe (la Citadelle à Besançon, le pôle Courbet à Ornans, par le département du Doubs ou le château de Châteauneuf, par la région), par une association au travers d'une mise à disposition (le château de Pierre-de-Bresse, par le département de la Saône-et-Loire ou le Fort Dorsner à Giromagny), par un établissement public de coopération culturelle (Saline royale d'Arc-et-Senans), ou au travers d'un bail emphytéotique (Salins-les-Bains).

---

<sup>91</sup> Atout France est un groupement d'intérêt économique en charge du développement touristique de la France.

<sup>92</sup> La Banque des territoires, créée en 2018, appartient au groupe de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble des expertises de conseil et de financement à destination des acteurs territoriaux pour faciliter la réalisation de leurs projets.

**Tableau n° 2 : différents modes de gestion, intérêts et points de vigilance**

Modes de gestion	Intérêts	Points de vigilance
<b>Régie directe</b>	La collectivité définit le projet scientifique et culturel, le développement et la valorisation du site	<p>Consolidation des dépenses directes et indirectes d'exploitation et des recettes (en tenant notamment compte de l'ensemble des services intervenant dans l'exploitation, l'entretien et le suivi de la structure).</p> <p>Suivi de la fréquentation et analyse des potentiels de développement.</p> <p>Établissement et contrôle de la régie d'avance et de recettes.</p>
<b>Mise à disposition d'une association</b>	La collectivité conserve la propriété	<p>Convention déterminant les relations juridiques et financières (dont perception des recettes publiques, établissement d'une convention de mandat, valorisation de la mise à disposition du bien et, le cas échéant, du personnel) entre la collectivité et l'association.</p> <p>Cohérence des statuts de l'association avec les activités développées, en particulier s'agissant d'activités économiques et commerciales.</p> <p>Contrôle de l'association par la collectivité (suivi de l'activité, recueil et analyse des comptes).</p>
<b>Création d'un établissement public de coopération culturelle</b>	La collectivité peut conserver la propriété Permet l'association d'acteurs locaux du territoire et de l'État et le développement d'activités commerciales et lucratives	<p>Convention définissant le cadre juridique et financier entre l'EPCC et la collectivité propriétaire (en tenant notamment compte de l'ensemble des services intervenant dans l'exploitation, l'entretien et le suivi de la structure).</p> <p>Cohérence des statuts de l'EPCC avec les activités développées, et la création de structures satellites (SAS, SPL, etc.).</p> <p>Contrôle de l'EPCC par la collectivité (suivi des satellites et cartographie des risques financiers et juridiques pour la collectivité).</p>
<b>Baux emphytéotiques administratifs (BEA)</b>	La collectivité conserve la propriété tout en reportant les charges d'entretien et de restauration sur le locataire	<p>Conditions définies dans le bail (entretien, restauration et valorisation).</p> <p>Contrôle de la collectivité quant au respect des clauses définies, notamment en matière d'entretien et de restauration.</p>

Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

### 3. Une stratégie patrimoniale à partager à l'échelle du territoire régional

#### Des situations de concurrence et d'attractivité touristiques inégales à l'échelle du territoire

La région Bourgogne-Franche-Comté est riche de son patrimoine, néanmoins le potentiel d'attractivité touristique diffère en fonction de la reconnaissance nationale (*Villes et pays d'art et d'histoire*, comme à Autun, Semur-en-Auxois, Saulieu ou Nevers ou *Sites et cités remarquables* comme à Semur-en-Auxois et Saulieu) ou internationale (inscription au patrimoine mondial de l'Unesco, comme à Dijon, Besançon, Arc-et-Senans ou encore à Nevers avec l'église priorale Saint-Étienne<sup>93</sup>).

Photo n° 25 : Citadelle de Besançon



Source : [www.citadelle.com](http://www.citadelle.com)

Photo n° 26 : Saline royale d'Arc-et-Senans



Source : [www.salineroyale.com](http://www.salineroyale.com).

En complément de ces labels, des associations portent également des marques, telles que *Plus beaux villages de France* (Baume-les-Messieurs), *Cités de caractère de Bourgogne-Franche-Comté* ou encore *Petites cités de caractère*<sup>94</sup>. Cette multiplicité conduit à une perte de lisibilité pour le visiteur. Par ailleurs, si certaines associations ou labels apportent des services à leurs adhérents, ou disposent de cahiers des charges stricts, les collectivités ne peuvent objectiver la plus-value d'une reconnaissance au regard des coûts d'adhésion ou du respect du cahier des charges. Ainsi, certaines communes renoncent à leur adhésion à ces associations, comme la commune de Semur-en-Auxois de l'association *Cités de caractère de Bourgogne-Franche-Comté* en 2024 ou la commune de Montréal de l'association *Petites cités de caractère* en 2022.

Cette multiplicité des labels peut brouiller le visiteur. Par ailleurs, au sein même de ces labels, des disparités sont observées. La Grande Saline, située à Salins-les-Bains, appartient au même classement Unesco que la Saline royale d'Arc-et-Senans. Pourtant, en 2023, le site du Doubs a reçu 141 323 visiteurs, contre 83 282 pour le site jurassien, alors même que la production de sel se situe à Salins-les-Bains, et non à Arc-et-Senans.

Selon les données du comité régional du tourisme, en 2023, parmi les sites les plus visités en 2023, figurent cinq sites inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco :

- la basilique Sainte-Marie-Madeleine à Vézelay : 972 090 visiteurs ;
- la Citadelle Vauban à Besançon : 281 036 visiteurs ;
- la Saline royale d'Arc-et-Senans et la Grande Saline à Salins-les-Bains (cf. supra) ;

<sup>93</sup> Candidature retenue à l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco parmi les 36 sites clunisiens en Europe.

<sup>94</sup> Marque destinée aux communes de moins de 6 000 habitants. En 2024, 239 communes en France sont reconnues *Petites cités de caractère* ou en cours d'homologation. En Bourgogne-Franche-Comté, Tonnerre, Montréal et Saint-Fargeau ont été adhérentes au réseau, mais à présent y ont toutes renoncé.

- l'abbaye cistercienne à Fontenay : 81 876 visiteurs ;
- le prieuré Notre-Dame de La Charité-sur-Loire : 72 000 visiteurs estimés.

Chaque territoire définit sa stratégie d'attractivité et de valorisation. Une vision globale et prospective, partagée avec l'ensemble des acteurs du patrimoine et du tourisme, constitue alors un enjeu pour le territoire régional.

### **Une stratégie régionale à renforcer et décliner au travers des acteurs de la chaîne patrimoniale**

Le schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (SRDTL) 2023-2028 intègre les enjeux du patrimoine dans une démarche de développement de filières telles que le tourisme, les activités économiques, les métiers d'art et la formation. Par ailleurs, le comité régional du tourisme promeut les démarches d'offre de parcours.

Enfin, le service régional de l'inventaire a engagé une démarche d'animation et de structuration de la filière patrimoine sur le territoire de la région. Les premières rencontres régionales se sont tenues en 2024. Cette démarche est à poursuivre pour répondre aux besoins d'ingénierie et de soutien des territoires.

#### **Le service régional de l'Inventaire**

La mission d'Inventaire général du patrimoine culturel est une compétence obligatoire confiée aux régions depuis la loi n° [2004-809](#) du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. L'inventaire constitue un outil de connaissance et de valorisation du territoire, destiné à recenser, étudier et faire connaître les éléments du patrimoine, qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique.

La méthode de l'Inventaire général repose sur une ambition de collecter, de décrire, de classer et de confronter l'ensemble des informations patrimoniales d'un territoire, qu'il s'agisse d'architectures, de paysages ou d'objets mobiliers publics.

Depuis 2022, la région dispose sur internet d'un nouveau portail dédié au patrimoine en Bourgogne-Franche-Comté. Actuellement, sur un fonds constitué depuis 1967, plus de 20 000 dossiers sur près de 50 000 existants, et près de 150 000 photographies ou documents graphiques sur 210 000 sont accessibles en ligne sur ce portail.

Ces démarches constituent une condition pour un développement équilibré utilisant le levier de la richesse patrimoniale de la région.

\*\*\*\*\*

---

*Le patrimoine est souvent perçu comme une contrainte pour les collectivités territoriales en raison de la complexité des règles de protection applicables et des difficultés à concilier ces règles avec les objectifs d'aménagement, de développement et de transition écologique et énergétique.*

*Les dispositifs de protection, définis par l'État mais mis en œuvre par les collectivités, visent à préserver la cohérence patrimoniale, architecturale et environnementale. Ces dispositifs concernent les édifices protégés mais incluent également des périmètres de protection variés (périmètres des abords, sites patrimoniaux remarquables, etc.).*

*Les collectivités territoriales choisissent le niveau de protection adapté à leur contexte local. Elles jouent un rôle clé dans la protection des monuments et des ensembles architecturaux via leur compétence en urbanisme. Elles peuvent définir des règles dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT), les plans locaux d'urbanisme (PLU), et intégrer des volets patrimoniaux dans ces documents. La loi LCAP de 2016 a simplifié les périmètres de protection, créant des sites patrimoniaux remarquables (SPR), qui intègrent les divers zonages existants.*

*Dans ce cadre, les collectivités territoriales rencontrent des difficultés pour concilier la protection du patrimoine avec les objectifs de transition écologique et énergétique, et ce alors qu'à l'échelle nationale, 31,7 % des logements sont situés dans un périmètre de protection.*

*Pour faire du patrimoine monumental un atout pour leur territoire, les collectivités doivent favoriser une diversification des usages et engager des démarches de valorisation des édifices protégés.*

*L'usage d'un monument historique est un élément de sa conservation. Il contribue à légitimer les dépenses dès lors qu'il répond aux besoins de la population et de son territoire sans nouvelle artificialisation des sols. Les outils d'aménagement développés, tels que les programmes Action cœur de ville et Petites villes de demain permettent aux collectivités territoriales d'intégrer la gestion et la valorisation de leur patrimoine monumental dans une approche globale et pluriannuelle. La question de l'usage des édifices culturels, protégés ou non, se pose également au regard de l'obligation de leur entretien et conservation.*

*La valorisation touristique et culturelle des monuments historiques est essentielle pour le développement territorial mais elle nécessite de lever certains freins. Les retombées économiques de ces valorisations sont souvent difficiles à mesurer et leur suivi est à renforcer. Les modes de gestion des monuments historiques varient (régie directe, mise à disposition d'associations, EPCC, baux emphytéotiques) mais nécessitent tous une vigilance accrue en termes de consolidation des dépenses et de suivi des recettes.*

*Enfin, une vision globale et prospective du patrimoine est nécessaire à l'échelle régionale. Les labels et associations (Villes et pays d'art et d'histoire, Unesco, Plus beaux villages de France) jouent un rôle central dans la valorisation du patrimoine, mais une stratégie régionale cohérente est essentielle pour promouvoir un développement équilibré du territoire et en renforcer l'attractivité, en utilisant le levier du patrimoine monumental. Le schéma régional de développement du tourisme et des loisirs, ainsi que les démarches d'inventaire et de coordination des acteurs de la filière patrimoine, sont des outils clés pour y parvenir.*

---

# ANNEXES

<u>1 - NOTIONS CLES</u> .....	64
<u>2 - LISTE DES ABREVIATIONS</u> .....	66
<u>3 - ENTITES DE L'ECHANTILLON</u> .....	67
<u>4 - REFERENCES</u> .....	68
<u>5 - MESURES DE CLASSEMENT ET D'INSCRIPTION</u> .....	70
<u>6 - BILAN SANITAIRE</u> .....	71
<u>7 - SCHEMA DE LA PROCEDURE DES AVIS CONFORME DES ABF</u> .....	73
<u>8 - MEDIATION ET OUTILS DE PARTICIPATION CITOYENNE</u> .....	74
<u>9 - RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE EN MATIERE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE</u> .....	77
<u>10 - LES ÉTATS GENERAUX DU PATRIMOINE RELIGIEUX</u> .....	79
<u>11 - LE GARDIENNAGE DES EGLISES COMMUNALES</u> .....	80
<u>12 - LE CHANGEMENT D'USAGE DES EDIFICES CULTUELS</u> .....	81

# 1 - NOTIONS CLES

**Affectataire** : l'affectataire d'un monument historique est la personne ou l'entité à qui un monument historique est attribué pour sa gestion et sa conservation. Il a la responsabilité de la conservation du monument.

**Inscription** : « *Les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation* » peuvent être inscrits, par arrêté préfectoral après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), laquelle siège alternativement sur les sites de Dijon et de Besançon.

**Classement** : « *Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative* ». Le classement s'effectue au niveau national : cette décision fait l'objet d'un arrêté du ministre chargé de la culture et de la communication sur proposition de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

**Contrôle scientifique et technique de l'État sur les monuments historiques** : ce contrôle est destiné à surveiller l'état des monuments historiques en vérifiant périodiquement l'état des monuments historiques et les conditions de leur conservation de façon à ce que leur pérennité soit assurée.

**Maître d'ouvrage** : le maître d'ouvrage est chargé de définir les programmes d'entretien, de réparation et de restauration des immeubles protégés. Il lui revient de choisir le maître d'œuvre et les entreprises pour intervention. Il doit aussi assurer le financement des études et des travaux.

**Maître d'œuvre** : sur un monument historique classé, le maître d'œuvre doit être un architecte du patrimoine pour des travaux de réparation, ou un architecte librement choisi par le maître d'ouvrage pour des travaux de modification et un architecte en chef des monuments historiques (ACMH) ou un architecte du patrimoine pour des travaux de restauration ; et, sur un monument historique inscrit, les travaux peuvent être réalisés par tous les architectes.

**Site patrimonial remarquable** : outil de protection, de gestion et de mise en valeur, mis en œuvre dans des périmètres à fort intérêt patrimonial. Il vise à protéger des villes, villages ou quartiers remarquables, dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Il a remplacé et fusionné les outils préexistants : les secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

**Ville et pays d'art et d'histoire** : label attribué par le ministre de la culture, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), aux communes ou groupements de communes qui s'engagent dans une politique de sensibilisation des habitants, des visiteurs et du jeune public à la qualité du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie.

## 2 - LISTE DES ABREVIATIONS

ABF	architecte des bâtiments de France
ACMH	architecte en chef des monuments historiques
ANCT	agence nationale de la cohésion des territoires
AVAP	aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
CAUE	conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CESER	conseil économique, social et environnemental régional
Ciap	centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine
CLSPR	commission locale des sites patrimoniaux remarquables
CNPA	commission nationale du patrimoine et de l'architecture
CRPA	commission régionale du patrimoine et de l'architecture
DEPS	département des études, de la prospective et des statistiques du ministère de la culture
DGPA	direction générale des patrimoines et de l'architecture
Drac	direction régionale des affaires culturelles
EPCC	établissement public de coopération culturelle
EPCI	établissement public de coopération intercommunale
FIP	fonds incitatif et partenarial
loi LCAP	loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
MH	monument historique
PADD	projet d'aménagement et de développement durables
PDA	périmètre délimité des abords
PLU	plan local d'urbanisme
PLUi	plan local d'urbanisme intercommunal
PSMV	plan de sauvegarde et de mise en valeur
PVAP	plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
SCoT	schéma de cohérence territoriale
SPR	site patrimonial remarquable
SRDTL	schéma régional de développement du tourisme et des loisirs
Udap	unité départementale de l'architecture et du patrimoine - au sein de la Drac
Unesco	<i>United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization</i> , en français, Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture
ZPPAUP	zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

### 3 - ENTITES DE L'ÉCHANTILLON

Le présent rapport de synthèse relève de la procédure prévue par les articles L. 243-11 et R. 243-15-1 du code des juridictions financières. Il constitue la synthèse d'un échantillon de 22 contrôles réalisés par la chambre régionale des comptes Bourgogne-Franche-Comté.

**Tableau n° 3 : entités constituant le périmètre de l'enquête**

Entités contrôlées	Type d'entité	Code Départ.	Population totale 01/01/2025	Nombre MH propriété de l'entité	Nombre MH sur le territoire de l'entité
Bourgogne-Franche-Comté	Région	21	2 874 734	4	3 752
Saône-et-Loire	Département	71	563 990	3	627
Doubs	Département	25	562 072	6	491
Nièvre	Département	58	207 295	5	345
Dijon	Commune	21	163 169	32	216
Besançon	Commune	25	123 272	35	193
Nevers	Commune	58	34 119	21	57
Sens	Commune	89	27 801	14	39
Montbéliard	Commune	25	25 999	11	34
Dole	Commune	39	24 600	19	50
Lons-le-Saunier	Commune	39	17 800	17	83
Autun	Commune	71	14 107	20	48
Luxeuil-les-Bains	Commune	70	6 932	8	17
Tonnerre	Commune	89	4 433	8	18
Semur-en-Auxois	Commune	21	4 310	2	13
Girromagny	Commune	90	2 979	2	2
Salins-les-Bains	Commune	39	2 577	12	24
Saulieu	Commune	21	2 352	5	8
Montréal	Commune	89	174	2	3
Baume-les-Messieurs	Commune	39	164	9	5
Le Grand Sénonais	EPCI	89	61 253	1	58
Saline royale d'Arc-et-Senans	EPCC	25	-	-	-

## 4 - REFERENCES

### Publications de la chambre régionale des comptes Bourgogne-Franche-Comté :

- [Région Bourgogne-Franche-Comté](#), juin 2025 ;
- [Département du Doubs](#), février 2025 ;
- [Département de Saône-et-Loire](#), 12 février 2025 ;
- [Département de la Nièvre](#), juillet 2025 ;
- [Commune de Dijon](#), juillet 2025 ;
- [Commune de Besançon](#), novembre 2024 ;
- [Commune de Montbéliard](#), mai 2025 ;
- [Commune de Dole](#), juin 2025 ;
- [Commune de Nevers](#), avril 2025 ;
- [Commune de Sens](#), juin 2025 ;
- [Commune de Lons-le-Saunier](#), décembre 2024 ;
- [Commune d'Autun](#), février 2025 ;
- [Commune de Luxeuil-les-Bains](#), mai 2025 ;
- [Commune de Saulieu](#), janvier 2025 ;
- [Commune de Semur-en-Auxois](#), décembre 2024 ;
- [Commune de Salins-les-Bains](#), novembre 2024 ;
- [Commune de Giromagny](#), mai 2025 ;
- [Commune de Tonnerre](#), avril 2025 ;
- [Commune de Baume-les-Messieurs](#), décembre 2024 ;
- [Commune de Montréal](#), janvier 2025 ;
- [EPCC de la Saline royale d'Arc-et-Senans](#), septembre 2025 ;
- [Communauté d'agglomération du Grand Sénonais](#), septembre 2025.

### Publications de la Cour des comptes :

- [Les collectivités face aux enjeux de leur patrimoine monumental](#), rapport public thématique, septembre 2025 ;
- [La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique](#), rapport public thématique, juin 2025 ;
- [La politique de l'État en faveur du patrimoine monumental](#), rapport public thématique, juin 2022 ;
- [Le programme Action cœur de ville](#), observations définitives, septembre 2022 ;
- [Recentrer les missions du ministère de la culture, note sur les enjeux structurels pour la France](#), décembre 2021 ;
- [Le soutien spécifique de l'État au patrimoine pendant la crise sanitaire](#), audit flash, septembre 2021.

Les publications de la chambre régionale des comptes Bourgogne-Franche-Comté et de la Cour des comptes sont consultables sur le site Internet : [www.ccomptes.fr](http://www.ccomptes.fr)

## Publications externes :

### **CESER Bourgogne-Franche-Comté :**

- [Les patrimoines, levier du développement local durable dans les territoires ruraux en Bourgogne-Franche-Comté](#), 27 juin 2023.

### **Sénat :**

- Marie-Pierre Monier, Pierre-Jean Verzelen, [Les architectes des bâtiments de France face aux contraintes économiques et aux défis de la transition énergétique et environnementale de notre patrimoine : des pratiques à adapter, une profession à réhabiliter, un cadre de vie à préserver](#), rapport d'information, n° 780, tome I et tome II, 25 septembre 2024 ;
- Sabine Drexler, [Le patrimoine et la transition écologique](#), rapport d'information, commission de la culture, de l'éducation et de la communication, n° 794, 28 juin 2023 ;
- Pierre Ouzoulias et Anne Ventalon, [L'état du patrimoine religieux](#), rapport d'information, commission de la culture, de l'éducation et de la communication, n° 765 (2021-2022), 6 juillet 2022. ;
- Else Joseph et Olivier Paccaud, [La réalité de la mise en œuvre du plan de relance en faveur des patrimoines](#), rapport d'information, commission de la culture, de l'éducation et de la communication, n° 591, 29 mars 2022 ;
- Sabine Drexler, [Garantir au patrimoine un avenir](#), rapport d'information, commission de la culture, de l'éducation et de la communication, n° 210, 24 novembre 2021 ;
- Michel Dagbert et Sonia de la Provôté, [Les maires face au patrimoine historique architectural : protéger, rénover, valoriser](#), rapport d'information, délégation sénatoriale aux collectivités territoriales et à la décentralisation, n° 426, 13 mai 2020.

## Sites et bases externes :

### **Atlas des patrimoines :**

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

### **Base Mérimée sur le patrimoine architectural - Plateforme ouverte du patrimoine :**

<https://pop.culture.gouv.fr/search/list?base=%5B%22Patrimoine%20architectural%20%28M%C3%A9rim%C3%A9e%29%22%5D>

### **Géoportail de l'urbanisme :**

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

## 5 - MESURES DE CLASSEMENT ET D'INSCRIPTION

Tableau n° 4 : comparaison entre classement et inscription

	Inscription	Classement
<b>Bases légales</b>	<a href="#">Art. L. 621-25 et suivants</a> du code du patrimoine	<a href="#">Art. L. 621-1 et suivants</a> du code du patrimoine
<b>Initiative</b>	Propriétaire, affectataire, ou toute personne y ayant intérêt (collectivités territoriales, association de défense du patrimoine, etc.), préfet de région (Drac) ou ministre de la culture (DGPA)	
<b>Avis</b>	Commission régionale du patrimoine et de l'architecture	Commission nationale du patrimoine et de l'architecture
<b>Cadre d'exercice de la maîtrise d'ouvrage (MOA)</b>	Demande de permis ou déclaration préalable (hors travaux d'entretien)	Autorisation préalable du préfet de région sur tous les travaux (hors travaux d'entretien <sup>95</sup> )
	Contrôle scientifique et technique par la Drac	
<b>Maîtrise d'œuvre (MOE)</b>	Tout architecte	Architecte en chef des monuments historiques (ACMH) Architecte du patrimoine
<b>Subvention État au titre des MH</b>	<b>Taux moyens 20 %</b>	<b>Taux moyen 40 %</b>

Source : CRC Bourgogne-Franche-Comté.

<sup>95</sup> Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, [Maîtrise d'ouvrage publique et opération de travaux sur monument historique](#), juin 2010, actualisé en septembre 2019.

## 6 - BILAN SANITAIRE

Tous les cinq ans, les services de l'État produisent un bilan sanitaire des monuments historiques. Il s'agit d'une classification de l'état du bâti au moment de l'inspection.

Le dernier bilan sanitaire publié par l'État porte sur la période 2019 à 2024.

**Tableau n° 5 : état sanitaire des monuments historiques (tous propriétaires confondus), en Bourgogne-Franche-Comté, période 2019-2024**

		Bon		Moyen		Mauvais		Péril		Non renseignés	
Nombre total MH par département		Nb MH	%	Nb MH	%	Nb MH	%	Nb MH	%	Nb MH	%
<b>Côte-d'Or</b>	<b>851</b>	348	41 %	270	32 %	118	14 %	23	3 %	92	11 %
<b>Doubs</b>	<b>480</b>	194	40 %	218	45 %	46	10 %	10	2 %	12	3 %
<b>Jura</b>	<b>466</b>	138	30 %	139	30 %	54	12 %	9	2 %	126	27 %
<b>Nièvre</b>	<b>332</b>	85	26 %	155	47 %	52	16 %	13	4 %	27	8 %
<b>Haute-Saône</b>	<b>377</b>	140	37 %	167	44 %	41	11 %	15	4 %	14	4 %
<b>Saône-et-Loire</b>	<b>607</b>	285	47 %	224	37 %	72	12 %	23	4 %	3	0 %
<b>Yonne</b>	<b>507</b>	164	32 %	162	32 %	108	21 %	11	2 %	62	12 %
<b>Territoire de Belfort</b>	<b>55</b>	24	44 %	20	36 %	5	9 %	5	9 %	1	2 %
<b>Total</b>	<b>3675</b>	<b>1378</b>	<b>38 %</b>	<b>1355</b>	<b>37 %</b>	<b>496</b>	<b>14 %</b>	<b>109</b>	<b>3 %</b>	<b>337</b>	<b>9 %</b>

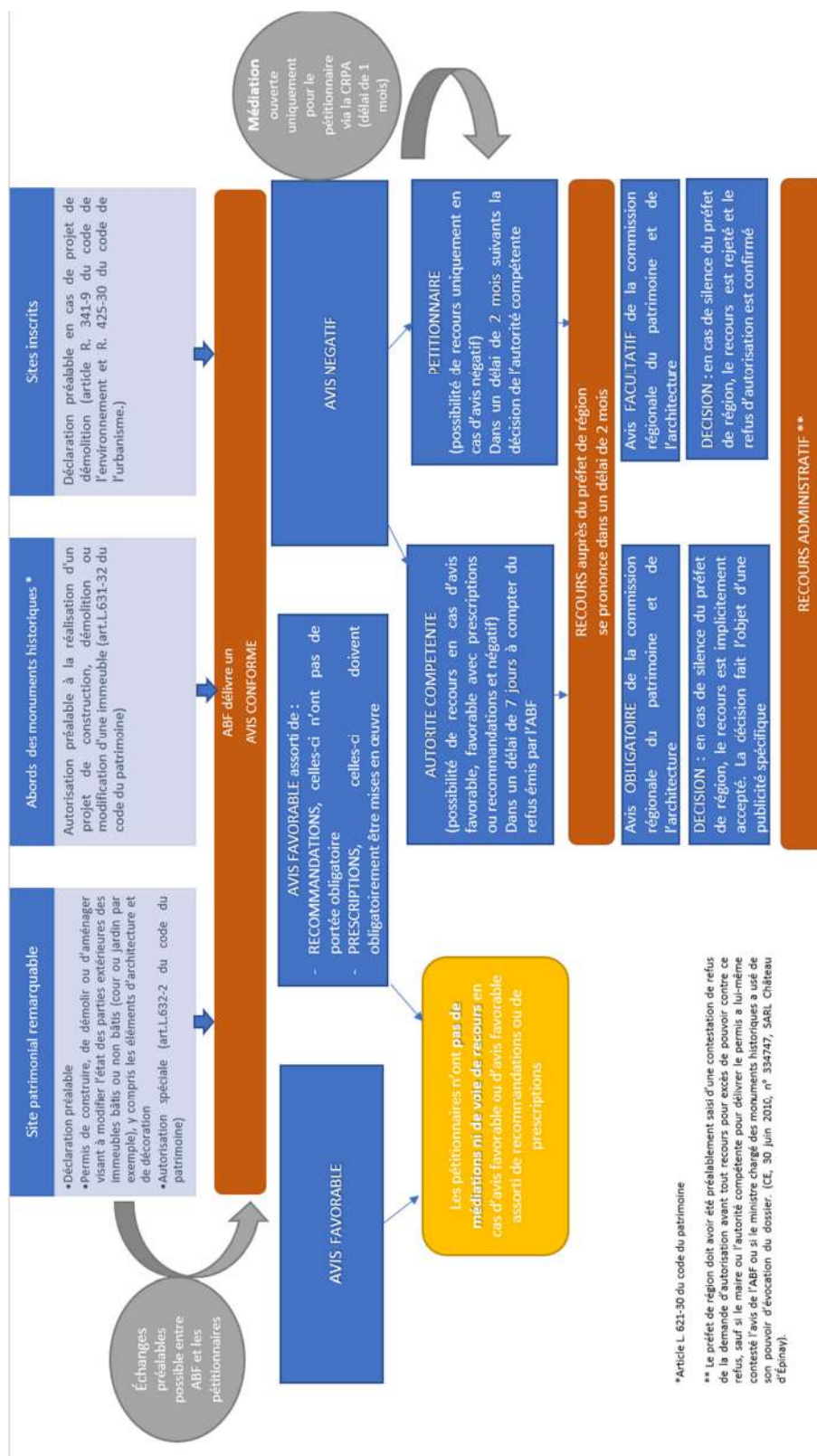
Source : Bilan de l'état de conservation des monuments historiques immeubles, 2019-2024, ministère de la culture, mai 2025.

**Tableau n° 6 : état sanitaire des monuments historiques (tous propriétaires confondus), en Bourgogne-Franche-Comté, période 2013-2018**

Département	Bon-Moyen		Mauvais-Péril	
	Nb MH	%	Nb MH	%
<b>Côte-d'Or</b>	528	77 %	154	23 %
<b>Doubs</b>	314	88 %	41	12 %
<b>Jura</b>	284	81 %	64	18 %
<b>Nièvre</b>	253	78 %	70	22 %
<b>Haute-Saône</b>	220	83 %	44	17 %
<b>Saône-et-Loire</b>	513	85 %	84	14 %
<b>Yonne</b>	311	68 %	144	32 %
<b>Territoire de Belfort</b>	31	79 %	8	21 %
<b>Total</b>	<b>2 454</b>	<b>80 %</b>	<b>609</b>	<b>20 %</b>

Source : Bilan de l'état de conservation des monuments historiques immeubles, 2013-2018, ministère de la culture, janv. 2020.

# 7 - SCHEMA DE LA PROCEDURE DES AVIS CONFORME DES ABF



## 8 - MEDIATION ET OUTILS DE PARTICIPATION CITOYENNE

La participation des citoyens s'organise au titre des procédures légales de concertations préalables inhérentes aux projets d'urbanismes puis, au long court, via les outils de médiation citoyenne.

### **La concertation légale au titre du code de l'urbanisme**

La concertation légale<sup>96</sup> est obligatoire dans le cadre de différentes procédures (élaboration ou révision d'un PLU ou d'un schéma de cohérence territoriale [SCOT], élaboration ou révision du PSMV) et plus largement, depuis la loi ALUR. Une possibilité ouverte pour tout projet public ou privé soumis a permis de construire ou d'aménager dans les territoires couverts par un document d'urbanisme, en amont de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Respectant les principes d'égalité et d'équité, la concertation se déroule sur toute la durée de mise en place du projet auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées. Le dossier du projet soumis à consultation doit être consultable par tous à la mairie et dans ses annexes ainsi que le site internet de la ville. Le bilan établi aux termes de la consultation constitue une pièce réglementaire de la procédure.

La concertation légale prend le plus souvent la forme de réunions publiques qui ont l'avantage d'informer largement le public. D'autres initiatives peuvent être employées afin de favoriser l'interaction et les échanges avec les citoyens comme les consultations en ligne, des ateliers de citoyens ou professionnels, les boîtes à idées, la cartographie participative<sup>97</sup>.

### **Le rôle spécifique de la commission locale du site patrimonial remarquable**

Installée dès la création du SPR, la commission locale est un organe de gouvernance et de discussion à l'échelle du SPR. Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PVAP, du projet de PSMV et assure le suivi de leurs mises en œuvre après leurs adoptions. Elle peut, de sa propre initiative, proposer la révision ou la modification du PVAP ou du PSMV. Elle est composée de membres de droits et de trois collègues (élus, associations, personnalités qualifiées) représentant ainsi un large panel d'acteurs. Elle est un appui à la mise en place de démarches de participation citoyenne et de médiation.

---

<sup>96</sup> Art. L. 103-2 et L. 300-2 du code de l'urbanisme.

<sup>97</sup> Outil de concertation basé sur la cartographie d'un espace afin de recueillir l'avis des habitants.

### Commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR)

La commission locale de site patrimonial remarquable est un organe essentiel pour la gestion et la valorisation des sites classés. Voici les points clés concernant sa mise en place et son fonctionnement :

La commission est instituée par délibération de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, à compter de la publication de l'arrêté de classement du SPR.

Elle est composée de :

→ membres de droit :

- le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ;
- le ou les maires des communes concernées par le SPR ;
- le préfet de département ;
- le directeur régional des affaires culturelles ;
- l'architecte des bâtiments de France ;

→ membres nommés (maximum 15) :

- $\frac{1}{3}$  de représentants désignés par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI ;
- $\frac{1}{3}$  de représentants d'associations de protection du patrimoine ;
- $\frac{1}{3}$  de personnalités qualifiées (commerçants, historiens, etc.).

Règlement intérieur : Lors de sa première réunion, la commission approuve un règlement, qui fixe ses modalités de fonctionnement.

La commission est consultée tout au long de l'élaboration du document de gestion du SPR.

Elle doit donner son avis sur :

- le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ;
- les propositions de modifications après l'enquête publique ;
- mise en œuvre du document de gestion.

La commission est consultée lors de la révision ou modification du PSMV ou PVAP.

Elle peut proposer des modifications ou des mises en révisions de ces documents.

Un décret du 30 juin 2021 a assoupli les règles de composition des commissions locales :

- les membres de droit peuvent se faire représenter ;
- des précisions ont été apportées concernant la désignation des représentants lorsque plusieurs communes sont concernées.
- si le maire préside la commission, un second représentant de la collectivité peut également y siéger ;
- ces modifications visent à simplifier le fonctionnement des commissions locales et à renforcer leur efficacité dans la gestion des sites patrimoniaux remarquables.

## **La médiation et la participation citoyenne**

Les sites patrimoniaux remarquables doivent être dotés d'outils de médiation<sup>98</sup> et de participation citoyenne (article. L. 631-1 du code du patrimoine). Il est de la responsabilité de la collectivité compétente en matière de PLU de s'assurer de leur existence.

Les objectifs de la médiation et la participation citoyenne sont de sensibiliser le public (habitants, professionnels, visiteurs) aux atouts des patrimoines et aux règles d'urbanisme en zone protégée et de favoriser leur implication dans la reconquête durable du site protégé. Elles prennent de multiples formes comme la création de lieux d'accueil et de conseil en matière d'urbanisme patrimonial, l'utilisation d'outils pédagogiques numériques, la création d'évènements (expositions, conférences, ateliers, visites, balades urbaines...), la mise en œuvre de tiers lieux en centre ancien... Les offices de tourisme peuvent également agir en faveur de la médiation et de l'interprétation du patrimoine dans les communautés et les métropoles compétentes en matière de « promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ».

Des centres d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) dont l'installation est requise par la convention relative à la mise en place du label *Ville ou Pays d'Art et d'Histoire* peuvent également être partie prenante dans l'animation de la médiation et la participation citoyenne au titre des SPR. Le rôle de ces espaces culturels de proximité est en effet de présenter et valoriser les patrimoines détenteur du label.

---

<sup>98</sup>La médiation suppose la transmission d'un contenu et son appropriation par les habitants ou visiteurs d'un lieu.

# 9 - RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE EN MATIERE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

L'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », modifie le code de la construction et de l'habitat<sup>99</sup>. Il prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de consommation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.

Ces objectifs sont individuels, imputables à chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments accueillant l'exercice d'une activité tertiaire. Le décret tertiaire a toutefois prévu la possibilité pour un assujetti de mutualiser les résultats dans l'hypothèse où un ensemble immobilier est constitué de plusieurs bâtiments<sup>100</sup>.

Conformément à l'article L. 111-10-3-III-4° du code de la construction et de l'habitat, le décret indique ensuite les modalités de mise en place d'une plateforme informatique destinée au recueil et au suivi des consommations d'énergie. Cette plateforme, nommée « OPERAT »<sup>101</sup>, est gérée par l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Cette obligation rend nécessaire une connaissance précise de son patrimoine par le propriétaire ainsi que la réalisation d'un diagnostic. L'arrêté définissant les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finales dans les bâtiments à usage tertiaire a été publié le 10 avril 2020, modifié par arrêté du 24 novembre 2020.

Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments tertiaires, dit « décret tertiaire », détermine les conditions d'application de ces dispositions<sup>102</sup>.

## Énergie finale - définition

La consommation d'énergie finale est égale à la consommation d'énergie primaire, moins toutes les pertes d'énergie au long de la chaîne de production, qui transforment les ressources énergétiques en énergie utilisées dans la consommation finale. La consommation d'énergie finale est ainsi le résultat de plusieurs composantes additionnées entre elles, à savoir : la consommation des énergies réglementées (chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire, éclairage, etc.), les énergies liées à l'immobilier (*i.e.* ascenseur) et l'énergie nécessaire à l'activité de l'occupant.

S'agissant des monuments historiques inscrits ou classés, des sites patrimoniaux remarquables ou des abords des monuments historiques, des modulations des objectifs de réduction de consommation peuvent être mis en œuvre si les aménagements nécessaires entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction<sup>103</sup>. L'architecte en

<sup>99</sup> Article L. 111-10-3.

<sup>100</sup> Article 1. XV. de l'arrêté du 13 avril 2022 modifiant, notamment, l'article 14 de l'arrêté du 10 avril 2020. En cas d'atteinte de l'un des deux objectifs (en valeur relative ou absolue), « *la part de consommations énergétiques économisées supplémentaires en deçà de l'objectif le moins contraignant, peut être réaffectée à une ou plusieurs entités du groupe de structures qui n'ont respecté aucun des deux objectifs* ».

<sup>101</sup> Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire.

<sup>102</sup> Les édifices culturels ne sont pas concernés par l'application du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019.

<sup>103</sup> Article R. 174-26 du code de la construction et de l'habitation.

chef des monuments historiques (ACMH) et l'architecte des bâtiments de France (ABF) sont associés à la constitution du dossier technique<sup>104</sup>.

Le dossier technique comprend :

- une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment se traduisant par une réduction des consommations d'énergie finale et des émissions de gaz à effets de serre correspondantes ;
- une étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques ;
- une identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;
- un programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif, qui s'appuie sur l'ensemble des leviers d'action : performance énergétique des bâtiments, installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, modalités d'exploitation des équipements, adaptation des locaux à un usage économe en énergie et au comportement des occupants.
- Le dossier technique est complété, en fonction de la nature des modulations dont il fait l'objet, par :
  - la note technique spécifique justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques ;
  - l'avis circonstancié justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes architecturales ou patrimoniales ;
  - la note de calcul des temps de retour brut sur investissement du programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, justifiant de la modulation des objectifs en cas de disproportion manifeste du coût des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

---

<sup>104</sup> L'article 9 de l'arrêté susmentionné précise que les justifications de contraintes architecturales ou patrimoniales doivent solliciter l'avis circonstancié : « d'un architecte en chef des monuments historiques ou d'un architecte titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention « architecture et patrimoine » ou de tout autre diplôme reconnu de niveau équivalent pour les monuments historiques classés ; d'un architecte pour les monuments historiques inscrits, les immeubles situés en site patrimonial remarquable ou en abords de monuments historiques, les immeubles ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine et les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou soumis à prescription architecturale en application de l'article L. 151-18 du code de l'urbanisme. Les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques, de leurs abords ou des sites patrimoniaux remarquable et sur les immeubles ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine sont envisagés dans le programme d'action sans préjudice des dispositions du livre VI du code du patrimoine, relatives au contrôle scientifique et technique et aux déclarations et autorisations de travaux. La modulation tient compte, le cas échéant, des prescriptions émises à ce titre ».

# 10 - LES ÉTATS GÉNÉRAUX DU PATRIMOINE RELIGIEUX

Les États généraux du Patrimoine Religieux (EGPR) sont une initiative lancée par la Conférence des évêques de France, visant à dresser un bilan complet et à réfléchir sur l'avenir du patrimoine religieux en France. Cette démarche s'est étendue sur une période de 15 mois, de septembre 2023 à décembre 2024, et avait pour objectif de mieux connaître, valoriser et préserver ce patrimoine, qu'il soit immobilier, mobilier ou immatériel.

**Objectifs principaux :**

- Recenser et actualiser les données existantes ;
- Analyser les pratiques et usages actuels des édifices, notamment leur compatibilité avec le culte ;
- Aider propriétaires, affectataires et communautés à mieux connaître et valoriser ces richesses.

**Durée :** 15 mois, de septembre 2023 à décembre 2024.

**Participation :** Chaque diocèse a été sollicité pour répondre à l'enquête nationale. Des rencontres et journées d'études ont été organisées dans toute la France.

**Outils pratiques :** guide du mécénat, conventions-types, fiches d'information pour les propriétaires et affectataires.

# 11 - LE GARDIENNAGE DES EGLISES COMMUNALES

Le gardiennage des édifices de culte ne fait pas partie des activités liées à l'exercice du culte, mais relève des prestations facultatives qu'une commune peut prendre en charge afin de protéger son patrimoine religieux. Il peut être confié soit à des agents territoriaux, avec allocation d'une indemnité, soit à une personne au ministre du culte, avec versement d'une rémunération contre service rendu. Dans ce cas, cette prestation est placée sous la responsabilité du maire, qui désigne, par arrêté, la personne qui lui paraît présenter les garanties nécessaires pour l'assurer.

Les circulaires du 8 janvier 1987<sup>105</sup> et du [29 juillet 2011](#)<sup>106</sup> précisent que le montant maximum de l'indemnité allouée aux préposés chargés du gardiennage des églises communales peut faire l'objet d'une revalorisation annuelle au même taux que les indemnités exprimées en valeur absolue allouées aux agents publics et revalorisées suivant la même périodicité. Le taux de revalorisation et le plafond indemnitaire applicable pour la rémunération de cette activité sont fixés annuellement par circulaire du ministre de l'intérieur.

Entre 2018 et 2022, le plafond indemnitaire annuel a été fixé à 479,86 € pour un gardien résidant dans la commune où se trouve l'édifice, et à 120,97 € pour un gardien résidant dans une autre commune et visitant l'église à des périodes rapprochées. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024<sup>107</sup>, les montants plafonds applicables sont respectivement de 503,42 € et 126,91 €.

---

<sup>105</sup> Circulaire ministérielle n° NOR/INT/A/87/00006/C du 8 janvier 1987.

<sup>106</sup> Circulaire ministérielle n° NOR IOCD11/21246C du 29 juillet 2011.

<sup>107</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, ces montants avaient été actualisés<sup>107</sup> respectivement à 496,09 € et 125,98 €.

# 12 - LE CHANGEMENT D'USAGE DES EDIFICES CULTUELS

Les édifices culturels désacralisés ou désaffectés constituent une ressource pour les territoires, toujours sous réserve de compatibilités avec l'activité culturelle antérieure.

Les données recueillies<sup>108</sup> par la conférence des Évêques mettent en évidence :

- 1 679 édifices culturels actuellement fermés à l'année ;
- 411 édifices culturels communaux désacralisés entre 1905 et 2023 ;
- 326 édifices culturels communaux désaffectés entre 1905 et 2023.

## Désaffectation et désacralisation

L'article 13 de la loi du 9 décembre 1905, modifiée par l'ordonnance n° 2015-904 du 23 juillet 2015, définit les conditions mettant fin à l'affectation au culte d'un édifice religieux :

1° Si l'association bénéficiaire est dissoute :

2° Si, en dehors des cas de force majeure, le culte cesse d'être célébré pendant plus de six mois consécutifs :

3° Si la conservation de l'édifice ou celle des objets mobiliers classés en vertu de la loi de 1887 et de l'article 16 de la présente loi est compromise par insuffisance d'entretien, et après mise en demeure dûment notifiée du conseil municipal ou, à son défaut du préfet :

4° Si l'association cesse de remplir son objet ou si les édifices sont détournés de leur destination ;

5° Si elle ne satisfait pas soit aux obligations de l'article 6 ou du dernier paragraphe du présent article, soit aux prescriptions relatives aux monuments historiques.

Le décret n° 70-220 du 17 mars 1970 portant déconcentration en matière de désaffectation des édifices culturels a défini que, dans les cas définis à l'article 13 de la loi susmentionnée, la désaffectation est prononcée par arrêté préfectoral à la demande du conseil municipal, lorsque la personne physique ou morale ayant qualité pour représenter le culte affectataire a donné par écrit.

En cas de désaccord ou si l'édifice appartient au département ou à l'État, la désaffectation est prononcée par décret en Conseil d'État. Pour tous les autres cas, la désaffectation ne peut être prononcée que par une loi.

Préalablement à une désaffectation, pour respecter les dispositions du droit canonique, l'évêque diocésain prend un décret du dit « exécution », qui conduit à la perte du caractère sacré du lieu à travers un acte liturgique spécifique. Il s'agit de la désacralisation.

<sup>108</sup> Conférence des évêques de France, *Les États généraux du patrimoine religieux, les résultats de la grande enquête*, Documents épiscopaux, décembre 2024, p. 35-36.

# RÉPONSES DES ENTITÉS CONCERNÉES

## DESTINATAIRES AYANT PRODUIT UNE REPONSE

Monsieur le Maire de la commune de Sens (89)	p.83
Monsieur le Maire de la commune d'Autun (71)	p.85
Monsieur le Maire de la commune de Tonnerre (89)	p.87
Madame la Maire de la commune de Semur-en-Auxois (21)	p.89
Madame la Présidente du département du Doubs (25)	p.94

## DESTINATAIRES N'AYANT PAS D'OBSERVATION

Madame la Présidente du conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté
Monsieur le Président du conseil départemental de la Nièvre (58)
Monsieur le Président du conseil départemental de Saône-et-Loire (71)
Monsieur le Directeur général de l'EPCC Saline royale d'Arc-et-Senans (25)
Monsieur le Maire de la commune de Baume-les-Messieurs (39)
Madame la Maire de la commune de Besançon (25)
Madame la Maire de la commune de Dijon (21)
Monsieur le Maire de la commune de Dole (39)
Monsieur le Maire de la commune de Lons-le-Saunier (39)
Monsieur le Maire de la commune de Luxeuil-les-Bains (70)
Madame la Maire de la commune de Montbéliard (25)
Monsieur le Maire de la commune de Montréal (89)
Monsieur le Maire de la commune de Nevers (58)
Monsieur le Maire de la commune de Salins-les-Bains (39)
Monsieur le Maire de la commune de Saulieu (21)

## DESTINATAIRE N'AYANT PAS REPONDU

Monsieur le Maire de la commune de Giromagny (90)
---



Sens, le 16 juillet 2025

Pôle / Direction  
Cabinet du Maire  
Référence : 20250716  
Affaire suivie par : Adrien DUBRASQUET  
Tél : 03.86.95.67.00  
cabinet@mairie-sens.fr

**Monsieur Emmanuel ROUX**  
Président de la Chambre Régionale des  
Comptes de Bourgogne-Franche-Comté  
28-30, rue Pasteur  
CS 71199  
21011 DIJON Cédex

**Objet :** Rapport d'observations provisoires intitulé « *Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne-Franche-Comté* »

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu le rapport d'observations provisoires intitulé « *Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne-Franche-Comté* », élaboré à la suite des travaux de votre juridiction et notamment du contrôle conduit dans notre ville.

Je vous remercie pour la qualité de cette étude, qui met en lumière, avec justesse, les difficultés structurelles rencontrées par les collectivités territoriales dans la gestion de leur patrimoine monumental, et les arbitrages délicats auxquels elles sont confrontées.

Je n'ai pas de remarques particulières à formuler sur vos constats, auxquels je souscris dans l'ensemble. J'observe avec intérêt la manière dont votre rapport souligne le dilemme auquel sont confrontés les exécutifs locaux : devoir engager des opérations de restauration lourdes, coûteuses et incertaines, notamment du fait de procédures complexes et parfois imprévisibles en particulier lorsque l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis, pour des bâtiments dont la valeur d'usage réelle varie fortement. C'est le cas, par exemple, des édifices culturels, alors même que la pratique religieuse connaît un déclin structurel, et que, dans le même temps, nos concitoyens attendent des efforts significatifs en matière de transition écologique sur des bâtiments non protégés mais essentiels à leur quotidien, comme les écoles ou les équipements sportifs.

Permettez-moi seulement de signaler deux éléments de forme et de fond :

- Une petite erreur de dénomination figure à la page 5 du rapport, où il est mentionné la *communauté urbaine* du Grand-Sénonais. Il convient de lire *communauté d'agglomération* du Grand-Sénonais, sa dénomination juridique exacte.
- À la page 18, vous évoquez à juste titre le rapprochement nécessaire entre l'inventaire comptable et l'inventaire de l'actif patrimonial, dans la mesure où subsistent des discordances dans l'appréhension des monuments historiques appartenant à la commune. Je confirme que cette démarche a bien été engagée, comme cela avait d'ailleurs été mentionné par mes soins dans

p. 1/2

la réponse adressée à votre juridiction à la suite du rapport d'observations définitives sur la gestion de la ville de Sens.

Enfin je souhaiterais ajouter une observation complémentaire, portant sur le périmètre de votre étude. Il me semble en effet que la politique patrimoniale des collectivités locales ne peut être réduite à la seule gestion du patrimoine monumental. L'attachement des habitants au patrimoine naturel mérite d'être pris en compte avec autant de considération. Parcs et jardins historiques, arbres remarquables, alignements végétaux structurants : autant d'éléments qui font pleinement partie de l'identité des territoires, qui suscitent un fort engagement citoyen, et qui, à ce titre, mobilisent des moyens financiers non négligeables pour leur entretien, leur valorisation et leur adaptation au changement climatique. À Sens, nous faisons le choix d'y consacrer une politique volontariste, en réponse aux attentes croissantes de la population en matière de cadre de vie, de renaturation et de confort thermique.

Je forme le vœu que, dans la continuité de vos travaux, ce volet du patrimoine, aujourd'hui encore trop souvent considéré comme secondaire, fasse l'objet d'une attention renforcée dans vos futures investigations. Je suis convaincu que les arbitrages budgétaires auxquels les collectivités sont confrontées ne pourront être pleinement compris que si cette dimension est également intégrée à l'analyse.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,  
Premier vice-président  
de l'agglomération du Grand Senonais,  
Paul-Antoine de Carville



p. 2/2



**Vincent CHAUVET**  
Maire d'Autun

1<sup>er</sup> vice-président de la Communauté de communes  
du Grand Autunois Morvan  
Président de la Fédération Européenne  
des Cités Napoléoniennes

Autun le 18 août 2025

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu nous faire parvenir le rapport d'observations définitives relatif à la politique patrimoniale des collectivités territoriales de Bourgogne Franche-Comté qui salue largement la politique patrimoniale de la commune d'Autun conduite depuis 2018, et je vous en remercie.

La Chambre Régionale des Comptes souligne à juste titre que la ville a réussi à conventionner avec l'Etat sur un haut niveau de subventions pour son patrimoine historique pendant plusieurs années, et note que la ville mobilise dans la durée des financements avec un parfait équilibre dans l'affectation des moyens (24 % des dépenses d'investissements pour une proportion du patrimoine historique représentant 24% du patrimoine total de la commune), à la différence d'autres communes qui sous-investissent de manière chronique dans leur patrimoine historique, et en contradiction avec l'idée qu'Autun dépenserait trop pour ses "vieilles pierres".

Concernant le Panoptique d'Autun - Musée Rolin, la commune, comme le décrit parfaitement le rapport thématique, a en effet su saisir plus vite et plus significativement que d'autres collectivités les opportunités nées des plans de relance nationaux et régionaux post-Covid. Cela a conduit en effet à un taux de subventionnement exceptionnel de plus de 80% (hors mécénat), pour un projet autunois qui capte effectivement près de la moitié de l'ensemble des crédits culturels régionaux du contrat de plan.

Comme le souligne la Chambre Régionale des Comptes, le reste à charge pour la commune ("seulement 19,85 % du montant total"), soit 6 millions d'euros étalés sur plusieurs exercices, n'obère pas les capacités d'investissement sur les autres projets municipaux.

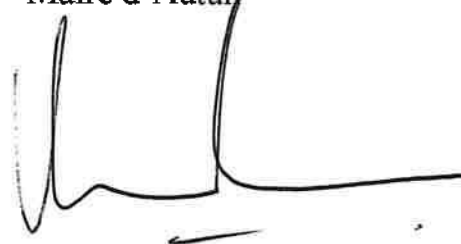
La fréquentation du futur Panoptique d'Autun - Musée Rolin projetée autour de 50 000 visiteurs en 2028 peut s'apprécier au vu de l'augmentation de la fréquentation de la cathédrale qui dépassera cette année les 100 000 visiteurs, portée notamment par l'ouverture du Trésor géré par la ville d'Autun. Le ratio de 1 à 2 entre la fréquentation d'un site gratuit et d'un musée attenant s'observe de manière générale en France. Par exemple Bibracte, qui accueille chaque année 90 000 visiteurs sur le Mont Beuvray, connaît un nombre d'entrées au musée de 45 000, et ce alors qu'il n'existe ni offre de transport public ni capacité d'hébergement.

.../...

Enfin, le rapport thématique régional, qui souligne l'entretien remarquable par la ville des remparts dont elle est propriétaire, décrit bien les difficultés juridiques concernant la détermination du statut et de la propriété de certains autres tronçons au vu des réparations nécessaires que la ville d'Autun souhaite ardemment voir se réaliser.

Je vous prie d'agréer M. le Président mes plus sincères salutations,

Vincent CHAUVET  
Maire d'Autun

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Chauvet', with a long horizontal stroke extending to the right.

Monsieur Emmanuel ROUX  
Président de la Chambre régionale  
des comptes Bourgogne Franche Comté  
28-30 rue Pasteur  
CS 71199  
21011 DIJON CEDEX



Tonnerre, le 13 août 2025

Chambre Régionale des Comptes  
Monsieur le Président  
28-30, rue Pasteur  
CS 71199  
21011 DIJON cedex

Dossier suivi par Mathilde Picq  
Tél : 03 86 55 49 35  
Courriel : dgs@mairie-tonnerre.fr

Référence à rappeler dans toute correspondance :  
CC/MP/25-282

Objet : Rapport thématique régional relatif au patrimoine monumental des collectivités territoriales.

Monsieur le Président,

Par lettre en date du 15 juillet 2025, reçue le 17 juillet 2025, vous avez adressé le rapport thématique régional « *les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne-Franche-Comté* », qui est une synthèse des observations faites par la Chambre à l'issue des contrôles menés auprès de 22 collectivités et organismes dont la commune de Tonnerre.

En préambule, je ne peux que renouveler le constat effectué en janvier 2025 : je regrette que le patrimoine historique des établissements hospitaliers ne soit pas traité dans le cadre de ce rapport :

- D'une part, ces établissements publics locaux font partie du champ de compétence des CRC ;
- D'autre part, les monuments en question sont généralement très anciens ;
- Enfin et surtout, ces établissements n'ont pas pour principale vocation l'entretien de ces monuments. De fait, l'ingénierie et les fonds nécessaires aux opérations d'entretien sont ou seront plus difficiles à mobiliser.

Ce rapport synthétise très justement l'impact d'un patrimoine remarquable sur un territoire : il constitue à la fois un atout et une contrainte (financière) non négligeable.

Atout car il permet indéniablement de mener des politiques de développement culturel et touristique à condition que ces monuments fassent l'objet d'un entretien soigné.

A l'inverse, l'absence de moyens financiers peut constituer un frein ; l'entretien des monuments historiques devenant alors une contrainte pour une collectivité.

L'évolution des modalités d'intervention financière des partenaires institutionnels doit donc être analysée :

- le taux de participation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) tend à diminuer ;
- les financements départementaux de l'Etat ne sont plus accordés si la DRAC intervient ;
- la Région Bourgogne Franche-Comté y compris dans le cadre des contrats de revitalisation et les Départements remettent en cause leur financement,

- La situation des finances publiques et les perspectives annoncées sont de nature à renforcer la remise en cause des financements accordés par ces partenaires.

Or, à l'inverse des propos contenus dans le rapport, il ne s'agit pas d'un simple soutien mais d'une contrepartie financière accordée aux communes dans le cadre du transfert de compétence institué en 2009 et, pour les édifices culturels, de la loi de séparation des Églises et de l'État de 1905.

En ce sens, le dispositif « Petites Villes de Demain » permet un renforcement de l'ingénierie en n'impactant que partiellement la capacité d'autofinancement des communes, cette ingénierie pouvant être affectée pour partie au service du patrimoine. Il est donc important que cet appui de l'Etat perdure au même titre que les financements publics apportés pour la réhabilitation des monuments historiques.

La Ville de Tonnerre a fait le choix de se concentrer sur son patrimoine remarquable d'importance (églises, marché couvert, crypte saint-Catherine, Fosse Dionne, Fontaine du Pâtis notamment) et n'a pas hésité à céder ou proposer à la vente, certains bâtiments si ceux-ci peuvent être valorisés par des porteurs de projets de droit privé (Hôtel Cœurderoy, maison Thévenin, Hôtel Gauthier de Sibert).

Parmi les monuments inscrits de la ville de Tonnerre, il convient de souligner que le Couvent des Ursulines est mis à disposition de la Région en lien avec sa compétence de gestion des lycées, l'affectataire en a ainsi la responsabilité de sa conservation et la commune n'en assure pas la maîtrise d'ouvrage.

Enfin, les freins à mettre en avant vis-à-vis de la gestion du patrimoine sont également liés à un manque de cohérence au niveau de la réglementation ainsi que des différents instruments pouvant être utilisés par la puissance publique :

- Manque de cohérence de certains labels : exemple : plusieurs dispositifs « Petite Cité de caractère » ayant conduit la Ville de Tonnerre à abandonner le sien :
- Manque de clarté quant à la répartition des compétences entre les intercommunalités et les villes-centres. L'urbanisme n'est pas assez pris en compte par les EPCI sur certains territoires comme à Tonnerre, cette situation contribuant, pour le grand public, à un manque de lisibilité sur le rôle respectif de ces différentes entités.

Conformément aux articles L. 243-11 et R. 243-15-1 du code des juridictions financières, je tenais à vous apporter ces quelques précisions dans la perspective de la publication du rapport courant septembre 2025.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.



Cédric CLECH  
Maire de Tonnerre,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "C. Clech", written over the printed name.

Arrivée Greffe CRC BFC le 22.08.2025 - GA 250193

Monsieur Emmanuel ROUX  
Président de la Chambre Régionale des  
Comptes Bourgogne Franche-Comté  
28-30, rue Pasteur - CS 71199  
21011 DIJON cedex

Semur-en-Auxois, le 21 août 2025

Affaire suivie par Antoine Blouctet-Ferrain  
[dgs.semur@ville-semur-en-auxois.fr](mailto:dgs.semur@ville-semur-en-auxois.fr) - 03 80 97 42 51

**Objet : Remarques suite au rapport Thématique régional de la Chambre régionale des comptes Bourgogne-Franche-Comté**

Monsieur le Président,

Par courrier, vous m'avez transmis le rapport thématique régional consacré aux « Collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne-Franche-Comté », auquel notre commune a participé, compte tenu de l'importance de ses enjeux patrimoniaux et financiers.

J'ai trouvé l'objet de cette étude particulièrement opportun et pertinent. En effet, il me paraît nécessaire de revenir sur la notion de patrimoine, sur celle de monument historique et des contraintes qui y sont attachées, ainsi que sur les problématiques d'entretien et de financement qui en découlent. Vous trouverez ci-joint des éléments complémentaires portant sur la définition élargie du patrimoine, sur la conciliation entre patrimoine et transition écologique, ainsi que sur la question des « abords ».

Comme vous le soulignez dans vos conclusions, le poids d'un tel patrimoine est disproportionné pour une ville de notre taille, tant en matière de fonctionnement que d'investissement. Nous espérons ainsi que votre rapport contribuera à une meilleure prise en compte financière de la part de l'État, notamment à travers une majoration de la DGF en faveur des communes patrimoniales.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

*Bien sincèrement,*



Le Maire,

*Catherine Sadon*  
Catherine Sadon



**Remarques relatives au rapport thématique régional de la Chambre Régionale des Comptes Bourgogne-Franche-Comté : Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur Patrimoine Monumental en Bourgogne-Franche-Comté**

Le rapport relatif à l'enquête sur le patrimoine démontre que la ville de Semur-en-Auxois possède un patrimoine riche et exceptionnel, qui justifie un niveau de protection élevé, impliquant d'importantes contraintes d'urbanisme. La Ville connaît, par de nombreuses études, l'état sanitaire de son patrimoine et réalise un suivi régulier. Toutefois, en raison de moyens financiers limités sur la période concernée, elle n'a pu restaurer son patrimoine comme elle l'aurait souhaité. Malgré l'absence de moyens adéquats, la collectivité a réalisé des travaux d'entretien réguliers et a mis en place une stratégie pertinente de valorisation de son patrimoine.

Je tiens à préciser certains éléments concernant les conclusions de la Chambre Régionale des Comptes dans son rapport régional.

**La notion de Patrimoine et de contrainte patrimoniale**

Nous trouvons dommage de limiter l'enquête aux seuls monuments historiques classés ou inscrits. Restreindre les contraintes patrimoniales à ce périmètre est une vision limitée et non représentative de la réalité. En dehors d'un bâtiment classé, il existe également des contraintes et des protections. Une telle approche reviendrait à considérer qu'en dehors d'un bâtiment classé, aucune contrainte ni mesure de protection ne s'applique.

Dans le cas de Semur-en-Auxois, l'existence d'un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) entraîne une protection élargie. L'ensemble des bâtiments publics et aménagements situés dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable) sont soumis à l'accord de l'ABF aussi bien pour des aménagements intérieurs qu'extérieurs. Le niveau d'exigence est donc identique pour un monument protégé au titre des monuments historiques et un simple bâtiment inclus dans le SPR. Par exemple, le Donjon est classé, alors que le Logis du Roy ne l'est pas, mais tous deux sont soumis aux mêmes prescriptions patrimoniales, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur.

De la même manière, les surcoûts liés aux contraintes patrimoniales ne concernent pas uniquement les monuments protégés au titre des monuments historiques. Ils concernent aussi les voiries pavées, les aménagements publics et les bâtiments situés dans le périmètre du PSMV, sans pour autant ouvrir droit aux subventions spécifiques accordées aux monuments historiques. Ainsi, l'installation de jeux pour enfants dans la cour de l'école maternelle du Rempart (dans le périmètre) entraîne des contraintes techniques et financières bien plus lourdes que la même opération à l'école Champlon (hors périmètre).

La notion même de « monument historique » est parfois inadaptée car la cartographie est ancienne et ne correspond plus aux réalités d'usage.

La Mairie de Semur-en-Auxois, accolée à la collégiale, n'est pas classée, bien qu'elle partage

avec la collégiale et son cloître des éléments communs de charpente et de maçonnerie. Les deux édifices, étroitement imbriqués constituent un ensemble patrimonial. Il est matériellement impossible de restaurer le cloître et les parties basses de la collégiale sans intervenir simultanément sur la toiture de la mairie. D'autant plus qu'une partie supérieure du toit de la mairie, très dégradée, surplombe directement des sections basses de la toiture de la collégiale et du cloître. Restaurer uniquement la collégiale exposerait inévitablement ce monument à de nouveaux désordres, notamment par des chutes de tuiles provenant de la mairie. Pourtant, récemment l'intégration de la mairie dans le plan de financement de la restauration a été refusée au motif que cette partie des bâtiments n'est pas protégée, ce qui prive la commune du taux de subvention de 90 % applicable aux monuments historiques. Nous avons dû rechercher des financements séparés et scinder les marchés publics, alors qu'il s'agit du même ensemble immobilier et du même projet de restauration.

D'autres cas similaires peuvent être cités :

La tour Margot, classée MH, fait partie intégrante du théâtre qui lui n'est pas classé, alors que les exigences de restauration sont identiques.

La tour de la Prison, classée MH, fait partie de l'école maternelle du Rempart (dortoirs et salle de vie), soumise elle aussi aux mêmes obligations sans bénéficier des avantages financiers liés au classement.

La DRAC refuse d'étendre le périmètre de protection ou de classer de nouveaux bâtiments, au motif que le PSMV offre déjà un niveau de protection équivalent. Cela est vrai sur le plan réglementaire, mais ne permet pas de bénéficier des subventions majorées liées au classement MH.

Au total, sur 32 ensembles immobiliers ou bâtiments publics de la commune, 24 sont inclus dans le PSMV, soit 75 % de notre patrimoine bâti qui est soumis à de fortes contraintes patrimoniales. Pourtant seules les 4 tours et la collégiale bénéficient de subventions supplémentaires ou de taux bonifiés.

Ainsi, lorsque l'on évoque le coût d'entretien du patrimoine protégé, il serait pertinent de prendre en compte l'ensemble des bâtiments situés dans le périmètre du SPR, et pas uniquement les monuments historiques classés. En effet, l'entretien et le fonctionnement d'un bâtiment scolaire accolé à une tour médiévale ne peuvent être comparés à ceux d'une école moderne.

Le coût de gestion courante et d'entretien du patrimoine historique, supporté par la commune, est considérable et sans commune mesure avec nos recettes de fonctionnement. Contrairement aux villes touristiques dont les spécificités sont intégrées dans le calcul de la DGF, les villes patrimoniales ne bénéficient aujourd'hui d'aucun mécanisme de prise en compte de leurs contraintes particulières. Pourtant, on ne gère pas une ville historique de haute valeur patrimoniale comme une ville post-industrielle.

### **Conciliation de la transition écologique et le Patrimoine protégé**

Comme précisé précédemment, le PSMV de Semur-en-Auxois protège, de la même manière qu'un monument historique, tous les espaces et bâtiments présents dans le secteur.

Comme pour un monument historique, il n'est pas possible d'y réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur et très difficilement à l'intérieur, ni de modifier les combles. L'ensemble des travaux, mêmes intérieurs sont soumis à l'avis de l'ABF, ce n'est pas le cas dans le simple périmètre des abords des monuments historiques. C'est une raison supplémentaire pour que la notion de patrimoine soit prise dans un sens large.

Il n'est donc pas possible de mener des travaux d'amélioration énergétique dans nos bâtiments situés dans le PSMV, même lorsqu'ils ne sont pas contigus à un monument historique. C'est notamment le cas pour l'école primaire du Rempart, le Logis du Roy, l'Office du tourisme, l'Espace Liberté, les locaux de la Police municipale, le Caveau des Maréchaux, le dojo et la salle de karaté, le 43 rue de Vigne, la Maison des Associations, la Maison pour Tous, le gymnase Jean-Louis Pineau, le gymnase Daniel Charles, la salle de gymnastique, ainsi que le musée et la bibliothèque.

Tous ces bâtiments accueillent des services publics, des associations ou des activités. Les enjeux énergétiques sont essentiels pour le confort des usagers, mais il est extrêmement difficile d'y réaliser des travaux d'isolation à cause du règlement du PSMV. Lors des projets de réhabilitation, l'avis de l'ABF a pour principale mission de préserver le patrimoine en ne prenant pas ou peu en compte les enjeux énergétiques ou de confort des utilisateurs.

De plus, certains de ces bâtiments ou ensembles immobiliers sont soumis au décret tertiaire sur la réduction des consommations d'énergie, sans pouvoir bénéficier de dérogations puisqu'ils ne sont pas protégés au titre des monuments historiques, mais uniquement par le PSMV. Cela est incohérent, car le niveau de protection est pourtant le même.

### **L'absence de notion des abords du PSMV**

Comme expliqué dans le rapport, un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique impose aux pétitionnaires de travaux de solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), avis qui s'impose ensuite au Maire. Ce périmètre des « abords » a pour objectif d'éviter qu'une construction nouvelle ou une modification d'un bâtiment existant ne vienne altérer le paysage urbain ou la visibilité du monument historique. Il garantit ainsi une cohérence architecturale et permet de prévenir toute atteinte à une « perspective monumentale », selon la jurisprudence de principe Gomel du Conseil d'État.

Or, il n'existe pas de notion équivalente dans le cadre d'un PSMV. Pourtant, le périmètre de cette dernière repose sur des critères historiques et environnementaux cohérents. À Semur-en-Auxois, par exemple, il suit par endroits les limites des anciens remparts, des faubourgs historiques ou encore du Mail, promenade arborée du XVII<sup>e</sup> siècle.

Cependant, en l'absence de la notion « d'abords », il est possible d'implanter, sans avis obligatoire de l'ABF, une grande surface en face du Mail, à seulement quelques mètres du PSMV. Alors que la notion d'abords permet de préserver la visibilité d'un monument historique, aucune protection équivalente n'existe pour les biens protégés par le PSMV. On peut donc se retrouver dans une situation paradoxale où une construction porterait atteinte à la « perspective monumentale » du Mail, sans qu'il soit possible de s'y opposer.

En matière de protection du patrimoine historique et environnemental au sens du PSMV, il s'agit d'une fragilité majeure. Les contraintes patrimoniales contrôlées par les ABF sont identiques entre un monument historique et un bâtiment situé dans un PSMV, mais sans la même garantie juridique.

Il serait donc nécessaire d'étendre la notion réglementaire et jurisprudentielle des « abords » et de « perspective monumentale » aux ensembles protégés dans le cadre d'un PSMV.

Pour conclure, vous comprendrez à travers ces propos que la notion de patrimoine, ainsi que les contraintes, les enjeux patrimoniaux et financiers qui y sont liés, ne se limitent pas au seul patrimoine monumental. Or, la réglementation environnementale et écologique, tout comme les dispositifs de subventions, ne prennent en compte que les monuments historiques. Cela exclut de fait l'ensemble des bâtiments protégés dans le cadre d'un PSMV, soumis pourtant aux mêmes contraintes patrimoniales, sans qu'ils puissent bénéficier ni des dérogations réglementaires, ni des aides financières supplémentaires. Ainsi, bien que le

niveau de contrainte et de protection soit identique, il existe une rupture d'égalité de traitement entre monuments historiques et bâtiments inclus dans un PSMV. Une situation injustifiée et préjudiciable pour les collectivités et pour l'entretien de ces derniers alors que le niveau de mise en valeur est maximal.

Il convient de rechercher d'autres sources de soutien financier dans un contexte de raréfaction des fonds publics et de difficultés de plus en plus grandes à les mobiliser alors que parfois des questions de sécurité sont en jeu.

Bien sincèrement,



Le Maire,

Catherine Sadon

Besançon, le **27 AOUT 2025**

**Christine Bouquin**  
Présidente du Département

Arrivée Greffe CRC BFC le 27/08/2025 - GA 250198

**Monsieur Emmanuel ROUX**  
Président  
Chambre Régionale des Comptes  
Bourgogne-Franche-Comté  
28-30 rue Pasteur  
21011 DIJON Cedex

Monsieur le Président,

J'ai bien pris connaissance du rapport public thématique adopté par la chambre régionale des comptes Bourgogne-Franche-Comté concernant la gestion et la valorisation du patrimoine historique.

Le Département du Doubs prend acte avec satisfaction des observations le concernant.

Je note en particulier que les pratiques du Conseil départemental du Doubs en matière de schéma directeur immobilier départemental (SDID) sont citées en page 28 à titre d'exemple pour les autres collectivités. Cette reconnaissance conforte le Département dans sa volonté de poursuivre une gestion rigoureuse, transparente et prospective de son patrimoine bâti, dans l'intérêt des habitants et dans le respect des deniers publics.

Nous partageons également les constats exprimés en synthèse (pages 42 et 64) quant à la nécessité d'un soutien renforcé de l'État en la matière. Dans un contexte budgétaire particulièrement contraint, le Conseil départemental du Doubs s'associe pleinement à cette recommandation, considérant que l'appui financier de l'État constitue une condition indispensable pour garantir la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

Enfin, le Département souscrit à l'invitation de la chambre à diversifier les usages et à renforcer la valorisation des sites patrimoniaux. Dans cet esprit, des démarches sont engagées autour du Fort Griffon, afin de conjuguer préservation de ce site emblématique et développement de nouveaux usages éducatifs, culturels et citoyens.

Soyez assurée que le Département du Doubs restera attentif aux recommandations de la chambre et poursuivra ses efforts afin de conjuguer exemplarité dans la gestion, valorisation du patrimoine et ouverture vers de nouveaux usages.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

*Christine BOUQUIN*  


Chambre régionale  
des comptes  
Bourgogne-Franche-Comté



Chambre régionale des comptes Bourgogne-Franche-Comté

28-30 rue Pasteur

21011 Dijon Cedex

[bourgognefranchecomté@crtc.ccomptes.fr](mailto:bourgognefranchecomté@crtc.ccomptes.fr)

[www.ccomptes.fr/fr/crc-bourgogne-franche-comte](http://www.ccomptes.fr/fr/crc-bourgogne-franche-comte)

## Rapport CRC – Septembre 2025 – Les collectivités territoriales face aux enjeux de leur patrimoine monumental en Bourgogne-Franche-Comté

### 1> Résumé de la synthèse (pages 7 à 11 du rapport)

#### Principes :

La protection du patrimoine monumental constitue une politique partagée entre l'État et les collectivités territoriales : il en définit les règles et s'assure de leur application et elles sont chargées de leur mise en œuvre.

Pour les collectivités territoriales, le patrimoine monumental constitue un double enjeu : en qualité de propriétaire, elles doivent assurer la conservation de ce dernier et légitimer la dépense publique par l'usage et la valorisation des édifices protégés ; en qualité d'aménageur, elles doivent concilier protection et aménagement du territoire.

#### Résumé de la synthèse :

La connaissance du patrimoine, qu'il s'agisse de l'identification des immeubles ou de leur comptabilisation est à améliorer.

La gestion du patrimoine immobilier des collectivités doit être rigoureuse.

Les inventaires physique et comptable doivent être concordants et régulièrement mis à jour pour refléter fidèlement la situation patrimoniale.

Un travail de partage est nécessaire entre l'État et les collectivités, notamment pour s'assurer de la mise à jour des données figurant dans la base « Mérimée ».

Le suivi par les collectivités de l'état sanitaire de leurs monuments demeure également insuffisant.

Le bilan quinquennal de l'état sanitaire des monuments historiques, réalisé par l'État, devrait lui aussi être partagé avec les collectivités.

La dernière publication du bilan national de la conservation des monuments historiques a été réalisée en mai 2025. Selon ce bilan, En Bourgogne-Franche-Comté, 16 % des monuments historiques sont classés en mauvais état ou en péril, avec une disparité selon les départements.

La maîtrise d'ouvrage des monuments historiques a été transférée aux collectivités en 2009. Les petites collectivités territoriales, en particulier, manquent souvent de compétences internes pour gérer ce patrimoine. Des solutions comme la mutualisation des ressources ou le recours à des ingénieries externes doivent être encouragées. L'anticipation des besoins en termes de ressources financières et techniques est primordiale (diagnostics, plan pluriannuel d'investissement). Les travaux de conservation et de restauration génèrent des surcoûts (choix imposés de matériaux).

La transition écologique et énergétique est également un enjeu important, mais elle n'est pas toujours un chantier prioritaire, en raison des contraintes financières et de la difficulté à concilier protection de l'environnement et conservation du patrimoine.

Le soutien financier de l'État reste crucial pour les communes. Ce soutien, qui déclenche le plus souvent des aides de la région et des départements, permet de réduire le reste à charge pour ces dernières.

La conservation du patrimoine monumental constitue un atout pour les collectivités territoriales et leur territoire, à condition d'en assurer une valorisation efficace, facteur essentiel de sa conservation.

La protection des monuments historiques est une reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un bien par la Nation, elle se traduit notamment par les procédures de classement et d'inscription, crée des obligations pour le propriétaire du bien, en contrepartie desquelles l'État apporte un appui technique et financier.

Les règles de protection concernent également l'ensemble architectural à proximité du monument et dont celui-ci ne peut être séparé.

Les collectivités territoriales qui jouent ainsi un rôle clé dans la protection des monuments et des ensembles architecturaux via leur compétence en urbanisme, choisissent le niveau de protection adapté à leur contexte local.

la question de l'usage des édifices culturels, protégés ou non, se pose tout particulièrement, au regard de l'obligation de leur entretien et conservation pour les collectivités territoriales et de la diminution de la pratique religieuse.

La valorisation touristique et culturelle des monuments historiques est un autre facteur important pour le développement d'un territoire, mais elle nécessite de lever certains freins. Les retombées économiques de ces valorisations sont souvent difficiles à mesurer et leur suivi est à renforcer. Les modes de gestion des monuments historiques varient (régie directe, mise à disposition d'associations, EPCC, baux emphytéotiques) mais nécessitent tous une vigilance accrue en termes de suivi des dépenses et des recettes.

Enfin, une vision globale et prospective du patrimoine est nécessaire à l'échelle régionale. Les labels et associations (*Villes et pays d'art et d'histoire*, Unesco, *Plus beaux villages de France*) jouent un rôle central dans la valorisation du patrimoine, mais une stratégie régionale cohérente est indispensable pour promouvoir un développement équilibré du territoire en utilisant le levier du patrimoine monumental et en renforcer l'attractivité.

## **2> Extraits du rapport thématique concernant Tonnerre**

**Page 18** : À Tonnerre (Yonne), six monuments sur huit possèdent une fiche inventaire répondant aux obligations de traçabilité, néanmoins la fontaine du Pâtis et le couvent des Ursulines n'en disposent pas.

**Page 19** : Ainsi, à Tonnerre (commune de moins de 5 000 habitants), la collectivité dispose d'une connaissance précise de l'état de son patrimoine grâce à la réalisation de bilans sanitaires de ses monuments historiques. Sur la période sous revue, la fosse Dionne et la fontaine du Pâtis ont fait l'objet d'un diagnostic en vue de leur restauration. Sur la base de ces analyses, au moins 1,1 M€ ont été estimés nécessaires pour remettre en état ces deux monuments.

**Page 23** : A Tonnerre, commune de moins de 5 000 habitants, huit monuments historiques, représentant 15 % du parc immobilier de la commune : l'agent en charge du patrimoine assure le suivi du patrimoine de la commune à hauteur de 40 %, les 60 % restant étant dévolus au patrimoine du centre hospitalier du tonnerrois.

**Page 27** : À Tonnerre, à Baume-les-Messieurs, ou à Semur-en-Auxois, communes de moins de 5 000 habitants, le patrimoine monumental constitue un axe prioritaire des politiques communales, avec des moyens dédiés importants au regard de la taille de ces collectivités. À titre d'illustration, la commune de Tonnerre connaît l'état sanitaire de son patrimoine monumental. À cet effet, elle utilise un tableau mentionnant l'état de chacun des bâtiments ainsi que les travaux réalisés ou à réaliser. Sur la période 2018-2023, les monuments historiques ont représentés 13 % des dépenses d'équipement et 23 % des dépenses d'investissement de la commune sur l'ensemble de son parc immobilier, soit plus de 1 M€ mobilisés en faveur de la conservation de son patrimoine. Pour l'avenir, à l'appui des diagnostics réalisés, la commune de Tonnerre s'est également dotée d'une programmation pluriannuelle pour les exercices 2023 à 2026.

Au sein de l'échantillon, les rares exemples de stratégies patrimoniales et financières ont montré l'intérêt de ces dernières en termes de visibilité et d'anticipation des besoins, en particulier financiers. Au département du Doubs, à Besançon, Tonnerre ou Montbéliard, ces démarches leur permettent de définir une approche globale et prospective de leurs biens, en termes de dépenses et de recettes.

**Page 30** : Dans le département de l'Yonne, la commune de Tonnerre a mis en place des permanences de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap), de l'association d'information sur le logement (Adil) et du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

**Page 40** : Les collectivités de Salins-les-Bains, Nevers, Luxeuil-les-Bains, Tonnerre, le département de la Saône-et-Loire ou encore Saulieu ont également ouvert des souscriptions via la Fondation du patrimoine. Néanmoins, les écarts sont parfois importants entre le montant escompté et celui réellement perçu. Les démarches de souscriptions nécessitent en effet des accompagnements par la collectivité, qu'il s'agisse d'animations, de manifestations ou d'opérations de communication, via le site internet de la collectivité, par exemple. Pour autant, les collectivités s'organisent désormais davantage pour rechercher de nouveaux financeurs via du mécénat ou des donations.

**Page 48** : en présence de zonages de protection antérieurs et, si de nouveaux documents de gestion n'ont pas été approuvés, les règles antérieures continuent à s'appliquer. Il en va ainsi pour la commune de Nevers ou de Tonnerre, communes où le secteur sauvegardé, devenu site patrimonial, ne dispose pas de document de gestion. Ces trois collectivités ne disposent pas de commission locale SPR, pourtant obligatoire. Au regard de l'exercice de la compétence en matière d'urbanisme, ces instances relèvent désormais des EPCI.

**Page 53-54** : Les démarches *Actions cœur de ville* et *Petites villes de demain* mobilisées par des communes comme Nevers, Autun, Dole, Sens, Lons-le-Saunier, Montbéliard, Tonnerre, Semur-en-Auxois, ou encore Saulieu constitue des leviers d'intégration du patrimoine pour répondre aux besoins de la population et assurer le développement du territoire. À la suite de la réalisation de diagnostics et de l'adaptation d'une programmation pluriannuelle, la commune de Tonnerre a également intégré les montants dans le programme *Petites villes de demain*.

**Page 62** : En 2024, 239 communes en France sont reconnues *Petites cités de caractère* ou en cours d'homologation. En Bourgogne-Franche-Comté, Tonnerre, Montréal et Saint-Fargeau ont été adhérentes au réseau, mais à présent y ont toutes renoncé.



La loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance contient deux dispositions relatives à l'échange de l'information aux fins de prévention de la délinquance :

- l'article 1, qui concerne l'échange des faits et informations « à caractère confidentiel » entre les participants aux groupes de travail et d'échange d'informations à vocation territoriale ou thématique constitués au sein des C.L.S.P.D.
- l'article 8, qui concerne le partage des informations « à caractère secret », entre les professionnels de l'action sociale, et l'autorisation donnée à ces derniers, par dérogation explicite à l'article 226-13 du code pénal relatif au secret professionnel, de révéler au maire et au président du Conseil Général les « informations confidentielles » strictement nécessaires à l'exercice de leurs compétences.

La présente charte a pour objet de préciser les règles et le contenu des échanges dans le cadre de l'article 1 de la loi de prévention de la délinquance.

### **L'échange des faits et informations à caractère confidentiel dans le cadre du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance de la ville de Tonnerre.**

#### **Article 1 : cadre juridique**

Aux termes de l'article 1 de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance (article L132-5 du code de la sécurité intérieure) : « Le conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance peut constituer en son sein un ou plusieurs groupes de travail et d'échange d'informations à vocation territoriale ou thématique ».

Selon l'article D 132-7 du code de la sécurité intérieure, « Il (le conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance) favorise l'échange d'informations entre les responsables des institutions et des organismes publics et privés concernés, et peut définir des objectifs communs pour la préservation de la sécurité et de la tranquillité publiques ».

L'échange d'informations effectué dans les groupes à vocation territoriale ou thématique s'inscrit dans le cadre des attributions du maire en matière de prévention de la délinquance prévue par les articles L 132-1 à L 132-4 du code de la sécurité intérieure et de celles du Procureur de la République - qui aux termes de l'article 7 de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance (article 39-2 du C.P.P) veille à la prévention des infractions à la loi pénale et coordonne dans le ressort du T.G.I. la politique de prévention de la délinquance dans sa composante judiciaire.



## **Article 2 : Composition des groupes thématiques**

Les groupes de travail sont constitués par le maire en concertation avec les membres du C.L.S.P.D. concernés.

La composition de chaque groupe de travail et d'échange d'information fait l'objet d'une liste nominative. Représentant son service ou son institution, chaque personne y figurant, avec son accord, doit disposer d'une légitimité pour évoquer des situations ainsi que d'une compétence pour apporter des propositions aux problèmes exposés. La charte est signée, pour adhésion, par les institutions représentées.

A titre exceptionnel, les membres des groupes thématiques ont la faculté de convier ponctuellement des personnes ou de solliciter la présence de personnes qualifiées dont l'audition est de nature à favoriser la compréhension d'une situation.

Les personnes ainsi entendues, avec leur accord, acceptent de se soumettre aux règles de confidentialité édictées par la charte. Elles apportent leur point de vue sur la situation examinée, mais ne sont pas partie prenante d'une éventuelle décision.

## **Article 3 : Nature des informations échangées et protection de la confidentialité**

Les membres des groupes thématiques sont tenus par le secret professionnel, le devoir de réserve et/ou l'obligation de discrétion inhérents à leurs professions respectives.

En vertu de l'article 1 de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance (article L 132-5 du code de la sécurité intérieure), l'échange porte sur « *les faits et informations à caractère confidentiel* », à l'exclusion des informations à caractère secret au sens de l'article 226-13 du code pénal. Ces faits et informations à caractère confidentiel échangés dans le cadre des groupes de travail ou d'échange d'informations à vocation territoriale ou thématique ne peuvent être communiqués à des tiers.

Il appartient à chacun des membres des groupes de travail de déterminer en conscience, dans les conditions, les objectifs et les limites imposées par la loi, et au cas par cas, si l'information qu'il détient peut être communiquée aux autres membres du groupe.

Il est du devoir des membres de veiller strictement à ne communiquer que des informations factuelles et sûres.

Concernant les informations afférentes à des situations personnelles ou familiales, seules sont communiquées, au cours des réunions des groupes de travail, celles qui sont strictement nécessaires à la réflexion collégiale sur la problématique, à l'évaluation de la situation et à la recherche de solutions.



Toute information non nécessaire à la compréhension ou à la résolution du problème évoqué ne doit pas être exposée.

Ces échanges peuvent porter sur des situations collectives ou individuelles, l'information confidentielle n'ayant en tout état de cause pas vocation à être diffusée en dehors du groupe.

En revanche, un partage d'informations plus précises sur une situation individuelle (éléments de l'histoire personnelle ou familiale, détails du travail social et éducatif en cours, éléments sur les éventuelles procédures judiciaires en cours mettant en cause l'intéressé, etc.) est exclu à ce niveau et ne peut s'envisager que dans le cadre de l'article 8 de la loi du 5 mars 2007 (art. L.121-6-2 du code d'action sociale et des familles) ou au sein d'autres dispositifs distincts (notamment ceux du conseil général en matière de protection de l'enfance ou de l'autorité judiciaire en matière de suivi des mineurs multirécidivants).

#### **Article 4 : Finalité de l'échange**

Cet échange permet aux membres des groupes de signaler, dans le respect de l'article 3 ci-dessus, les situations difficiles, personnelles ou familiales au regard du risque de délinquance dont ils ont connaissance et de s'assurer qu'elles sont bien prises en compte par une des institutions concernées. Si tel n'est pas le cas, il convient de rechercher le ou les acteurs les mieux à même de traiter la situation identifiée.

Si l'un des acteurs déjà saisi estime que la situation évoquée concerne également un (ou plusieurs) autre(s) acteur(s), il veille à lui (leur) transmettre les informations nécessaires à son (leurs) intervention(s).

Les personnes intéressées sont informées de l'échange d'informations à caractère confidentiel les concernant.

#### **Article 5 : Cadre de l'échange**

L'échange des informations visées à l'article 3 est réalisé dans le cadre des réunions des groupes de travail à vocation territoriale ou thématique constitués au sein du C.L.S.P.D.

Ces groupes de travail assurent le suivi et l'animation du plan local de prévention de la délinquance et, à cette fin, la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des actions locales de prévention de la délinquance.

L'échange d'informations confidentielles ne doit, en aucun cas, avoir lieu au cours des réunions plénières du C.L.S.P.D.



### **Article 6 : Animation des travaux**

Le maire fait appel à un animateur pour les travaux des groupes de travail. Celui-ci est le garant du respect de la présente charte.

Il prépare les réunions et en fixe l'ordre du jour.

Les préconisations retenues par les différents partenaires peuvent faire l'objet d'un relevé de conclusions qui peut prendre la forme d'un tableau de bord.

L'animateur prend toutes les mesures de prudence et de sécurité qui s'imposent pour que les informations partagées en réunion soient inaccessibles à des tiers et soient traitées dans le cadre de l'article 9 de la présente charte.

### **Article 7 : Obligation des membres**

Chacun des membres des groupes de travail des C.L.S.P.D. a l'obligation de préserver la confidentialité des informations recueillies collectivement.

### **Article 8 : Manquements aux devoirs de la charte**

Tout manquement au respect de la charte entraîne de facto une exclusion des travaux du groupe.

### **Article 9 : Constitution de traitements de données à caractère personnel**

La constitution de traitements de données à caractère personnel, permettant le suivi des actions en direction des personnes ou des familles dans le cadre des groupes de travail, est soumise aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée dite « Informatique et Libertés » assurant une protection proportionnée de la vie privée et des libertés individuelles des personnes concernées au regard des finalités de ce suivi.

Ces traitements sont constitués sous la responsabilité du maire et gérés par une personne délégataire garante du respect des dispositions de la loi « Informatique et Libertés ».

A cet égard, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) a adopté une délibération portant autorisation de la création de tels traitements. Cette autorisation précise les règles à suivre (données traitées, durée de conservation, etc.) auxquelles les collectivités devront se conformer si elles veulent mettre en œuvre de tels traitements (cf. délibération de la CNIL du 26 juin 2014).



### **Article 10 : Évaluation**

Présenté de façon périodique en réunion plénière du C.L.S.P.D, un bilan est dressé par un membre du groupe préalablement désigné.

Les échanges d'information sont réalisés dans le respect du droit existant, de la réflexion éthique et des règles déontologiques propres à chaque profession, service ou institution, sous la responsabilité du maire compétent et sous le contrôle du procureur de la République.



Présidé par le Maire, dans le cadre de concertation sur les priorités de la lutte contre l'insécurité et la prévention de la délinquance dans les communes.

Le Conseil Local de Sécurité et de la Prévention de la Délinquance (CLSPD) a été créé par le décret du 17 juillet 2002 et consacré par l'article 1 de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance.

Un décret d'application du 23 juillet 2007 fixe les compétences et la composition du CLSPD.

Le CLSPD favorise l'échange d'informations entre les responsables des institutions et organismes publics et privés concernés, et peut définir des objectifs communs pour la préservation de la sécurité et de la tranquillité publiques ;

Le CLSPD assure l'animation et le suivi du contrat local de sécurité lorsque le maire et le préfet, après consultation du procureur de la République et avis du conseil, ont estimé que l'intensité des problèmes de délinquance sur le territoire de la commune justifiait sa conclusion. Il est consulté sur la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des actions de prévention de la délinquance prévues dans le cadre de la contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales en matière de politique de la ville.

Afin de ne pas troubler le déroulement des débats, les réunions de ces instances ne sont pas publiques. Les membres du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance sont tenus à un devoir de confidentialité lié à l'ensemble des informations données pendant les réunions.

Visas :

- loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance
- décret n° 2007-1126 du 23 juillet 2007 relatif au conseil local et au conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance
- loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure
- arrêté municipal fixant la composition du CLSPD
- Considérations générales (définition, rôle, finalités, objectifs, etc. du CLSPD).

### **Article 1 : Objet du règlement intérieur**

Le présent règlement intérieur fixe les règles de fonctionnement du CLSPD de la ville de Tonnerre conformément au Code de la sécurité intérieure.

### **Article 2 : Organisation de la plénière du CLSPD**

Le conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance est composé de trois niveaux de travail :

- le collège plénier ;
- les comités
- les ateliers et groupes de travail.



La réunion du CLSPD en formation plénière permet notamment de présenter les caractéristiques et l'évolution de la délinquance dans la commune, faire le bilan des actions conduites, définir les perspectives locales en matière de prévention de la délinquance, valider certaines orientations prises en formation restreinte.

### **Article 3 : Présidence et composition du CLSPD**

Le collège plénier est l'instance stratégique de décision et de coordination de matière de prévention de la délinquance.

Il comporte trois collèges dont aucun à lui seul ne peut avoir plus de la moitié des membres afin d'assurer une représentation satisfaisante des différentes expériences et approches :

CLSPD :

- Collège des élus (désigné par le maire) : membres du conseil municipal (représentation proportionnelle) et du conseil général ;
- Collège de l'Etat (désigné par le préfet) : chefs de service de l'Etat (ou leurs représentants) mais aussi des personnalités qualifiées (Gendarmerie, Education nationale, Jeunesse et Sports) ;
- Collège des professionnels (désigné par le maire) : responsables associatifs, bailleurs sociaux, sociétés de transport, partenaires sociaux, sapeurs-pompiers...).

Le collège plénier du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance se réunit, sur l'initiative de son président, au moins deux fois par an.

### **Article 4 : le quorum du collège plénier**

Le collège plénier du Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance ne peut prendre de décision s'il ne réunit pas la moitié des membres désignés ou représentés, à l'exclusion des membres de droit (Procureur, Préfet et représentant du Conseil départemental).

Le président, les membres de droit, les membres des différents collèges désignés à titre personnel peuvent se faire représenter. Seuls les membres désignés à titre personnel peuvent donner délégation à un membre de leur propre collège. Un membre ne peut disposer de plus d'un mandat.

Ces délégations entrent dans le décompte du quorum.

### **Article 5 : les réunions de droit du collège plénier**

Le préfet ou la majorité des membres adressent au président du CLSPD, au moins quinze jours francs avant la réunion, un courrier pour réunir de droit le conseil. En cas de non-réponse du président dans les cinq jours suivants, la convocation est alors directement envoyée aux membres des trois collèges par le préfet.



### **Article 6 : le comité**

Il est réuni conjointement par le président du CLSPD et le préfet, en tant que de besoin, pour notamment coordonner des actions engagées par le CLSPD en matière de lutte contre la délinquance et de prévention et valider les travaux des ateliers.

Il est composé, selon l'ordre du jour de la réunion, du président du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance, accompagné du responsable de la police municipale, du sous-préfet d'Avallon, du procureur de la République, du directeur départemental des renseignements généraux et du commandant de la compagnie de gendarmerie d'Avallon ainsi que toute personne qualifiée invitée en fonction des sujets à traiter.

### **Article 7 : les groupes de travail et ateliers**

Les groupes de travail réunis en ateliers, présidés par un responsable désigné par le collège plénier, mettent en œuvre les décisions de l'assemblée plénière et du groupe opérationnel de suivi, par thèmes de travail.

Ils sont constitués par le collège plénier, pour une durée minimale d'un an.

Leurs travaux sont animés par un responsable qui les rapporte auprès du collège plénier et du groupe opérationnel de suivi.

En tant que de besoin, chaque groupe de travail peut solliciter la participation des personnes qualifiées pour enrichir les réflexions et faire part d'expériences efficientes.

Chaque réunion de groupe de travail doit donner lieu à un compte rendu visé par le responsable de l'atelier, dont une copie sera remise aux membres du collège plénier.

Chaque action d'un groupe de travail doit donner lieu à la réalisation d'une fiche action, qui est annexée au rapport annuel. Cette fiche doit comporter une analyse détaillée de l'évaluation de l'action engagée.

### **Article 8 : le secrétariat**

Le secrétariat des instances du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance est placé et assuré sous l'autorité du président.

Il établit l'ordre du jour.

Il est chargé de l'établissement des comptes rendus des réunions plénières, de droit, et des instances du conseil, et de leur transmission aux membres du conseil.

Il est chargé, sous l'autorité du président, de l'établissement du rapport annuel de l'activité du CLSPD en matière de prévention de la délinquance.

### **Article 9 : les convocations**

Les convocations aux assemblées plénières, de droit ou des instances du conseil, sont établies par le secrétariat et envoyées quinze jours avant la date de réunion, par les moyens les mieux adaptés.

L'ordre du jour est joint aux convocations.



### **Article 10 : Dispositions diverses**

Le collègue plénier du CLSPD peut se réunir sans condition de délai de convocation ou de quorum en raison de l'actualité locale en matière de sécurité et mettre en place une cellule de veille chargée de suivre une situation particulière et composée spécialement.

La communication externe du CLSPD est assurée par le président et sous sa responsabilité.

### **Article 11 : Vote**

Les votes (pour, contre ou abstention) peuvent se faire à main levée. En cas d'égalité, le président du Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance a voix prépondérante.

### **Article 12 : Informations échangées**

Pour les séances plénières du CLSPD, la loi ne prévoit pas d'exception aux règles habituelles de respect du secret professionnel.

Ainsi, seules les informations de nature générale (statistiques de la délinquance, description d'actions menées, de problématiques générales rencontrées, d'objectifs fixés...) doivent pouvoir y être échangées.

Les échanges se font dans le respect de la charte de déontologie. La participation au CLSPD vaut acceptation, par les membres ou leur représentant, de ladite charte.

# CONVENTION FINANCIERE DE REPARTITION DES COUTS D'INVESTISSEMENT

Sur réseau unitaire - COMMUNE DE TONNERRE

« Rue François Mitterrand et rue de l'Hôtel de Ville »

.....

## ENTRE :

**Le Syndicat des eaux du Tonnerrois** dont le siège est situé 17 Avenue Aristide Briand, 89700 TONNERRE représenté par son Président en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération n° ..... du Comité Syndical du ..... 2025,

Ci-après dénommé « Le SET »

ET,

**La Ville de Tonnerre**, dont le siège est situé 26 rue de l'hôtel de ville 89700 TONNERRE

Représenté par le Maire en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération de son organe délibérant n° ..... du .....2025,

Ci-après dénommée « La Ville »

D'une part,

## Préambule :

La compétence « assainissement collectif » est exercée par le Syndicat des Eaux du Tonnerrois depuis le 01/01/2019.

Des travaux sont à réaliser sur une partie du réseau unitaire de la Ville de Tonnerre afin de connecter le réseau de la rue de l'hôtel de ville au réseau principal et de supprimer le déversoir d'orage rue François Mitterrand.

## ARTICLE 1<sup>er</sup> : Objet de la convention :

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de répartition financière des coûts d'investissement afférents à ces travaux.

## ARTCILE 2 – Description des travaux :

Les travaux concernés par la présente convention concernent la rue François Mitterrand et la rue de l'hôtel de Ville.

Les travaux font l'objet d'un programme d'investissement chiffré comme suit :

Objet	Tiers	Montant HT
Etude préliminaire	SPEE	800,00 €
Maîtrise d'œuvre	SPEE	1 394,00 €
Travaux devisés	MANSANTI	23 233,00 €
	<b>Total</b>	<b>25 427,00 €</b>

## **Article 3 – Répartition des coûts :**

### **3.1- Principe de répartition**

La répartition des coûts est effectuée au prorata des fonctions assurées par le réseau unitaire. A défaut d'études spécifiques précises, la clé de répartition est fixée comme suit :

- Assainissement collectif (eaux usées) : 70% du coût des travaux (estimatif : 17 798,90€ HT)
- Eaux pluviales : 30% du coût des travaux (estimatif : 7 628,10€ HT)

### **3.2- Modalités de calcul**

Le montant total des travaux HT est réparti entre les services sur la base des pourcentages définis à l'article 3.1.

La participation de la Ville de Tonnerre sera calculée en fonction des coûts réels constatés (y compris pour tenir compte de l'actualisation des coûts du marché). Elle sera à imputer au c/2041582. Les travaux n'entrent pas dans l'actif de la Ville. La participation sera donc sans TVA.

La TVA sera entièrement payée et récupérée par le SET.

## **Article 4 – Modalités de paiement :**

Le remboursement par la Ville de Tonnerre fera l'objet d'un versement dans les conditions suivantes : sur émission du titre de recettes à la clôture de l'opération sur présentation d'un bilan des dépenses.

Les règlements seront effectués dans un délai de 30 jours à réception de la demande émise par le maître d'ouvrage.

## **Article 5 – Suivi et coordination :**

Un comité technique composé de représentants des deux services et du maître d'oeuvre sera mis en place pour suivre l'avancement des travaux, valider les phases et arbitrer tout différend éventuel.

## **Article 6 – Durée de la convention**

La présente convention prend effet à compter de sa signature par toutes les parties après accomplissement des formalités de transmission à la préfecture. Elle restera en vigueur jusqu'à la réception définitive des travaux et au paiement de l'intégralité des dépenses correspondantes.

## **Article 7 – Litiges**

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera soumis, en premier lieu, à une tentative de règlement amiable. À défaut d'accord, le litige sera porté devant la juridiction administrative compétente.

Fait à TONNERRE, le

Le Maire de TONNERRE

M Cédric CLECH

le Président du SET

M Rémi GAUTHERON



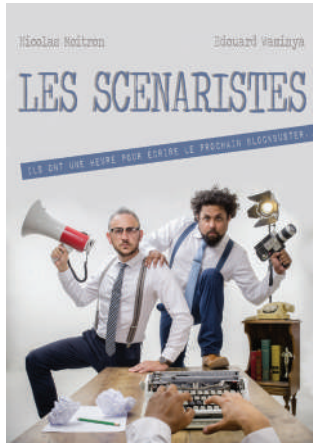


# SAISON THÉÂTRALE

OCTOBRE 2025 - MAI 2026



# LES SCENARISTES



NICOLAS MOITRON ET  
EDOUARD WAMINYA

**VEN. 31 OCT.**  
**2025 - 20H**

**SAM. 1ER NOV.**  
**2025 - 16H**

LE CYCLOPE  
CINÉMA-THÉÂTRE

# J'PEUX PAS, J'AI PISCINE

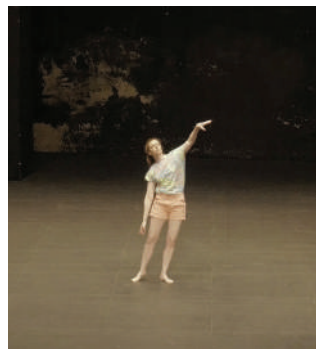


SOUCHE BLEUE  
COMPAGNIE

**SAM. 6 DEC. 2025**  
**- 15H ET 17H**

PISCINE MUNICIPALE

# VACANCES VACANCE



 **coup de coeur !**

ONDINE CLOEZ

**VEN. 16 JANV. 2026**  
**- 14H (SCOLAIRES)**  
**ET 20H**

LE CYCLOPE  
CINÉMA-THÉÂTRE

# LA GUERRE DE L'EAU

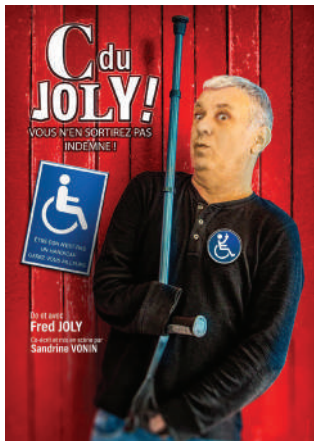


LA COMPAGNIE  
DU GYMNASÉ

**VEN. 6 MARS. 2026**  
**- 14H (SCOLAIRES)**  
**ET 20H**

LE CYCLOPE  
CINÉMA-THÉÂTRE

# C'EST DU JOLY



FRED JOLY

**VEN. 25 AVR. 2026**  
**- 20H**

**SAM. 26 AVR.**  
**2026 - 16H**

LE CYCLOPE  
CINÉMA-THÉÂTRE

# LE CHEVALIER D'EON



COMPAGNIE  
LES CHARLATANS

**VEN. 30 MAI**  
**2026 - 20H**

**SAM. 31 MAI**  
**2026 - 16H**

LE CYCLOPE  
CINÉMA-THÉÂTRE

# SAISON THÉÂTRALE

OCTOBRE 2025 - MAI 2026

PLEIN  
TARIF  
**18€**

TARIF  
-18 ANS  
**15€**

ABONNEMENT  
6 SPECTACLES  
**85€**

## RÉSERVATIONS

IL EST CONSEILLÉ DE **RÉSERVER VOS PLACES** POUR CHAQUE SPECTACLE PROPOSÉ. **INFORMATIONS ET RÉSERVATION :**

- par téléphone au **03 86 55 23 13**
- par mail à **cinema@mairie-tonnerre.fr**
- par Internet sur **ticketingcine.fr**

### RÈGLEMENT SUR PLACE

- en espèces, CB, chèque à l'ordre du Cyclope cinéma-théâtre

LE CYCLOPE  
CINÉMA-THÉÂTRE

Le Cyclope - Cinéma-Théâtre  
Rue de l'Hôtel de Ville - 89700 Tonnerre



**CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'ACCUEIL DE SPECTACLE  
DANS LE CADRE DE LA XXVI<sup>e</sup> ÉDITION DU FESTIVAL CONTES GIVRÉS  
Du 2 au 31 octobre 2025**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**VILLE DE TONNERRE**

26 rue de l'hôtel de ville  
89700 Tonnerre  
Représentée par Cédric Clech, en qualité de Maire  
Dénommée ci-après : « L'ORGANISATEUR », d'une part

**ET**

**ASSOCIATION ANTIPODES**

Adresse postale : 17 grande rue, 71220, Chevagny-sur-Guye  
SIRET : 442 106 050 000 28 (non assujettie à la TVA) / APE : 9499Z / Licence 3 : PLATESV-R-2022-010517  
Tél. : 03 85 24 61 91 @: administration@association-antipodes.fr  
Représentée par : Christine Billard, en qualité de Présidente  
Dénommée ci-après : « LE PRODUCTEUR DÉLÉGUÉ », d'autre part

**Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

**PRÉAMBULE**

---

L'association Antipodes, assurant la coordination générale du festival Contes Givrés en Bourgogne-Franche-Comté en tant que « producteur délégué », et « l'organisateur » s'associent dans le cadre de la programmation générale du festival pour présenter un spectacle cité en Article 1.

**Article 1 : Objet de la convention**

---

La présente convention définit les conditions de collaboration arrêtées par les signataires afin de permettre l'accueil du spectacle suivant :

Spectacle accueilli, date et horaire, lieu de représentation, âge minimum recommandé, durée :

**Peurs ?!  
Cie Grim  
Lundi 20 octobre 2025 à 20h dans la salle Marland  
Tout public à partir de 14 ans  
Durée : 55mn**

## Article 2 – ENGAGEMENTS DES DEUX PARTIES

---

### 2a – ENGAGEMENTS TECHNIQUES ET LOGISTIQUES

**Le producteur délégué** s'engage à mettre à la disposition de l'organisateur un spectacle prêt à sa représentation en public, et à prendre à sa charge la rémunération des artistes, y compris le règlement de ses charges sociales et de ses frais de déplacements.

**L'organisateur** s'engage à mettre à la disposition de l'artiste programmé une salle de spectacle équipée et **chauffée à l'arrivée des intervenants**, disposant d'un espace scénique suffisant et en ordre de marche, et d'un petit local annexe pouvant servir de loge. La salle devra être disponible au **minimum 3h** avant le début du spectacle. **L'organisateur** assurera en outre le service général du spectacle au niveau de l'accueil et du placement des spectateurs, de la sécurité et de la billetterie (cf article 3).

**L'organisateur** s'engage à prendre à sa charge directement les repas et les hébergements selon le détail suivant :

Repas :

- **Lundi 20/10** : 3 repas après la représentation

Hébergement :

- **Lundi 20/10** : 2 chambres single avec petit-déjeuner pour 2 personnes (hébergement chez l'habitant possible dans la mesure d'une chambre individuelle)

### 2b – ENGAGEMENT FINANCIER

**L'organisateur** s'engage à régler au producteur délégué pour cette prestation, et sur présentation d'une facture, une participation financière fixée comme suit :

**55 € de frais d'inscription au festival**

**700 € de participation à l'accueil du spectacle**

**Soit un total TTC de : 755 € (sept cent cinquante-cinq euros)**

### 2c – DROITS D'AUTEUR

L'artiste accueillie et le spectacle ne sont pas rattachés à une société de protection des œuvres et de redistribution des droits d'auteurs (SACD/SACEM...). **L'organisateur** n'aura alors aucun paiement à prévoir.

## Article 3 – COMMUNICATION – PROMOTION - BILLETTERIE

---

**L'organisateur** s'engage à respecter **la charte média du festival** : rappel sur tous les supports de communication (affiches, tracts, dépliants, presse écrite...) du titre générique de la manifestation (**Contes Givrés en Bourgogne Franche-Comté**) ainsi que du tampon-logo du festival. Les documents sont téléchargeables sur le site [www.association-antipodes.fr](http://www.association-antipodes.fr) dans la rubrique Espace pro.

**Le producteur délégué** fait procéder à l'impression de divers supports de communication : affiches coup d'œil, livrets-programme et affiches. Chaque structure d'accueil en recevra en quantité suffisante afin de permettre une bonne diffusion de l'information sur son territoire.

**Le producteur délégué** engage également une action de communication globale autour du festival mais à travers d'autres médias ciblant un public à spectre plus large.

**Le producteur délégué** s'engage à remettre **25 exemplaires** du livret-programme remis à l'occasion du « Croque Givrés », événement de présentation de la programmation du festival qui aura lieu le **mercredi 11 septembre 2025** à partir de 17h00 à La Grange Clément, Le Bourg, Chevagny-sur-Guye (71220).

**L'organisateur** s'engage à réunir le maximum de spectateurs autour de cette manifestation, en « mutualisant » ses efforts de communication avec ceux développés par les équipes d'accueil du festival.

Pour encourager le public, le **producteur délégué** propose une carte de fidélité "le ticket des mordus" qui permet une réduction à tous les spectacles lorsque la carte porte 3 tampons de présence. **L'organisateur** s'engage à mettre en place un tarif réduit s'il y a une billetterie.

**L'organisateur** s'engage à mettre en place la gratuité pour tous pour l'entrée au spectacle

#### **Article 4 – PUBLIC ET CONVIVIALITÉ**

---

Les parties s'engagent à respecter l'âge minimum recommandé pour le spectacle, ce dernier étant précisé en article 1. A l'issue de la représentation, **l'organisateur** offrira pot amical au public pour permettre aux spectateurs et aux artistes de se rencontrer.

#### **Article 5 – ASSURANCES**

---

**L'organisateur** déclare avoir souscrit les assurances nécessaires à la couverture des risques liés à la représentation du spectacle dans son lieu.

#### **Article 6 - ANNULATION**

---

Le présent contrat serait suspendu de plein droit dans tous les cas reconnus de force majeure par la loi et la jurisprudence. Tout autre cas d'annulation du fait de l'une des parties entraînerait pour la partie défaillante l'obligation de restituer le ou les acomptes éventuellement versés et de verser une indemnité correspondant au montant des frais effectivement engagés, sur présentation de justificatifs.

Quel que soit le motif de l'impossibilité d'assurer une ou plusieurs représentations, que l'annulation survienne pour cause de mise en quarantaine ou de maladie de tout ou partie des membres des équipes artistiques ou de la structure d'accueil, d'une interdiction légale, d'une décision administrative de fermeture, d'une impossibilité matérielle d'organiser la/les représentations publiques prévues, un accord amiable sera recherché entre les parties qui tendra à préserver :

- la solidarité professionnelle, notamment en ce qui concerne les rémunérations du personnel artistique et technique précaire
- les équilibres budgétaires annuels du producteur et de l'organisateur,

et, plus généralement, la situation financière respective de chaque partie et leurs capacités respectives à supporter les conséquences de la résolution du contrat, sans mettre en péril l'avenir de sa structure ou la poursuite de son objet statutaire.

Cet accord définira les conditions d'indemnisation de l'annulation, en tenant compte des considérations ci-dessus, des frais effectivement engagés et non reportables (contrats de travail, indemnités des salarié.e.s engagé.e.s, frais d'annulation de location de véhicule, de transport, d'hébergement...).

#### **Article 7 - LITIGES - CONTESTATIONS**

---

A défaut d'accord amiable et à l'égard du caractère administratif de la présente convention, tout cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Mâcon.

Fait à Chevagny sur Guye, le 15 juillet 2025, en double exemplaire

Pour la Ville de Tonnerre  
Cédric Clech, Maire

Pour Antipodes  
Christine Billard, Présidente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Billard', with a long horizontal stroke extending to the left.



# Règlement du concours 2025

## Article 1 – Objectif

Le concours « Tonnerre Innov' 2025 » a pour objectif d'encourager, sur le territoire de Tonnerre, l'installation de commerces innovants et ambitieux.

## Article 2 – Organisation

Le concours « Tonnerre Innov' 2025 » est organisé par la commune de Tonnerre, en partenariat avec le Centre de Développement Économique du Tonnerrois.

## Article 3 – Éligibilité

Le concours est ouvert à toute personne physique majeure installée sur le territoire français. Sont exclus, de toute participation au concours les membres du personnel de la commune de Tonnerre et des partenaires du concours.

## Article 4 – Critères d'éligibilité et de recevabilité des projets

Le concours est ouvert aux personnes physiques, porteurs de projet commercial ayant attrait à :

- un projet de création d'entreprise,
- un projet de développement d'une entreprise existante,
- ou tout autre projet ayant pour nature à participer à la dynamique économique de la ville de Tonnerre et ses alentours

Un même candidat peut présenter plusieurs projets, mais ne peut être récompensé qu'une seule fois.

## Article 5 – Critères d'éligibilité et d'évaluation pour la sélection des dossiers

- Originalité et innovation du projet
- Engagement et motivation du candidat
- Faisabilité (technique, économique, commerciale) et chance d'aboutir
- Intérêt du projet pour la ville de Tonnerre
- Participation du projet au renforcement de l'image de la ville de Tonnerre

## Article 6 – Comité et Jury

Un comité de sélection, composé de différents acteurs économiques locaux, étudiera l'ensemble des dossiers reçus et en vérifiera l'éligibilité. Il procédera à la présélection des candidats finalistes qui seront invités à présenter leur projet devant le Jury.

### Article 6.1 – Désignation des lauréats :

La désignation des lauréats du concours sera réalisée par des jurys présidés par un élu de la ville de Tonnerre, dénommé Président du Jury « Tonnerre Innov' 2025 ». Cette désignation aura lieu suite à une journée d'accélération proposée aux candidats présélectionnés. Cette journée aura pour objectif de former les porteurs de projet à l'art du Pitch, et ce, afin de présenter de leur projet devant le Jury.

Le Jury sera composé de 5 à 8 personnes, représentant les partenaires du concours et des représentants issus du monde de l'entreprise et des structures institutionnelles locales, tous désignés par le Président du concours. Des suppléants aux membres du Jury pourront également être désignés selon les mêmes modalités.

En cas d'égalité entre deux dossiers, la voix du Président du Jury sera décisionnelle.

Le Jury souverain de ses décisions, se réserve le droit :

- de ne pas attribuer tous les prix,
- de refuser des dossiers incomplets ou ne répondant pas aux critères du concours.

Le Jury n'est pas dans l'obligation de motiver ses décisions, qui seront sans recours.

### Article 6.2 – Nombre de Lauréats :

Le nombre de lauréats sera au maximum de 4.

## Article 7 – Confidentialité

Les dossiers de candidature ainsi que les délibérations des jurys sont confidentiels. Les membres du Jury sont tenus au secret professionnel le plus strict. Seul l'encadré « Communication » du dossier de candidature pourra être rendu public.

Les candidats reçus par le Jury acceptent d'être filmés pour présenter de manière synthétique leur projet. Le contenu de cette présentation sera laissé au choix du candidat qui prendra soin de ne pas révéler des informations pouvant compromettre son projet. Cette présentation sera rendue publique sur le site de la ville de Tonnerre, sur Facebook ainsi que sur tous supports nécessaires pour faire la promotion du candidat et de son projet.

## Article 8 – Obtention des dossiers de candidature

Les demandes de renseignements et le retrait de dossier s'effectuent :

- via le site internet : ville-tonnerre.com
- auprès de : Mairie de Tonnerre, 26 Rue de l'Hôtel de Ville, 89700 TONNERRE  
Tél. : 03 86 55 22 55

## Article 9 – Dépôt des dossiers et déroulement du concours

Les dossiers de candidature dûment remplis et signés ainsi que leurs annexes sont à envoyer par mail à l'adresse : [chargedeprojet@mairie-tonnerre.fr](mailto:chargedeprojet@mairie-tonnerre.fr)

En spécifiant l'objet : Candidature au Concours Tonnerre Innov' 2025

Ou à adresser par voie postale à :

### **Concours Tonnerre Innov' 2025**

Mairie de Tonnerre  
26 Rue de l'Hôtel de Ville  
89700 TONNERRE

Attention, tout dossier avec un objet mal renseigné ne sera pas pris en compte.

Pour le concours Tonnerre Innov' 2025 l'ouverture des candidatures est prévue le 31 mars 2025 et la clôture est fixée au 1<sup>er</sup> juin 2025 23h59, cachet de la poste ou avis de réception d'e-mail faisant foi.

Le jury procédera à la sélection des finalistes parmi les dossiers reçus.

Les candidats sélectionnés seront reçus pour la journée d'accélération et présenteront leur projet au jury le 17 ou 18 juin 2025. A l'issue de ces présentations, le jury déterminera les lauréats.

Ces dates pourront être modifiées sans préavis.

Pour toutes demandes d'accompagnement pour remplir le dossier, les candidats peuvent s'adresser au CDET :

### **Centre de Développement Économique du Tonnerrois**

2, avenue de la Gare  
89700 TONNERRE  
03 86 55 39 00 - [cdtcontact@cdtonnerrois.fr](mailto:cdtcontact@cdtonnerrois.fr)

## Article 10 – Prix

### Article 10.1 – Prix du Jury :

Le concours « Tonnerre Innov' 2025 » est constitué d'une enveloppe globale de 6 000 € détaillée comme suit :

- 3 000 € de loyer offert par la ville de Tonnerre au sein d'une boutique du centre-ville de Tonnerre,
- 1 500 € sous forme de support de communication, répartis en 3 prix de 500€ chacun (enseigne, lettrage, flocage, vitrophanie, adhésif, customisation, bâche, etc.) pris en charge par la ville de Tonnerre en partenariat avec l'entreprise MDC,
- 1 500€ sous forme d'accompagnement du CDET (rédaction de business plan, dossiers de subvention, accès aux ateliers Peps'In, 1 journée au coworking)

Ce concours récompensera les candidats sélectionnés, dans la limite de 4 lauréats (cf. article 6.2), en fonction de la qualité des dossiers étudiés selon les critères d'évaluation fixés à l'article 5.

La désignation des lauréats, le nombre et le montant des dotations sont fixés par l'Assemblée délibérante de la commune de Tonnerre.

#### Article 10.2 – Prix du Public :

A l'issue des sélections des candidatures, les projets finalistes, auditionnés par les jurys auront la possibilité d'être soumis aux votes du public sur le site de la ville de Tonnerre. Le prix du public est cumulable avec les prix du Jury.

Pour participer au « Prix du public », les porteurs des projets finalistes acceptent d'être filmés pour présenter leurs projets ou de fournir une vidéo selon les modalités prévues dans le dossier de candidature, et en acceptent la diffusion publique. Les projets finalistes présentés par leurs porteurs, qui ne feront pas l'objet d'une vidéo, ne pourront pas être soumis aux votes du public.

Les votes sont ouverts aux personnes physiques, majeures, disposant d'une adresse email valide.

Un seul vote par personne est permis pour l'ensemble des projets et sur toute la durée d'ouverture des votes. Ce vote n'est pas ouvert aux candidats déclarés du concours.

Les votes générés par reproduction robotique, programmation, script, macro-commande ou autre moyen automatisé pourront entraîner la disqualification du projet concerné.

L'organisateur se réserve le droit de disqualifier tout participant pour fraude ou tentative de tricherie par lui ou ses votants, actions qui viseraient à fausser le mécanisme de vote.

L'équipe organisatrice se réserve le droit de supprimer les votes provenant d'adresses IP suspectes sans avoir à rendre de compte.

Le participant qui aura reçu le plus de votes dans le respect des règles à la date de clôture le 26 juin recevra le « Prix du public ».

La commune de Tonnerre dégage toute responsabilité en cas de dysfonctionnement du réseau internet, des lignes téléphoniques, du matériel de réception empêchant le bon déroulement du concours.

La commune de Tonnerre dégage toute responsabilité en cas de défaillance technique, anomalie, matérielle et logicielle de quelque nature (virus, bug) occasionnée sur le système du participant, à son équipement informatique et aux données qui y sont stockées et aux conséquences pouvant en découler sur son activité personnelle, professionnelle ou commerciale.

La commune de Tonnerre pourra, à tout moment, notamment pour des raisons techniques, de mise à jour de maintenance interrompre l'accès à la page et au concours qu'elle contient. La commune de Tonnerre et la société gestionnaire des outils, ne seront en aucun cas responsable de ces interruptions et de leurs conséquences.

Les informations nominatives recueillies par la commune de Tonnerre auprès des votants ont un caractère obligatoire pour l'organisation de la présente opération. Elles pourront faire l'objet de traitements afin d'en vérifier la bonne existence et l'auteur. La commune de Tonnerre s'engage à ne pas exploiter ces données à des fins commerciales et ne les

communiquera pas à un tiers. La participation aux votes « Prix du Public » du concours « Tonnerre Innov' 2025 » entraîne l'acceptation du règlement.

## Article 11 – Utilisation des dotations allouées

Les prix alloués par la commune de Tonnerre et ses partenaires au concours « Tonnerre Innov' 2025 » devront être utilisés dans le cadre de la réalisation du projet primé. Les modalités d'utilisation des prix alloués dans le cadre du présent concours feront l'objet d'une convention à intervenir entre la ville de Tonnerre et chaque lauréat.

Les dotations attribuées par les partenaires du concours qui sont, notamment, le Centre de Développement Économique du Tonnerrois feront l'objet d'une convention distincte avec chaque lauréat.

La commune de Tonnerre se réserve la possibilité de demander aux lauréats primés, dans les 3 ans suivants le concours, tout justificatif attestant de la bonne utilisation des prix alloués.

En cas de non justification, la commune de Tonnerre se réserve le droit de demander aux lauréats, le remboursement des prix perçus.

## Article 12 – Calendrier du Concours 2025

Lancement du concours : 31 mars 2025

Clôture du concours : 1<sup>er</sup> juin

Réception des candidats finalistes - Journée d'accélération : 18 juin

Vote du public : du 20 au 26 juin

Cérémonie de remise des prix : 27 juin

## Article 13 – Communication

La communication sur les projets sélectionnés s'effectuera sur la base des informations recueillies dans le dossier de candidature sauf mention contraire du porteur de projet ou du représentant de la personne morale.

## Article 14 – Engagement des candidats

Tout candidat au concours « Tonnerre Innov' 2025 » s'engage à :

- prendre connaissance et accepter sans réserve le présent règlement.
- détenir les droits de propriété intellectuelle du projet proposé ou être autorisé par les codétenteurs à candidater au concours.
- garantir l'exactitude et la véracité des informations qu'il mentionne dans son dossier de candidature. Toute imprécision ou omission susceptible d'introduire le jugement erroné entraînera l'annulation du dossier de candidature.
- accepter le prix sous sa forme attribuée.
- renoncer à tout recours concernant les conditions d'organisation du concours, les résultats et les décisions du jury.
- s'interdire toute réclamation ou demande de dédommagement en cas de modification, report ou annulation de la manifestation.

- autoriser par avance les organisateurs et partenaires à publier son nom, adresse et photographie, à réaliser tout support qu'ils pourront utiliser dans toute manifestation liée au présent concours, sans que cette publication ou utilisation puisse ouvrir d'autres droits que ceux des prix attribués.
- le cas échéant, d'immatriculer l'entreprise ou l'établissement sur le territoire de la ville de Tonnerre et à y maintenir l'activité durant au minimum 3 ans.

Les lauréats n'étant pas domiciliés sur le territoire de la ville de Tonnerre s'engagent à développer leur projet dans la commune et à s'y implanter dans un délai de 6 mois après notification de la dotation.

## Article 15 – Modalités

La participation au concours est gratuite.

Les frais de déplacement devant le Jury, occasionnés par les présentations orales seront à la charge des candidats.

Un projet peut être porté par plusieurs personnes physiques.

Aucun dossier ne sera restitué aux candidats.

Le dépôt d'un dossier de candidature vaut accord du présent règlement.

## Article 16 – Modification du règlement

Les organisateurs se réservent tout droit pour annuler ou modifier le présent règlement dicté par les circonstances ou la force majeure.

Dans le cas d'une annulation pure et simple, aucune charge de quelque nature que ce soit ne pourra être retenue contre les organisateurs.

## Article 17 – Consultation du règlement

Le règlement est consultable sur le site : [www.ville-tonnerre.com](http://www.ville-tonnerre.com), ou peut être obtenu sur simple demande écrite auprès de :

### **Concours Tonnerre Innov' 2025**

Mairie de Tonnerre  
26 Rue de l'Hôtel de Ville  
89700 TONNERRE



**CAHIER DES CHARGES VALANT REGLEMENT DE  
CONSULTATION POUR LA REGIE INTERESSEE  
DU CAMPING MUNICIPAL  
« La Cascade »  
89700 TONNERRE**

- 1. Informations concernant la procédure**
- 2. Objet et principes généraux de la régie intéressée**
- 3. Aspects techniques**
- 4. Aspects financiers**

# **1. Informations concernant la procédure**

La procédure concerne la mise en place d'une régie intéressée pour l'entretien et la gestion du camping municipal de Tonnerre.

Lieu : Camping – La Cascade – allée de la Cascade, 89700 TONNERRE

Durée de la délégation : 10 avril 2026 au 05 octobre 2026 (saison estivale 2026) reconductible deux fois (2027 et 2028)

Code CPV : 55200000-2 (Campings et autre hébergement non hôtelier)

Personne référente : Monsieur Luc GUYARD, chef de projet PVD  
Adresse mail : [chargedeprojet@mairie-tonnerre.fr](mailto:chargedeprojet@mairie-tonnerre.fr)  
N° téléphone : 03.86.55.22.55

Dénomination de la collectivité :  
Ville de Tonnerre  
Rue de l'hôtel de Ville  
89700 TONNERRE  
Tél : 03.86.55.22.55  
Fax : 03.86.55.30.64

## Présentation des candidatures :

Les candidats seront sélectionnés après dépôt de leur candidature et entretien(s) par la collectivité.

Il est demandé aux candidats de remettre une lettre de motivation mettant en œuvre les capacités du candidat (rigueur dans la gestion de l'équipement, rigueur dans la gestion financière, application du règlement intérieur...), les moyens techniques et humains ainsi que les horaires d'ouverture et de fermeture de l'accueil du camping que le candidat souhaiterait appliquer (pour rappel l'accueil doit être ouvert à minima 8 heures par jour, 7 jours sur 7). Il devra également remettre un CV de nature à apprécier ses références dans le domaine du tourisme et cela avant la date limite de réception des candidatures.

Par ailleurs, le candidat devra établir un dossier de candidature complet en fournissant les documents suivants dûment remplis :

- la description des moyens qu'il entend mettre en œuvre pour assurer les missions qui lui sont déléguées (entretien des lieux, fréquentation du camping, accueil des campeurs dans de bonnes conditions, mise en place d'animations de loisirs, offre de services complémentaires aux campeurs tels que la petite épicerie et la restauration rapide...);
- la forme juridique retenue pour l'exercice de sa mission (personne morale ou physique...);
- les attestations d'assurance professionnelles et responsabilité civile en cours de validité en rapport avec l'objet de la délégation;
- une attestation sur l'honneur que le candidat n'a pas fait l'objet au cours des 5 dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L324-9, L324-10, L324-16, L125-1 et L125-3 du code du travail;

Le candidat devra également fournir les déclarations attestant qu'il est à jour de ses obligations fiscales et sociales et, éventuellement, pour les organismes ou entreprises, les comptes d'exploitation et les bilans, au plus des trois dernières années.

Le candidat pourra également joindre toute pièce ou tout document qu'il estime de nature à appuyer sa

candidature.

Un entretien d'embauche sera effectué.

Critères de sélection des candidatures :

La sélection s'effectuera selon les critères suivants :

- teneur de la lettre de motivation et valeur des références présentées ;
- respect de la composition du dossier de candidature ;
- aptitude à assurer en toute circonstance la continuité du service public ;
- garanties professionnelles et financières.

Date de remise des candidatures : 17 octobre 2025 à 12h

Délai de validité des candidatures : 180 jours

Adresse où les candidatures doivent être transmises :

Les candidatures devront être transmises sur la plate-forme dédiée. Les renseignements sont disponibles sur la plate-forme e-marchespublics.

## **2. Objet et principes généraux de la régie intéressée**

### **2.1 Objet :**

La Commune de TONNERRE délègue par voie de régie intéressée le service public de son camping municipal.

Le camping est devenu un outil fondamental du développement touristique et économique de TONNERRE.

Seule structure d'accueil du tourisme de plein air ouverte en période estivale sur la commune, le camping se révèle indispensable notamment lors de l'organisation de manifestations touristiques et culturelles d'envergure sur le territoire de la Commune, pour l'accueil des touristes de passage, pour l'accueil des cyclotouristes du Canal de Bourgogne.

Sa situation à proximité du Canal de Bourgogne et du centre-ville dont la richesse du patrimoine n'est plus à démontrer, ses équipements de qualité représentent le support idéal pour la mise en œuvre de la politique de développement touristique en lien avec l'Office de tourisme.

De ce fait, la gestion du camping est soumise à des impératifs d'intérêt général et de service public suffisamment prégnants pour que le délégataire se voie attribuer une autonomie limitée.

La formule de la régie intéressée a donc été choisie comme étant le régime juridique de délégation le plus approprié.

La régie intéressée est le contrat administratif par lequel une personne publique délègue à un régisseur, personne morale de droit privé, la gestion et l'entretien d'un service public pour le compte d'une collectivité publique, la rémunération du régisseur intéressé n'étant pas assurée directement par les redevances perçues sur les usagers, qui sont reversées à la collectivité territoriale, mais au moyen d'une prime fixe, complétée éventuellement d'un intéressement en fonction du chiffre d'affaires hors taxes.

Le camping dont la gestion est déléguée a été spécialement aménagé et entièrement équipé par la Commune pour permettre son exploitation.

Le camping est situé entre l'Armançon et le Canal de Bourgogne à TONNERRE (89700).

Celui-ci est constitué :

Pour le camping : un terrain d'une surface utile totale de 3000 m<sup>2</sup>, comprenant :

- 67 Emplacements dont 7 mobil-homes, 1 CocoSweet et 4 tentes Lodges
- Salle de repos, espace accueil
- Sanitaires avec douches, espace bébé, lave-linge et sèche-linge

## **2.2 Principes généraux de la régie intéressée**

2.2.1 Le régisseur intéressé désigné dans le cadre d'une procédure de délégation de service public en application des articles L. 1411-1 et suivants et R. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, a pour missions d'assurer l'accueil, les réservations, le nettoyage journalier, l'animation, l'information touristique, la gestion des emplacements libres et l'affectation de ceux-ci aux usagers, ainsi que la gestion comptable.

Le régisseur exploite le camping pour le compte de la Commune. En contrepartie, celui-ci perçoit une prime mensuelle fixe et un intéressement selon le chiffre d'affaires réalisé.

Le régisseur sera placé sous l'autorité de la collectivité et notamment des élus en charge du camping, de la directrice générale des services et de son adjoint.

Il peut s'entourer d'une équipe qui assure une partie des missions (entretien, ménage...).

2.2.2 La convention de régie intéressée étant une convention portant délégation de service public celle-ci est un contrat administratif. En conséquence, le régisseur intéressé ne peut se prévaloir des lois et règlements sur la propriété commerciale.

2.2.3 La convention de délégation de service public étant strictement personnelle, le régisseur intéressé ne peut louer, céder ou mettre à la disposition d'autre personnes physiques ou morales, directement ou indirectement, tout ou partie de l'exploitation, ainsi que faire apport de la convention à une société.

## **2.3 Durée de la convention d'affermage**

2.3.1 La gestion du camping communal est déléguée sous la forme d'une régie intéressée pour une durée d'une année estivale renouvelable deux années estivales supplémentaires à compter de la signature de la convention de délégation, soit de 2026 à la période estivale 2028 maximum.

2.3.2 Ladite convention n'est pas renouvelable par tacite reconduction au-delà de 2028.

# **3. Aspects techniques**

## **3.1 Gestion du service public**

3.1.1 Le régisseur intéressé ne peut pas modifier même partiellement la destination des lieux.

3.1.2 Aucune enseigne, aucun panneau d'affichage et aucune inscription publicitaire ne peut être installé sur le domaine de la Commune, sans l'accord préalable et exprès de l'administration.

3.1.3 Les tarifs pratiqués fixés par délibération du conseil municipal sont affichés en permanence et doivent être visibles du public.

3.1.4 Les locaux et installations sont remis au régisseur intéressé en parfait état. Toutefois le régisseur intéressé pourra présenter ses observations quant à l'état des installations et des locaux et suggérer d'éventuelles modifications.

3.1.5 La Commune est tenue de remédier aux défauts constatés contradictoirement sur les installations déléguées. Le régisseur intéressé n'est pas habilité à faire exécuter, de sa propre autorité, des travaux de remise en état de l'immeuble affermé à l'exception d'opérations de maintenance.

3.1.6 Le régisseur intéressé sera tenu de gérer le camping en se conformant aux lois et règlements en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité. Celui-ci mettra en œuvre toutes diligences pour assurer la prospérité des installations déléguées.

3.1.7 Le régisseur intéressé ne doit procéder à aucune discrimination dans l'accueil des usagers et appliquer les tarifs tels que déterminés par délibérations du conseil municipal.

3.1.8 Le régisseur intéressé veille au respect par les usagers du règlement intérieur du camping et des formalités de police exigées par les lois et règlements.

3.1.9 Le régisseur intéressé a la responsabilité des branchements électriques individuels des usagers qu'il doit contrôler. En effet, il convient au régisseur de vérifier que seuls les clients ayant souscrit à ce service soient branchés.

3.1.10 Le régisseur intéressé veille à la sécurité, au calme des usagers du camping.

3.1.11 La Commune assurera la promotion du camping.

3.1.12 Afin d'assurer la continuité du service public, le Camping sera ouvert du 10 avril au 05 octobre 2026 (si le régisseur le souhaite et en fonction de la fréquentation, l'ouverture pourra être prolongée sur avis de la ville de Tonnerre, cela n'impactant pas la part fixe de la rémunération mais éventuellement l'intéressement).

Les heures d'accueil des usagers du camping seront du lundi au dimanche :

de 8h30/12h30 – 15h30/19h30

Le régisseur intéressé sera tenu d'assurer l'accueil des usagers aux horaires et aux jours susvisés. La commune sera susceptible de modifier lesdits horaires après consultation et accord du régisseur.

Le régisseur intéressé devra en outre accueillir les usagers en fonction des horaires déterminés lors de la réservation.

3.1.13 Le régisseur intéressé doit résider 24h/24 et 7j/7 sur le camping durant la totalité de la période estivale, durant laquelle il est embauché. A cet effet, la commune met à sa disposition à titre gratuit un logement au sein du camping pour lequel le régisseur sera tenu de souscrire une assurance dommage aux biens, en plus de leur assurance responsabilité civile.

3.1.14 Le régisseur intéressé est tenu dans le respect de la continuité du service public de gérer les réservations par téléphone et par Internet. Pour ce faire, la commune met à sa disposition une ligne téléphonique avec connexion internet à l'usage exclusif de l'activité du délégataire ainsi qu'un téléphone portable.

Toutes les nuitées devront impérativement être enregistrées sur le logiciel prévu à cet effet.

3.1.15 Le camping sera restitué en l'état sans qu'aucune modification aussi minime soit-elle ne lui ait été apportée par le régisseur intéressé sauf accord de la collectivité délégante.

3.1.16 Le régisseur intéressé sera tenu en fin de convention de restituer en nature le matériel et le mobilier dans l'état où la Commune sera en droit de l'exiger conformément à l'état d'origine.

3.1.17 Le régisseur pourra organiser des manifestations dans la limite d'une animation par semaine sur réservation et sur demande auprès de la Mairie, de préférence réservée aux occupants du camping et dans la limite de 40 personnes afin de favoriser la tranquillité des vacanciers (voir complément à l'article 4.4 activités annexes).

## **3.2 Entretien des infrastructures**

3.2.1 La Commune aura à sa charge et réalisera les travaux d'élagage et de taille des arbres, de taille des haies, d'entretien du réseau des eaux usées, d'entretien et de réparation des sanitaires et des hébergements, hors entretien courant qui incombera au régisseur intéressé. L'entretien courant des espaces verts (tonte) sera assuré par le régisseur, la collectivité fournissant le matériel (tondeuse). Le débroussaillage en période estivale sera à charge du régisseur.

3.2.2 Le régisseur intéressé doit tenir l'enceinte du camping en état de parfaite propreté. De manière générale, l'entretien courant du camping, des hébergements et des sanitaires doit être effectué par le régisseur intéressé.

3.2.3 Un nettoyage irréprochable des sanitaires du camping ainsi que le ramassage des papiers et autres déchets doivent être effectués quotidiennement.

## **3.3 Responsabilités, assurances et contrats avec les tiers**

3.3.1 la Commune n'assumera aucune responsabilité relative à la mise en œuvre de ses obligations par le délégataire.

Le régisseur intéressé est responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit. Il doit veiller à ne rien faire ou laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation des lieux dont il a la charge.

3.3.2 Le régisseur intéressé contracte et fait son affaire personnelle de son assurance responsabilité civile, concernant notamment le mobil-home qu'il occupe et les fonds qui lui sont confiés. Le régisseur intéressé doit justifier de la souscription de cette assurance au plus tard dans le délai d'un mois à compter de son entrée en fonction.

3.3.3 Le régisseur intéressé doit se mettre en règle avec la Sécurité Sociale et avec les caisses d'allocations familiales ou encore l'Union pour le recouvrement des cotisations du lieu où s'exploite ledit camping. Il doit, en ce qui le concerne, demander son affiliation à une caisse d'allocation vieillesse et adhérer à une caisse d'assurance maladie.

3.3.4 Le régisseur intéressé est tenu de s'assurer personnellement contre les risques d'accidents de travail pour lui-même et son personnel et d'en acquitter régulièrement les primes, ce dont il sera tenu de justifier à toute demande de la Commune.

3.3.5 La Commune a à sa charge la souscription des contrats de maintenance avec les organismes agréés d'inspection et de contrôle des risques techniques et environnementaux et des risques incendie.

3.3.6 La commune a à sa charge la souscription des contrats d'assurance responsabilité civile générale, incendie et risques annexes, dégât des eaux, vol, bris de glace, attentat ind. et com., concernant les infrastructures du camping. Le régisseur devra être assuré pour la location de son mobil-home.

## **4. Aspects financiers**

### **4.1 Tarifs applicables aux usagers**

4.1.1 Le régisseur intéressé perçoit les redevances acquittées par les usagers du camping pour le compte de la Commune selon les tarifs et modalités établies par délibération du Conseil municipal de la Commune.

4.1.2 A ce titre, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique communale de développement touristique, le régisseur intéressé doit appliquer les tarifs, réductions, et gratuités exceptionnels tels que déterminés par délibérations du Conseil municipal.

### **4.2 Sur la régie de recettes**

4.2.1 Le délégataire sera nommé régisseur de la régie de recettes et de la régie d'avances du camping instituée par délibération du Conseil municipal, par arrêté du maire, sur avis conforme du comptable de la Commune de TONNERRE ou son représentant.

4.2.2 Avant d'entrer en fonction, le régisseur intéressé sera tenu de constituer un cautionnement dans les conditions fixées par l'article R. 1617-4 du Code Général de Collectivités Territoriales.

4.2.3 Le régisseur intéressé doit se conformer aux dispositions des articles R1617-11 à 14 du Code Général de Collectivités Territoriales.

4.2.4 En ce qui concerne les dépenses relatives à la gestion du camping, le régisseur intéressé doit, conformément à l'article R1617-14 du Code général des Collectivités territoriales, remettre à la Commune, à la fin de chaque mois, les justificatifs des dépenses qu'il a réglées. Seules pourront être engagées par le régisseur intéressé les dépenses de matériel et de fonctionnement dans la limite de celles déterminées par la régie d'avance.

4.2.5 Conformément à l'article R. 1617-8 du Code général des collectivités Territoriales, le régisseur intéressé doit remettre la totalité des recettes encaissées ainsi que les justificatifs de celles-ci, chaque semaine et chaque fois que le montant encaissé dépasse le montant maximum de la régie selon les modalités imposées par le Trésor Public.

4.2.6 Conformément aux dispositions de l'article R. 1617-17 du Code général des Collectivités territoriales, le régisseur intéressé est soumis pour ce qui concerne les opérations relatives à la régie de recettes aux contrôles du comptable public assignataire et du Maire de la Commune. Il est également soumis aux vérifications des autorités habilitées à contrôler sur place le comptable public assignataire et l'ordonnateur.

4.2.7 Le régisseur devra effectuer les déclarations qui lui incombent en tant que régisseur et en tant qu'employeur.

### **4.3 Intéressement**

4.3.1 En contrepartie de la gestion du camping, le régisseur intéressé percevra une indemnité fixe de 27 000 € net hors taxes par saison répartis sur la période d'ouverture et payable chaque fin de mois au prorata du nombre de jours prestés, ainsi qu'un intéressement.

4.3.2 Cet intéressement proportionnel au chiffre d'affaires, calculé suivant le tableau énoncé ci-dessous, sera perçu par le régisseur dès que le chiffre d'affaires de la saison estivale en cours, hors taxe sur la valeur ajoutée, hors taxe de séjour, dépassera 50 000 € (cinquante mille).

Il sera liquidé et versé dès la fin du mois de dépassement du seuil ci-dessous défini, et complété les mois suivants par la fraction de prime correspondant au montant supplémentaire de chiffre d'affaires réalisé.

Chiffre d'affaire (de...à...)		Intéressement sur la tranche
- €	50 000.00 €	<b>0.0%</b>
50 001.00 €	- €	<b>30.0%</b>

Ainsi, pour un chiffre d'affaires hors taxes

- inférieur ou égal à 50 000.00 €, le régisseur percevra uniquement l'indemnité fixe mensualisée et versée au prorata du nombre de jours travaillés ;
- Au-delà de 50 001.00 €, le régisseur percevra outre l'indemnité fixe mensualisée et versée au prorata du nombre de jours travaillés, un intéressement de 30% sur la tranche de chiffre d'affaires excédent 50 000.00 €.

La municipalité se réserve le droit de louer des hébergements hors période d'ouverture du camping. Si ces locations venaient à empiéter sur la période d'ouverture du camping, le chiffre d'affaire de la période de chevauchement sera intégré au calcul de l'intéressement.

#### **4.4 Activités annexes**

4.4.1 Le régisseur doit veiller au respect des démarches administratives exigées par les lois et règlements suivant les événements : demandes d'arrêtés, demandes de débits de boisson exceptionnels, licences pour vente à emporter.

Le régisseur pourra organiser des manifestations dans la limite d'une animation par semaine sur réservation et sur demande auprès de la Mairie, de préférence réservée aux occupants du camping et dans la limite de 40 personnes afin de favoriser la tranquillité des vacanciers.

En outre, il devra respecter les règles relatives aux demandes de débit de boisson temporaires qui n'autorisent pas plus de 6 autorisations/an. Dans ce cadre, les installations seront mises à sa disposition à titre gracieux. Il aura à charge l'ensemble des frais liés à cette organisation.

4.4.2 Le régisseur pourra par ailleurs vendre de la petite épicerie pour du ravitaillement ponctuel (pas de service au verre de boissons en dehors des manifestations). En cas de vente de vin au sein de l'épicerie, il devra obtenir une autorisation d'ouverture d'un débit de boissons à emporter.

Le snacking est permis mais uniquement pour les campeurs afin de ne pas concurrencer l'offre locale.

La ville de Tonnerre n'intervient en rien sur ces dernières activités pour lesquelles il devra avoir un statut approprié.

## **4.5 Cautionnement**

4.5.1 En application de l'article R. 1617-4 II du Code général des collectivités territoriales, le régisseur intéressé est requis de constituer un cautionnement dont le montant est fixé par l'arrêté du 3 septembre 2001 relatif au taux de l'indemnité de responsabilité susceptible d'être allouée aux régisseurs d'avances et aux régisseurs de recettes relevant des organismes publics et montant du cautionnement imposé à ces agents.

4.5.2 Le versement de la caution susvisée est opéré par le régisseur intéressé au plus tard, à la date de sa prise de fonction.

Pour garantir le paiement régulier de la redevance, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions déterminées par la convention, le régisseur intéressé est requis de constituer un cautionnement dont le montant est **fixé à deux mille euros (2 000€)**.

4.5.3 Ce dépôt ne produit pas d'intérêt et il sera restitué au régisseur intéressé dans un délai maximal de trois mois à compter du jour où celui-ci aura quitté les lieux, ou au règlement de tous compte, différent ou litige, si le règlement intervient postérieurement au délai de trois mois, déduction faite de tout dû.

## **4.6 Chiffres d'affaires**

Le camping a été impacté par la pandémie de la Covid-19 en 2020 et 2021.

Les différents hébergements inventoriés ci-dessus n'ont été disponibles qu'à compter d'avril 2024.

Le chiffre d'affaires a cependant évolué de la manière suivante :

2020 : 21 807.90 € HT

2021 : 46 671.51 € HT

2022 : 80 720.31 € HT

2023 : 120 467.82 € HT

2024 : 120 442.31 € HT

Fait en 3 Exemplaires, à TONNERRE, le

Cédric CLECH,  
Maire de la Ville de Tonnerre,

Pour le régisseur intéressé,

# Promesse unilatérale de bail emphytéotique et de constitution de servitudes

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**COMMUNE DE TONNERRE** (département de l'Yonne),

N° SIREN : 218 904 183

Adresse du siège social : RUE DE L'HOTEL DE VILLE, 89700 TONNERRE

représentée par Monsieur Cédric CLECH, maire, dûment habilité à signer les présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du 11 septembre 2025.

Ci-après dénommée le « **Propriétaire** » ou le « **Bailleur** »

**SUNVEST SAS**, domiciliée au 43 rue de la Bienfaisance, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 903 781 037, représentée par Monsieur Benoît Lepecquet et Monsieur Yann Thébault, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** » ou le « **Preneur** »

Le Propriétaire et le Bénéficiaire sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

## PREAMBULE

- A.** Le Bénéficiaire a notamment pour activité le développement, la construction et l'exploitation de sites de production d'énergies renouvelables.
- B.** Le Propriétaire est propriétaire de terrains (les « **Terrains** ») situés sur la(les) commune (s) de :
- TONNERRE (89)
- et plus amplement décrits à l'Article 2 des présentes.
- C.** Ces Terrains bénéficient d'une situation géographique et d'une configuration permettant au Bénéficiaire, d'envisager la construction et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol produisant de l'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil et destinée à être raccordée au réseau de distribution d'électricité, (le « **Projet** » ou la « **Centrale** »), en ce compris notamment, des panneaux solaires, des structures porteuses, tout système électrique, onduleur, poste de livraison électrique, divers matériaux de raccordement de l'installation photovoltaïque au réseau électrique (câbles électriques enterrés à un minimum de cinquante centimètres de profondeur) et tout équipement qui viendrait les compléter ou les remplacer (ci-après les « **Equipements** »).
- D.** Dans cette perspective, les Parties sont convenues de ce qui suit (la « **Promesse** »). Préalablement les Parties se sont rencontrées et ont échangé sur le contenu de leur accord. A cette occasion, le Bénéficiaire a pu fournir au Propriétaire, par un Document d'Informations Précontractuelles (**DIP**), diverses informations sur l'essentiel de son Projet et de ses besoins fonciers.
- E.** Aussi, les Parties :
- attestent que la Promesse résulte d'une discussion libre et de bonne foi, telle qu'elle est définie par les articles 1112 à 1112-2 du Code civil, et qu'elle reflète leur consentement sain, éclairé, sans contrainte.
  - conviennent de renoncer dans les rapports entre elles au mécanisme de l'imprévision prévu à l'article 1195 du Code civil.
  - confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent en première page.
  - déclarent, à la date des présentes, qu'elles disposent de la capacité et des pouvoirs requis pour signer la Promesse et qu'il n'existe aucune situation d'insolvabilité ou de faillite, d'absence de consentement ou d'autorisation ou toute autre raison affectant la possibilité pour cette Partie de signer valablement la Promesse.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

- I. LE BAIL EMPHYTEOTIQUE
- II. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL ET DES SERVITUDES
- III. ETUDES ET DIAGNOSTICS
- IV. SERVITUDES
- V. LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
- VI. DISPOSITIONS DIVERSES

## I. LE BAIL EMPHYTEOTIQUE

### 1. Cadre législatif

La Promesse est une promesse unilatérale de contrat au sens de l'article 1124<sup>1</sup> du code civil qui dispose que « *La Promesse unilatérale est un contrat par lequel une partie, le promettant accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire* ». Aux termes de cette Promesse, le Propriétaire consent dès à présent au bail (le « **Bail** ») dont les principaux éléments figurent ci-après et sont repris dans le projet de bail (**Annexe 2**), à l'effet d'y permettre, si le Bénéficiaire le décide, l'implantation, l'exploitation et l'entretien par le Bénéficiaire ou tout substitué, du Projet et la réalisation des travaux et aménagements pour son raccordement au réseau public d'électricité.

A toute fin utile, il est précisé que le projet de bail annexé à la présente Promesse pourra être adapté ou modifié d'un commun accord entre les Parties préalablement à sa réitération devant Notaire.

### 2. Désignation des Terrains

Les Terrains sont constitués des parcelles suivantes :

Section	Numéro	Contenance (m <sup>2</sup> )	Commune	Département
YT	0028	23 002	Tonnerre	89
YT	0034	19 657	Tonnerre	89
YT	0037	39 138	Tonnerre	89
YT	0055	36 930	Tonnerre	89

Total : 11ha 87a 27ca

A la date de signature des présentes, le Propriétaire atteste être propriétaire des Terrains susvisés.

### 3. Déclaration des Parties

S'agissant de la situation locative :

Le Propriétaire déclare que les parcelles décrites ci-dessus sont actuellement libres de toute occupation, location ou réquisition de quelque nature que ce soit

S'agissant de la situation hypothécaire :

En outre, le Propriétaire déclare et garantit que les Terrains :

- sont libres de tout privilège, hypothèque de toute sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du Bail et des Servitudes ;
- ne font l'objet d'aucune procédure en cours, tant en demande qu'en défense (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) susceptibles de donner lieu à une telle procédure.

#### **4. Informations préalables portées à la connaissance du Propriétaire**

Le Bénéficiaire informe le Propriétaire que la conception et l'emplacement précis des Equipements ne sont pas déterminés à la date des présentes. Il est toutefois nécessaire pour le Bénéficiaire de sécuriser l'ensemble des Terrains qui composent la zone potentielle du Projet et dont la préparation est longue et aléatoire.

Les Parties conviennent d'ores et déjà que tout ou partie des Terrains qui seront pris à bail emphytéotique par le Bénéficiaire pourront, au choix du Bénéficiaire, faire l'objet d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert aux frais exclusifs du Bénéficiaire. En effet, il est possible qu'au terme des études de faisabilité et/ou des autorisations administratives qui seront délivrées pour le Projet, seule une partie des Terrains soit nécessaire au Projet, laquelle sera déterminée par le Preneur.

#### **5. Durée du bail et des Servitudes**

Le Bail signé entre les Parties est emphytéotique.

Le Bail et les Servitudes sont constitutifs de droits réels. Pendant leur durée, ils permettent ainsi au Bénéficiaire de construire sur les Terrains, d'être propriétaire desdites constructions et de les utiliser. Il permet aussi de disposer librement de son droit. S'il met en œuvre sa faculté de construire, le Bénéficiaire assumera l'ensemble des sujétions, coûts et responsabilités liés à la construction qu'il réalise, sans exposer le Propriétaire.

Les conditions essentielles de ce Bail et de ces Servitudes sont rappelées ci-après, le Propriétaire devenant « **Bailleur** » et le Bénéficiaire devenant le « **Preneur** ».

##### ***5.1. Entrée en vigueur***

Le Bail et les Servitudes entreront en vigueur et prendront effet le jour de première réception par le Bailleur de la Levée d'Option par les Parties.

Il pourra alors commencer à se servir des Terrains pris à Bail.

##### ***5.2 Durée du Bail et des Servitudes***

Le Bail et les Servitudes seront conclus pour une durée de TRENTE CINQ (35) années entières et consécutives à compter de la prise d'effet du Bail et des Servitudes.

Aucune tacite reconduction du Bail ni des Servitudes ne sera possible.

Cependant, le Bail et les Servitudes pourront chacun séparément être prorogés pour DEUX (2) périodes successives de QUINZE (15) années chacune, par Lettre Recommandée avec Avis de Réception « **LRAR** » (ou par écrit remis contre récépissé) du Preneur au Bailleur au minimum UN (1) an avant respectivement l'expiration du terme de la durée initiale du Bail et des Servitudes ou de la première période de prorogation, le cas échéant.

En cas de prorogation, le loyer continue à être dû, selon les mêmes règles et modalités en place. Ainsi, à l'exception de son terme, le Bail demeure inchangé pour toute période prorogée.

##### ***5.3 Démantèlement, fin du Bail et état des lieux***

Au jour de la fin du bail, qu'elle qu'en soit la cause, le Preneur s'engage, à ses frais exclusifs, de démanteler et évacuer la totalité des éléments de la Centrale.

Pour garantir la bonne fin de ce démantèlement, le Preneur devra s'assurer pour des sommes suffisantes et auprès d'une compagnie notoirement solvable. La preuve de l'existence de cette assurance sera apportée chaque année et est considérée comme un élément essentiel de cette Promesse et du bail emphytéotique qui en découlera.

Les Parties établiront un état des lieux d'entrée et de sortie par voie d'huissier à la charge exclusive du Preneur. Lors de l'état des lieux de sortie, le Bailleur pourra émettre toute réserve sur les éventuelles détériorations apportées au Bien Loué du fait de l'installation et l'exploitation de la Centrale. Dans l'hypothèse où le Preneur accepte ces réserves émises par le Bailleur, le Preneur s'engage à effectuer les travaux nécessaires dans un délai qui sera déterminé d'un commun accord entre les Parties.

## **6. Résiliation**

### ***6.1 Résiliation à la demande du Preneur***

La résiliation du Bail pourra être demandée par le Preneur sans que le Bailleur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité dans les cas suivants :

- (i) annulation d'une des autorisations administratives nécessaires à la poursuite de l'exploitation de la Centrale Solaire ou de sauvegarder une activité bénéficiaire;
- (ii) évolution du cadre légal, réglementaire, administratif ne permettant pas au Preneur de poursuivre l'exploitation de la Centrale Solaire ;
- (iii) résiliation ou absence de contrat de vente d'électricité liant le Preneur à un acheteur de la production de la Centrale Solaire pendant au moins UN (1) an empêchant le Preneur de sauvegarder une activité bénéficiaire;
- (iv) raison indépendante du Preneur, empêchant le Preneur d'exploiter durablement la Centrale Solaire qu'il envisage en conservant une activité bénéficiaire .

Si l'un des cas ci-dessus mentionnés venait à intervenir dans un délai de DIX-HUIT (18) ans et UN (1) jour à compter de la prise d'effet du Bail, le Preneur sera tenu de verser le loyer au Bailleur jusqu'au terme de ce délai.

Si le Preneur souhaite mettre en œuvre cette faculté, il en informera sans délai le Bailleur par lettre LRAR. Cette faculté n'est toutefois ouverte au Preneur que DIX-HUIT (18) ans et UN (1) jour à compter de la prise d'effet du Bail.

En outre, le Preneur aura la possibilité de résilier à sa convenance le Bail par lettre LRAR à partir de la plus tardive de ces deux dates : (i) DIX-HUIT (18) ans et UN (1) jour à compter de la prise d'effet du Bail et (ii) la date à laquelle le financement bancaire de la Centrale Solaire a été totalement remboursé par le Preneur.

### ***6.2 Résiliation à la demande du Bailleur***

La résiliation du Bail pourra être poursuivie par le Bailleur, conformément à l'article L. 451-5 du Code rural, en cas de défaut de paiement de loyers ou de manquement entraînant des conséquences graves. En tout état de cause, la résiliation pour inexécution ne pourra être obtenue que par la voie judiciaire.

En considération du financement externe de la Centrale, la résiliation s'accompagnera d'un mécanisme visant à permettre aux établissements financiers concernés de réparer les conséquences d'une inexécution du Preneur, afin d'éviter que la résiliation du Bail ne puisse survenir, le cas échéant.

Dans une telle hypothèse de résiliation et par exception, le Preneur procédera, à la demande expresse du Bailleur, au démantèlement de la totalité des Equipements, constructions ou aménagements réalisés par le Preneur. Le Preneur s'engage dans ce cas, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, au démontage et au transport de la Centrale Solaire et de la remise en état des Terrains.

### **6.3 Substitution**

Dans le cas où le Preneur aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail ne pourra intervenir avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

Le Preneur notifiera par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de résiliation du Bail.

Si, dans les SIX (6) mois de cette notification, ces derniers ne lui ont pas signifié, ainsi qu'au Bailleur, par LRAR, leur substitution pure et simple dans les droits et obligations du Preneur, la résiliation se produira, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels. En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique et se fera

dans les mêmes conditions. Le Bailleur accepte dès maintenant cette substitution au profit de tout tiers qui se substituerait au Preneur en vertu du présent article. Cette substitution engagera directement la personne venant à la place du Preneur, envers le Bailleur, pour qui les conditions demeureront inchangées, dès l'instant du remplacement.

## II. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL ET DES SERVITUDES

### 1. Loyer et indexation du Bail

A compter de la date d'ouverture de chantier, publiée en mairie de la commune d'accueil de la Centrale solaire, et pendant toute la durée restant à courir, le Preneur versera un loyer par période de 365 jours, suivant les modalités ci-après :

- a) Le loyer annuel de base ( $L_0$ ) est fixé à **CINQ MILLE Euros (5 000 €)** par hectare (Ha) de Terrains pris à bail.
- b) Le loyer sera payé prorata temporis chaque trimestre, et au plus tard au premier jour de chaque trimestre calendaire (terme à échoir). Par exception, la première année, le Preneur paiera le loyer prorata temporis de la date d'ouverture de chantier et jusqu'à la fin du trimestre calendaire en cours.
- c) Le loyer annuel sera indexé suivant l'indexation « L » telle que définie au cahier des charges des appels d'offres nationaux portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol » publiés par la CRE, tel qu'il pourra être amendé, Dans sa version publiée au 29/04/2022 (AO PPE2 PV Sol - 3<sup>ème</sup> période), le coefficient « L » est défini comme suit :

$$L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS/ICHTrev-TSo) + 0,1 (FM0ABE0000/ FM0ABE0000o)$$

Formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1er novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français — ensemble de l'industrie - A10 BE — prix départ usine ;
- ICHTrev-TSo et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1er novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Les coefficients d'indexation qui seront pris en compte seront la dernière valeur des indices connus au 1er novembre précédant la date anniversaire du Bail. Si avant l'expiration du Bail l'un des éléments de contexture de la formule de ce coefficient « L » cesse d'être publié ou si ce coefficient cesse d'être applicable, ou s'il est simplement modifié il sera automatiquement fait application de l'élément de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut d'une telle publication, l'élément de contexture ou le coefficient sera arrêté d'un commun accord entre les Parties ; à défaut d'accord, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel l'Emplacement est situé. Les Parties s'engagent à respecter l'avis de cet expert.

A compter de la Levée d'Option et jusqu'à la date d'ouverture de chantier, le Preneur versera au Bailleur un loyer temporaire correspondant à [10%] de  $L_0$ , soit un montant de **CINQ CENTS euros (500 €)** par hectare de terrain pris à bail, qui sera payé prorata temporis chaque trimestre, et au plus tard au premier jour de chaque trimestre calendaire (terme à échoir). En cas de trop-perçu au titre du trimestre calendaire d'ouverture de chantier, le premier versement trimestriel au titre du loyer  $L_0$  (survenant après l'ouverture de chantier) en sera d'autant ajusté.

Ce loyer est versé au Propriétaire, au titre du bail emphytéotique et des servitudes, et le cas échéant, pour indemniser toute résiliation partielle ou totale du bail rural qui serait jusque – là en vigueur.

Enfin, à compter de la Levée d'Option et de l'obtention du contrat de financement, le Bénéficiaire s'engage à verser au Propriétaire, une enveloppe forfaitaire de **CENT VINGT-CINQ MILLE euros (125 000€)** ventilée de la manière suivante :

- **SOIXANTE-QUINZE MILLE euros (75 000 €)** en vue du financement de mesures écologiques sur le territoire de la commune.
- **CINQUANTE MILLE euros (50 000€)** convertis en prise de participation à hauteur de 10% du capital de la Société-Projet du parc photovoltaïque objet du présent contrat. Le détail de cette prise de participation sera défini précisément lors de sa création avec l'aide d'un cabinet d'avocat spécialisé.

## 2. Servitudes

En cas de notification de la Levée d'Option du Bail et de la Levée d'Option des Servitudes, les Servitudes sont consenties par le Propriétaire à titre gracieux.

En cas de notification seule de la Levée d'Option des Servitudes, les Servitudes feront l'objet du versement des sommes suivantes, en une seule fois et pour toute la durée des Servitudes :

- au titre du Masque solaire : CINQ CENTS (500) euros forfaitaire ;
- au titre du Passage (gainés, chemins de câbles, tuyaux, fibre optique, etc.): CINQ (5) euros par mètre linéaire de tranchée;
- au titre de l'Accès: CINQ (5) euros par mètre carré

## III. ETUDES ET DIAGNOSTICS

### 3.1 Études de faisabilité et dépôt des demandes d'autorisations relatives au Projet

Le Bénéficiaire accomplira à ses frais, toutes les opérations, démarches, déclarations, nécessaires à l'étude, au développement et à la construction du Projet. A cet effet, le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à :

- Procéder à toutes études de faisabilité du Projet sur les Terrains (notamment des mesures physiques, pose d'instruments de mesure, sondages, travaux de reconnaissance) ;
- Déposer auprès des autorités administratives compétentes les demandes nécessaires à la réalisation du Projet (en particulier permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, Environnement, Énergie, Industrie, etc.) et à faire procéder aux études de raccordement au réseau électrique. Une autorisation de dépôt des demandes est présentée à cet effet en Annexe 1 des présentes.
- Procéder sur les Terrains à tout affichage obligatoire au titre des autorisations (par exemple : affichage du permis de construire)

### 3.2 Diagnostic de pollution des sols

Le Propriétaire autorise le Bénéficiaire à faire accomplir à ses frais par un expert indépendant un diagnostic de pollution des sols des Terrains. Ce diagnostic sera fourni au Propriétaire et annexé au Bail pour attester de l'état de pollution initial des Terrains.

Si le diagnostic met en évidence une pollution initiale des sols le Propriétaire et le Bénéficiaire se consulteront pour déterminer les suites et les moyens à mettre en œuvre.

## IV. SERVITUDES

Le Propriétaire consent aux droits ci-après, qui ont la nature de servitudes<sup>2</sup>. Le Bénéficiaire pourra donc décider sur tout ou partie des Terrains de lever l'option correspondant à la conclusion d'un Bail et/ou d'une Servitude.

Pour rappel, la Servitude est régie par les dispositions de l'article 637 et suivants du code Civil qui dispose qu' « **Une Servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire** ».

Du fait des présentes le Bénéficiaire peut faire naître ces Servitudes par une simple Levée d'Option.

#### **4.1 Masque solaire**

La mise en place d'une servitude de « Masque Solaire », vise à empêcher la survenance ou l'installation de tout obstacle ne permettant pas la libre radiation du soleil sur la Centrale Solaire.

Le masque solaire est donc ici défini comme étant un obstacle à l'ensoleillement de manière générale. Afin de permettre au Bénéficiaire de maximiser la production électrique de la Centrale Solaire, laquelle est directement dépendante de la durée d'ensoleillement des générateurs électriques solaires, le Propriétaire des Terrains s'engage à ne pas :

- édifier de construction temporaire ou permanente et à ne planter aucun ouvrage ou végétal ou
- surélever de construction temporaire ou permanente ou laisser pousser aucun arbre ou végétal ou
- entreprendre ou laisser faire tout autre événement ou action

qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des futurs capteurs solaires et risquer de diminuer ainsi le rendement de la Centrale Solaire envisagée par rapport à leur état initial à la date de signature sur les Terrains. Toutefois, le Propriétaire gardera la possibilité d'édifier des constructions et la possibilité d'autoriser l'édification de constructions sur les Terrains en accord avec le Bénéficiaire lequel pourra s'y opposer sans avoir besoin de justifier de son refus.

#### **4.2 Servitudes de passage**

Le Propriétaire s'engage à conférer au Bénéficiaire toutes servitudes de passage nécessaires à la réalisation et l'exploitation de la Centrale Solaire et notamment des servitudes de passage de réseaux nécessaires au raccordement au réseau public de distribution du Projet sur les Terrains (gaines, chemins de câbles, tuyaux, fibre optique, etc.).

#### **4.3 Servitude d'accès**

Le Propriétaire s'engage à conférer au Bénéficiaire une servitude d'accès sur les Terrains, en tout temps et toute heure, de tous véhicules et personnes, lui permettant d'accéder aux équipements.

En outre, pendant la phase d'étude du Projet, le Bénéficiaire et toute personne intervenant pour son compte, que ce soit au titre d'un mandat, d'une délégation ou autre, auront en tout temps un libre accès normal aux Terrains.

Dans l'hypothèse où des travaux de génie civil sont à réaliser sur les Terrains, ils feront l'objet d'un accord préalable du Propriétaire.

## **V. LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

### **5.1 Durée de la Promesse**

La Promesse est conclue pour une durée de SIX (6) années (le « **Délai de Validité** ») et entrera en vigueur à la date de sa signature par la dernière des Parties.

Le délai de validité de la Promesse pourra être prorogé une fois par le Bénéficiaire sur simple notification adressée au Propriétaire, au plus tard UN (1) mois avant l'expiration de la durée mentionnée au premier alinéa du présent article, pour une durée maximale de TROIS (3) années. Le Propriétaire pourra s'opposer à cette prorogation en cas de défaillance du Bénéficiaire.

## 5.2 Levée d'option

Pendant toute la durée de la Promesse, le Bénéficiaire pourra demander la réalisation du Bail et/ou de l'une ou des Servitudes (la « **Levée d'Option** ») en notifiant sa décision au Propriétaire soit par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (« **LRAR** »), soit par écrit remis contre récépissé. La date d'expédition de la Lettre Recommandée avec Accusé de Réception prévue ci-dessus fait foi entre les parties.

En cas de Levée d'Option par le Bénéficiaire, le Bail et / ou les Servitudes sont considérés comme conclus. Dans un délai maximum de DEUX (2) mois à compter de l'envoi de la notification susvisée, et aux frais exclusifs du Bénéficiaire, les Parties s'obligent à réitérer le Bail et / ou les Servitudes par acte authentique, et s'engagent à ce que cet acte soit rédigé et reçu par le notaire désigné par le Bénéficiaire, éventuellement assisté par celui désigné par le Propriétaire.

Toutefois, si à cette date, des documents nécessaires à la rédaction dudit Bail et / ou des Servitudes sont manquants, le délai fixé pour la signature du Bail et / ou des Servitudes sera automatiquement prorogé jusqu'à la date à laquelle le Notaire rédacteur recevra la dernière des pièces indispensables. Le Propriétaire et le Bénéficiaire s'engagent à fournir les documents sans délai sur première demande du Notaire.

Si, à l'issue du délai de validité, prorogé ou non en application de l'article 5.1 des présentes, le Bénéficiaire n'a pas procédé à la Levée d'Option, la Promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les Parties seront déliées de toute obligation réciproque. En conséquence, le Propriétaire recouvrera par la seule échéance du terme sans Levée d'Option, son entière liberté, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

## 5.3 Droit de préférence

Dans l'hypothèse où le Propriétaire souhaiterait vendre tout ou partie des Terrains désignés dans l'article 2 pendant le Délai de Validité de la Promesse éventuellement prorogé, il s'engage à en proposer l'acquisition en priorité au Bénéficiaire, en lui notifiant par LRAR, la désignation des biens à céder, le prix souhaité et les conditions principales de la vente envisagée.

Ce droit de préférence accordé au Bénéficiaire est un droit de rang 2 : il intervient le cas échéant après un droit de préemption d'un autre tiers (par exemple le preneur d'un bail rural en place sur les terrains) qui n'aurait pas été exercé.

Dans l'hypothèse où, le Bénéficiaire ayant renoncé à l'acquisition, le Propriétaire procédait à la vente de tout ou partie des Terrains à un tiers, le Propriétaire s'engage à faire obligation au tiers acquéreur de respecter l'intégralité des clauses et conditions de la présente Promesse.

En cas de vente des Terrains à un tiers, le Propriétaire s'engage à faire respecter la Promesse par l'acquéreur qui viendra dans les droits et obligations du Propriétaire.

A ce titre, le Propriétaire s'engage à insérer la clause suivante dans le contrat de vente de tout ou partie des Terrains à un tiers : « *L'acquéreur est subrogé dans les obligations découlant de la présente promesse de bail emphytéotique conclue entre XX et le propriétaire du terrain* ».

## 5.4 Défaillance du Propriétaire

En cas de défaillance du Propriétaire qui refuserait de réitérer par acte authentique le Bail et /ou les Servitudes déjà conclus par l'effet de la Levée d'Option, le Bénéficiaire pourra l'y contraindre par tous voies et moyens de droit, et ce, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels le Bénéficiaire pourra éventuellement prétendre.

Ainsi, il sera fait sommation par lettre LRAR au Propriétaire d'avoir à se trouver aux lieu et place désignés par le Bénéficiaire à un jour et une heure fixés pour réitérer le Bail et/ou les Servitudes ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

En toute hypothèse, la date de prise d'effet du Bail sera la date définie à l'Article 5.1 des présentes.

## 5.5 Renonciation

Le Bénéficiaire pourra à tout moment renoncer au bénéfice de la Promesse avant la Levée d'Option. Cette renonciation sera notifiée par le Bénéficiaire au Propriétaire par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) et prendra effet sept (7) jours calendaires après son envoi. En cas de renonciation, le Propriétaire retrouvera son entière liberté, nonobstant l'obligation de confidentialité qui, elle, demeurera applicable dans les conditions prévues à l'Article 5.8. Le Bénéficiaire quant à lui sera dégagé de tout engagement contractuel qui le liait avec le Propriétaire et ce, dès le terme des sept (7) jours calendaires après l'envoi de la lettre de renonciation échu. Aucune disposition des présentes ne pourra plus dès lors être soulevée par le Propriétaire.

## 5.6 Sinistres

Dans l'hypothèse où des dommages matériels, du fait du Bénéficiaire et de toutes personnes intervenant pour son compte, seraient occasionnés aux Terrains le cas échéant pendant la phase d'études de faisabilité du Projet, le Bénéficiaire s'engage à indemniser le Propriétaire ou toute personne physique ou morale qu'il aura désignée comme concernée par le dommage. L'indemnisation du préjudice subi sera calculée sur la base d'un devis établi dans les règles de l'art par un professionnel, à l'exclusion des dommages immatériels, ou le cas échéant, en application du barème d'indemnisation des pertes de récoltes de la Chambre d'agriculture de la région de localisation des Terrains.

## 5.7 Exclusivité

Le Propriétaire réserve exclusivement son accord au Bénéficiaire pour l'étude et la réalisation du Projet.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, pendant toute la durée de la Promesse, reconduite ou non, le Propriétaire s'engage à informer le Bénéficiaire de sa volonté de développer tout autre projet d'énergies renouvelables sur les terrains lui appartenant.

## 5.8 Autres engagements du Propriétaire

Le Propriétaire s'engage pendant toute la durée de la Promesse à :

- informer avec la meilleure diligence possible le Bénéficiaire de tout fait et de toute information significative concernant les Terrains et ne prendre aucune décision susceptible d'en affecter la valeur, la consistance ou l'existence ;
- répondre favorablement à toutes sollicitations d'ordre administratif ou juridique de la part du Bénéficiaire, aux fins de permettre l'installation et l'exploitation de la Centrale, en ce compris les sollicitations visant à obtenir l'ensemble des autorisations administratives, baux, servitudes et autres accords, celles visant à définir, défendre devant toutes instances, puis réaliser le projet agricole, ou encore celles visant à faire modifier les documents d'urbanisme le cas échéant.

## 5.9 Indemnité d'immobilisation

Le Bénéficiaire s'engage à verser au Propriétaire une indemnité d'immobilisation d'un montant forfaitaire de 1 000 € (MILLE EUROS) par an à compter de la signature des présentes puis à chaque date anniversaire et jusqu'au terme de la durée initiale de la Promesse.

# VI.

# DISPOSITIONS DIVERSES

## 6.1 Cession de la Promesse

Le Bénéficiaire pourra décider d'être remplacé, dans le bénéfice des présentes, par toute personne physique ou morale de son choix, à la seule condition de notifier ce remplacement au Propriétaire, par Lettre Recommandée avec Avis de Réception (LRAR), après qu'il a eu lieu. Ce remplacement déchargera définitivement le Bénéficiaire de tout engagement à l'endroit du Propriétaire, la personne venant à sa place étant directement engagée envers le Propriétaire et dans les mêmes conditions, dès l'instant du remplacement.

## 6.2 Opposabilité

Les Parties conviennent que la Promesse est opposable à tout futur acquéreur éventuel des Terrains. Le Propriétaire s'engage en conséquence à informer tout futur acquéreur éventuel de l'existence des présentes à l'occasion de toute cession et se porte-fort de l'engagement du tiers cessionnaire à se substituer au Propriétaire dans ses droits et obligations au titre de la présente promesse et ce, à compter de la date de la cession des Terrains.

Le Propriétaire s'engage par ailleurs à informer par écrit le Bénéficiaire au moins TROIS (3) mois avant la date prévue de la cession et plus généralement de tout changement de situation concernant les Terrains.

### **6.3 Communications**

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu, de la Partie qui en sera destinataire (tout délai courant de la date de première présentation de cette lettre, les indications de la Poste faisant foi), ou encore par acte extrajudiciaire ou par remise d'un écrit contre récépissé.

Chacune des Parties s'oblige à notifier à l'autre Partie tout changement de siège social ou de domicile ; à défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

### **6.4 Loi applicables – règlement des litiges**

La présente Promesse est soumise au droit français.

En cas de différend, notamment sur l'interprétation, l'exécution, la résiliation de la Promesse et ses suites, les Parties attribuent la compétence au Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se trouvent les Terrains.

### **6.5 Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

### **6.6 Divisibilité – Modifications**

Si une ou plusieurs des stipulations de la Promesse devait être inefficaces, non valables ou non écrites à la suite d'une décision de justice exécutoire, les autres stipulations n'en demeureront pas moins valables et efficaces. En ce cas, les Parties s'efforcent de bonne foi de substituer aux dispositions non valables ou inefficaces toutes autres stipulations de nature à maintenir le but des présentes.

### **6.7 Frais**

Tous les frais, droits et émoluments (géomètre, notaires...etc.) émanant des présentes et de leurs suites, seront à la charge exclusive du Bénéficiaire.

### **6.8 Annexes**

Les Annexes suivantes font partie intégrante de la Promesse, étant précisé qu'afin de parfaire l'information du Propriétaire, un projet de Bail type est annexé aux présentes. Aussi, conformément au droit, les Parties se libèrent mutuellement d'avoir à en parapher les pages (sauf à toutes les parapher en face, dans la marge, en cas de rature ou d'ajout manuscrit).

Fait à \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ( ) exemplaires originaux, chacune

des Parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Le .....

Le .....

**POUR LE BENEFICIAIRE**

**POUR LE PROPRIETAIRE**

(Nom Prénom mention « lu et approuvé » et signature)

(Nom Prénom mention « lu et approuvé » et signature)

## **Annexes**

*Annex 1 : Autorisation de dépôt des demandes d'autorisations relatives au projet*

*Annexe 2 : Exemple de Projet de bail emphytéotique (objet de changement avec le notaire)*

**Annexe 1- Autorisation de dépôt des demandes d'autorisations relatives au projet**

**COMMUNE DE TONNERRE** (département de l'Yonne),

N° SIREN : 218 904 183

Adresse du siège social : RUE DE L'HOTEL DE VILLE, 89700 TONNERRE représentée par Monsieur Cédric CLECH, maire, dûment habilité à signer les présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du 11 septembre 2025.

Agissant en qualité de propriétaire des terrains visés ci-après,

Section	Numéro	Contenance (m <sup>2</sup> )	Commune	Département
YT	0028	23 002	Tonnerre	89
YT	0034	19 657	Tonnerre	89
YT	0037	39 138	Tonnerre	89
YT	0055	36 930	Tonnerre	89

Total : 11ha 87a 27ca

Autorise la société **SUNVEST SAS**, domiciliée au 43 rue de la Bienfaisance, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 903 781 037

- à déposer toute demande d'autorisation administrative, et notamment la demande de permis de construire correspondante, le dossier de demande de défrichement, candidature à un appel d'offres tarifaire, et plus généralement, toute autre demande d'études et déclaration nécessaire à l'installation et à l'exploitation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol,
- puis à construire, sur les terrains ci-dessus identifiés, ladite centrale photovoltaïque au sol ainsi que tous ses équipements,
- et à y réaliser les travaux connexes.

Déclare, qu'à sa connaissance, les terrains ci-dessus désignés n'ont pas été parcourus par un incendie pendant les quinze années précédant la demande de défrichement.

Fait à

Le

Signature

**Annexe 2 - Projet de bail emphytéotique (objet de changement avec le notaire)**

L'AN DEUX MILLE [A COMPLETER]

Le [A COMPLETER]

Maître [nom], Notaire, titulaire d'un office notarial dont le siège est [lieu].

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées :

[.], Société à responsabilité limitée au capital de [.]euros, domiciliée au [.], immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'[Ville] sous le numéro [.], représentée par [.], dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par acte sous seing privé par [],[.] de la société,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** ».

**ET**

[.], Société à responsabilité limitée au capital de [.]euros, domiciliée au [.], immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'[Ville] sous le numéro [.], représentée par [.], dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par acte sous seing privé par [],[.] de la société,

Ci-après dénommée le « **Preneur** ».

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

**TERMINOLOGIE**

- « **Annexe** » : désigne tous documents annexés aux présentes ; l'ensemble des Annexes forment un tout indissociable avec le bail lui-même ; elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps du présent contrat de bail emphytéotique.
- « **Bail** » : désigne le bail emphytéotique objet des présentes.
- « **Bailleur** » : désigne [Insérer nom du ou des bailleurs]. Ces personnes contractent les obligations mises à leurs charges, conjointement et solidairement entre elles.
- « **Centrale Solaire** » : désigne la centrale photovoltaïque au sol produisant de l'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil et destinée à être raccordée au réseau de distribution d'électricité.

- « **Equipements** » : désigne les composantes de la Centrale Solaire, en ce compris tout système électrique, onduleur, poste de livraison électrique et de divers matériaux de raccordement de l'installation photovoltaïque au réseau électrique et tout équipement qui viendrait les compléter ou les remplacer.
- « **Fonds dominant** » : désigne les parcelles visées à l'Article 3.4 de la Partie II - Conditions Particulières liées à l'exploitation des aménagements des Terrains et reportée sur le plan de masse annexé aux présentes.
- « **Fonds servant** » : désigne les parcelles visées à l'Article 3.4 de la Partie II - Conditions Particulières liées à l'exploitation des aménagements des Terrains et reportée sur le plan de masse annexé aux présentes, consenties au titre de servitude réelle de passage et de câbles et pour toute la durée du Bail au Preneur.
- « **Jours** » : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.
- « **Masque Solaire** » : désigne toute ombre portée sur la Centrale Solaire faisant obstacle à l'ensoleillement des capteurs et qui pourrait avoir pour conséquence de diminuer le rendement de la production d'électricité générée par la Centrale Solaire.
- « **Plan de Masse** » : désigne le plan demeuré annexé aux présentes après mention, matérialisant l'implantation de la Centrale Solaire et ses Equipements, ainsi que les principales caractéristiques techniques de la Centrale Solaire, notamment en termes d'accès.
- « **Réseau Public** » : désigne le réseau public de transport ou de distribution d'électricité.
- « **Terrains** » : désignent les parcelles cadastrales listées à l'Article 3 des Conditions Générales du Bail sur lesquelles seront implantés la Centrale Solaire et ses Equipements.
- « **Terrains à Préserver** » : désignent les terrains contigus ou situés autour de la Centrale Solaire et sur lesquels il convient de ne pas édifier de construction, notamment de type bâtiment ou mur au-dessus du niveau du sol, et à ne pas planter tout ouvrage ou végétal, tel que notamment des arbres et plants, qui puisse faire obstacle à l'ensoleillement des futurs capteurs solaires et risquer de diminuer ainsi le rendement des Equipements envisagés.

Les Terrains à Préserver sont listés à l'Article 3.3 de la Partie II - Conditions Particulières liées à l'exploitation des Terrains.

## **CONTEXTE DE L'OPERATION**

Le Preneur a notamment pour activité la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables, entre autres grâce à des centrales photovoltaïques recourant à l'énergie radiative du soleil.

Le Preneur a, notamment, la faculté d'implanter sur les Terrains, librement et sous sa seule responsabilité envisagée, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives, une Centrale Solaire, ce que le Bailleur a accepté. Les Parties ont formalisé leur accord par la signature d'une promesse de bail emphytéotique le [].

La réitération des engagements des Parties, à travers le présent acte authentique, fait suite à la Levée d'Option de Bail emphytéotique notifiée au Bailleur par le Preneur, en date du XXXXX.

## **DECLARATIONS ET CONDITIONS DETERMINANTES**

### **Concernant le Bailleur**

Le Bailleur déclare :

- 1.1.i. que les éléments d'identification indiqués en tête des présentes tels que, notamment, état civil, domicile, sont exacts ;
- 1.1.ii. qu'il dispose de la pleine capacité de s'obliger ;
- 1.1.iii. qu'il n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés ;
- 1.1.iv. qu'il est constitué en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération objet des présentes pour son compte général en France ;
- 1.1.v. qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, ne tombe pas, et n'est pas susceptible de tomber, sous le coup des textes en vigueur sur la confiscation ;
- 1.1.vi. qu'il est régulièrement propriétaire des Terrains pris à bail et que ceux-ci ne font l'objet d'aucun privilège, sûreté, hypothèque ou autre charge réelle.

En outre, le représentant du Bailleur déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

### **Concernant le Preneur :**

Le représentant ès-qualités du Preneur déclare :

- i. que le Preneur est une société de droit dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- ii. que le Preneur ne fait pas l'objet de mesures visées au Livre VI du code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire ou qu'un liquidateur en application des textes susvisés n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- iii. le Preneur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux, et le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
- iv. que la signature des présentes et leur exécution par le Bailleur ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés aux termes des présentes.

**IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

## **PARTIE I – CONDITIONS GENERALES**

### **Article 1 - Objet**

Le Bailleur donne à bail, conformément aux dispositions des Articles L. 451-1 et suivants du Code rural, pour la durée et moyennant les conditions ci-après indiquées, au Preneur qui accepte les Terrains qui sont définis à l'Article 3.

### **Article 2 - Constitution et acquisition de droits réels**

Le Bail confère au Preneur un droit réel sur les Terrains, lequel droit réel permet notamment au Preneur de grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent Bail et les constructions qu'il aura édifiées sur les Terrains, ou de consentir un crédit-bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il détient.

Le Preneur pourra, en outre, consentir, conformément à la loi, les servitudes nécessaires à la poursuite de son activité; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du Bailleur.

Le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de la Centrale Solaire.

### **Article 3 - Désignation des Terrains**

Les Terrains sont constitués des parcelles suivantes :

Section	Numéro	Lieu-Dit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Commune	Département

tels que les Terrains se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Les Terrains ont fait l'objet d'une division cadastrale dont il résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet de géomètres-experts [A RENSEIGNER] :

....., lequel document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral.

### **Article 4 - Nature et quotité**

Le Bailleur déclare être le seul propriétaire en pleine propriété des Terrains, sis aux Lieudits [A RENSEIGNER] sur la Commune de [A RENSEIGNER] (Département [A RENSEIGNER] ) ainsi qu'il en est attesté dans l'origine de propriété.

### **Article 5 - Origine de la propriété**

Les Terrains appartiennent au Bailleur par suite des faits et actes suivants :

[A RENSEIGNER]

Le Bailleur déclare que les Terrains et ses accessoires et tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute location, hypothèque ou privilège susceptibles d'être invoqué par des tiers et qui pourraient nuire aux droits du Preneur.

A compter de ce jour, le Bailleur s'interdit tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques des Terrains, et de consentir sur les Terrains quelque droit réel ou personnel que ce soit, susceptible de porter atteinte aux droits du Preneur.

#### **Article 6 - Jouissance**

Les Terrains pris à Bail sont libres de toute occupation et location et en bon état locatif, ainsi que le déclarent les Parties. Les Parties conviennent qu'un état des lieux sera réalisé contradictoirement .

Le Preneur prendra possession des Terrains dans l'état constaté sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité en raison de cet état ou à l'exécution de quelques travaux préalables que ce soit, sauf accord particulier des Parties.

#### **Article 7 - Destination**

Par l'effet du présent Bail, le Preneur aura la possibilité d'implanter sur les Terrains objet du Bail, une Centrale Solaire.

Ce Bail permet donc notamment au Preneur, s'il le souhaite :

- i. d'implanter sur les Terrains une Centrale Solaire, en ce compris l'ensemble de ses Equipements ;
- ii. d'aménager les accès aux Terrains pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier et d'exploitation) ;
- iii. d'implanter, dans le respect des normes de sécurité et de salubrité applicables au site, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale ;
- iv. d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;
- v. d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès, 24 heures sur 24 ;
- vi. de clôturer la Centrale Solaire et ses Equipements ;
- vii. d'installer du petit bétail pour paître sur les Terrains ;
- viii. et d'entreprendre toutes autres démarches nécessaires à la mise en place de la Centrale Solaire, son exploitation, entretien, remplacement et démantèlement le cas échéant, dans le respect des autorisations applicables.

#### **Article 8 - Entrée en vigueur, prise d'effets et durée du Bail**

Le Bail est conclu pour une durée de *[trente-cinq (35)] années*.

#### **Article 9 - Reconduction**

Le Bail pourra être prorogé pour deux durées successives de quinze (15) ans chacune, par notification par lettre LRAR du Preneur au Bailleur au plus tard DOUZE (12) mois avant l'expiration du Bail.

#### **Article 10 - Droit de préférence**

Dans l'hypothèse où le Bailleur souhaiterait vendre tout ou partie des Terrains désignés dans l'article 3 pendant la durée des présentes éventuellement prorogées, il s'engage à en proposer, par LRAR, l'acquisition en priorité au Preneur, en lui notifiant la désignation des biens à céder, le prix souhaité et les conditions principales de la vente envisagée.

Le Preneur disposera d'un délai de 3 (TROIS) mois à compter de la date de réception de la notification, pour remettre au Bailleur, par LRAR, sa décision d'acquiescer ou non les biens objet de la vente, et le cas échéant, le prix proposé.

#### **Article 11 - Loyer et indexation**

A compter de la date d'ouverture de chantier, publiée en mairie de la commune d'accueil de la Centrale solaire, et pendant toute la durée restant à courir, la Société versera un loyer de base ( $L_0$ ) de *montant en toutes lettres Majuscule (montant en chiffres)* EUROS Hors Taxes par période de 365 jours, suivant les modalités ci-après :

- a) Le loyer de base au titre du Bail comprend l'occupation des Terrains sur lesquels seront notamment implantés les Equipements et les servitudes (telles que, sans pour autant que cette liste soit limitative, les accès, les passages de câbles et les réseaux enterrés et aériens nécessaires à la réalisation du Projet).
- b) De convention expresse entre les Parties, le montant du loyer annuel sera réajusté automatiquement, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable de part ou d'autre, comme indiqué ci-dessous.
- 5 Le loyer annuel sera indexé suivant l'indexation « L » telle que définie au cahier des charges des appels d'offres nationaux portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol » publiés par la CRE, tel qu'il pourra être amendé, Dans sa version publiée au 29/04/2022 (AO PPE2 PV Sol – 3<sup>ème</sup> période), le coefficient « L » est défini comme suit :

$$L = 0,8 + 0,1 (ICHTrev-TS/ICHTrev-Tso) + 0,1 (FM0ABE0000/ FM0ABE0000o)$$

Formule dans laquelle :

- ICHTrev-TS est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice du coût horaire du travail révisé (tous salariés) dans les industries mécaniques et électriques ;
- FM0ABE0000 est la dernière valeur définitive connue au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat d'achat de l'indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français – ensemble de l'industrie – A10 BE – prix départ usine ;
- ICHTrev-Tso et FM0ABE0000o sont les dernières valeurs définitives connues au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date de prise d'effet du contrat d'achat.

Les coefficients d'indexation qui seront pris en compte seront la dernière valeur des indices connus au 1<sup>er</sup> novembre précédant la date anniversaire du Bail. Si avant l'expiration du Bail l'un des éléments de contexture de la formule de ce coefficient « L » cesse d'être publié ou si ce coefficient cesse d'être applicable, ou s'il est simplement modifié il sera automatiquement fait application de l'élément de remplacement publié par l'autorité compétente.

A défaut d'une telle publication, l'élément de contexture ou le coefficient sera arrêté d'un commun accord entre les Parties ; à défaut d'accord, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel l'Emplacement est situé. Les Parties s'engagent à respecter l'avis de cet expert.

- c) Le Preneur s'oblige à payer ce loyer au Bailleur, ou pour lui à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, trimestriellement prorata temporis, et au plus tard à la fin de chaque trimestre calendaire (terme à échoir). Par exception, la première année, le Preneur paiera d'avance le loyer prorata temporis de la date d'ouverture de chantier et jusqu'à la fin du trimestre calendaire en cours.

Le paiement s'effectuera par virement bancaire (le Bailleur fournissant un RIB à cet effet). En contrepartie, le Bailleur fournira quittance au Preneur gratuitement.

En cas de retard de paiement, il sera fait application du taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard, automatiquement.

- d) A compter de la Levée d'Option et jusqu'à la date d'ouverture de chantier, le Preneur versera au Bailleur un loyer temporaire correspondant à [10%] de L<sub>0</sub>, qui sera payé prorata temporis chaque trimestre, et au plus tard au premier jour de chaque trimestre calendaire (terme à échoir). En cas de trop-perçu au titre du trimestre calendaire d'ouverture de chantier, le premier versement trimestriel au titre du loyer L<sub>0</sub> (survenant après l'ouverture de chantier) en sera d'autant ajusté.

Faisant application de l'Article 260-2° du code général des impôts, le représentant ès qualité du Preneur déclare vouloir soumettre le présent Bail à la TVA Immobilière. En conséquence, le loyer ci-dessus convenu devra être regardé comme un loyer hors taxes.

A cet effet, il est stipulé ce qui suit :

- i. Les Terrains faisant l'objet du présent Bail n'étaient pas placés antérieurement dans le champ d'application de la TVA, ce que confirme le Bailleur ;
- ii. les Terrains sont destinés à la construction de la Centrale Solaire et de l'ensemble de ses Equipements qui couvriront avec leurs dépendances la totalité des Terrains Immobiliers pour lesquels il a obtenu le permis de construire numéro PC [A RENSEIGNER] délivré par le Préfet de [A RENSEIGNER] en date du [A RENSEIGNER].
- iii. Par suite, le présent Bail est exonéré du droit d'enregistrement de bail.

En outre, conformément à l'Article 1594-OG du Code Général des Impôts, le Bail est également exonéré du paiement de la taxe de publicité foncière.

Les loyers ci-dessus étant stipulés hors TVA, soit [inscrire la somme en toutes lettres] EUROS ([inscrire la somme en chiffres] €) annuel, la taxe due au titre de cette option s'élève quant à elle à [inscrire la somme en toutes lettres]([inscrire la somme en chiffres]) € par an.

De même, le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail emphytéotique, éventuellement reconduit, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

#### **Article 13 – Enregistrement et Hypothèques**

Le salaire du Conservateur des Hypothèques est calculé sur la base du montant total du loyer au titre du présent Bail, et s'élève à la somme de [inscrire la somme en toutes lettres] EUROS ([inscrire la somme en chiffres] €).

#### **Article 14 - Risques naturels et technologiques**

Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'Article L. 125-5 du Code de l'Environnement, ci- dessous 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 3-3 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.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux Articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

#### **Article 15 - Archéologie préventive**

Conformément aux dispositions du code du patrimoine en vigueur au jour de la signature des présentes, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions réglementaires du code du patrimoine relatives aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Ont ainsi respectivement été expliqués par le Notaire susvisé :

- i. les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions,
- ii. les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région,
- iii. les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme,
- iv. et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives et la personne qui projette les travaux.

#### **Article 16 - Déclarations particulières- Environnement**

*[à insérer au cas par cas, notamment si les Terrains loués sont constitués d'une ancienne Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux // apporter des précisions sur le site, les éventuels arrêtés préfectoraux afférents...]*

#### **Article 17 - Entretien des constructions, installations et aménagements**

Le Preneur s'engage, pendant toute la durée du Bail, à conserver en bon état d'entretien les constructions et installations édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Preneur s'engage également à répondre des incendies et autres sinistres qui pourraient survenir sur les constructions et installations édifiées par lui dans les conditions de l'article 1733 du Code civil.

#### **Article 18 - Cession et apport en société**

Le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à toute personne de son choix. Le ou les cessionnaires, le cas échéant ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail emphytéotique.

En cas de fusion du Preneur ou en cas d'apport en société, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'acquéreur de réception.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de fusion ou d'apport sera délivrée au Bailleur aux frais du Preneur.

Ainsi, dans le cas où le Preneur serait amené à procéder à la cession de la Centrale Solaire à un tiers acheteur, une telle opération entrainera automatiquement le transfert des droits et obligations du Bailleur issus du présent Bail au dit-acheteur, sans que le Bailleur ne puisse s'y opposer.

#### **Article 19 - Locations**

Le Preneur pourra louer librement les constructions et installations édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du Bail.

En conséquence, à l'expiration du Bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

#### **Article 20 - Contributions**

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail, en sus du loyer visé à l'**Article 13 -de la Partie I – Conditions Générales** du présent Bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les Terrains loués, les constructions, ouvrages, installations et améliorations effectuées par le Preneur sur les Terrains, incluant les travaux et aménagements de raccordement de la Centrale Solaire, seront ou pourront être assujettis.

#### **Article 215 - Assurances**

Le Preneur sera tenu d'assurer, dès le début du présent Bail, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions et installations qu'il aurait édifié. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Le Preneur informe le Bailleur qui le reconnaît que les contrats d'assurance, pour le bénéfice des indemnités d'assurance, pourront être délégués au bénéfice des institutions financières ou les établissements de crédit participant au financement de la centrale solaire.

#### **Article 22 - Dommages**

Le Preneur répondra à tout dommage susceptible d'être causé par toute construction qu'il aurait édifié sur les Terrains, que ce dommage affecte le Bailleur ou un tiers.

Le Preneur assumera tout dégât, toute détérioration ou panne de la Centrale Solaire et/ou ses Equipements, si édifiés sur les Terrains, et supportera les conséquences directes susceptibles d'en résulter pour lui.

En cas de dommages affectant la Centrale Solaire et/ou ses Equipements relevant du fait ou de la faute du Preneur ou de ses ayant droit, le Preneur sera tenu de procéder à toutes réparations et remises en état nécessaires.

Pour sa part, le Bailleur répondra de tout dommage qu'il causerait (ou dont une personne ou une chose dont il est responsable, causerait) à toute construction que le Preneur aurait édifié sur les Terrains.

#### **Article 23 - Résiliation**

##### ***23.1 Résiliation à la demande du Preneur***

La résiliation du Bail pourra être demandée par le Preneur sans que le Bailleur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité dans les cas suivants :

- annulation d'une des autorisations administratives nécessaires à la poursuite de l'exploitation de la Centrale Solaire ou de sauvegarder une activité bénéficiaire ;
  - évolution du cadre légal, réglementaire, administratif ne permettant pas au Preneur de poursuivre l'exploitation de la Centrale Solaire ;
  - résiliation du contrat de vente d'électricité liant le Preneur à EDF ou à tout autre distributeur-fournisseur ou acheteur d'électricité ;
  - non renouvellement du contrat de vente d'électricité liant le Preneur à EDF ou à tout autre distributeur-fournisseur ou acheteur d'électricité ou absence pendant UN (1) an à compter de l'expiration du contrat initial d'acquéreur pour l'énergie produite par la Centrale Solaire empêchant le Preneur de sauvegarder une activité bénéficiaire ;

Si le Preneur souhaite mettre en œuvre cette faculté, il en informera sans délai le Bailleur par lettre LRAR. Cette faculté n'est toutefois ouverte au Preneur que DIX-HUIT (18) ans et UN (1) jour à compter de la prise d'effet du Bail.

En outre, si le Preneur a bénéficié d'un financement externe pour construire la Centrale Solaire, sa faculté d'invoquer la résiliation sera subordonnée à un mécanisme permettant aux établissements financiers concernés d'éviter cette résiliation, le cas échéant.

### **23.2 Résiliation à la demande du Bailleur**

La résiliation du Bail pourra être poursuivie par le Bailleur, conformément à l'article L. 451-5 du Code rural, en cas de défaut de paiement de loyers ou de manquement ayant des conséquences graves. En tout état de cause, la résiliation pour inexécution ne pourra être obtenue que par la voie judiciaire.

En considération du financement externe de la Centrale, la résiliation s'accompagnera d'un mécanisme visant à permettre aux établissements financiers concernés de réparer les conséquences d'une inexécution du Preneur, afin d'éviter que la résiliation du Bail ne puisse survenir, le cas échéant.

Dans une telle hypothèse de résiliation et par exception, le Preneur procédera, à la demande expresse du Bailleur, au démantèlement de la totalité des Equipements, constructions ou aménagements réalisés par le Preneur. Le Preneur s'engage dans ce cas, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, au démontage et au transport de la Centrale Solaire et de la remise en état des Terrains.

### **23.3 Substitution**

Dans le cas où le Preneur aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail ne pourra intervenir avant l'expiration de la procédure ci-dessous.

Le Preneur notifiera par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de ces droits réels la survenance d'une cause de résiliation du Bail.

Si, dans les SIX (6) mois de cette notification, ces derniers ne lui ont pas signifié, ainsi qu'au Bailleur, par lettre LRAR, leur substitution pure et simple dans les droits et obligations du Preneur, la résiliation se produira, sans préjudice toutefois des droits des titulaires de ces droits réels. En cas de substitution, celle-ci sera constatée par acte authentique. Le Bailleur accepte dès maintenant cette substitution au profit de tout tiers qui se substituerait au Preneur en vertu du présent article.

## **Article 24 - Propriété des constructions et installations**

Tous travaux, construction et aménagements effectués par le Preneur sur les Terrains resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent Bail.

Cette obligation serait reportée dans le temps en cas de prorogation du présent Bail ou signature d'un nouveau bail jusqu'à la nouvelle date d'expiration.

Pendant toute la durée prévue du Bail, tous les travaux, ouvrages, installations et aménagements effectués par le Preneur sur les Terrains loués seront et resteront sa seule propriété, quelle que soit la qualification que pourrait recevoir l'accord des Parties.

Aussi, tous travaux d'implantation des Equipements et des aménagements permettant le raccordement de la Centrale Solaire au réseau public installés par le Preneur, si une Centrale Solaire est construite, seront et resteront sa seule propriété, quelle que soit la qualification que pourrait recevoir l'accord des Parties.

Afin de préserver cette propriété dans l'hypothèse où le Bailleur envisagerait de souscrire un nouveau financement ou de refinancer des concours bancaires existants, il garantit qu'il informera spécialement le bailleur de fonds de la conclusion du présent Bail et obtiendra sa renonciation à toute accession aux constructions, ouvrages, installations et améliorations réalisées ou envisagées par le Preneur sur les Terrains loués et sur l'assiette des servitudes, droits d'implantation ou d'occupation afférents, tant que le Bail s'exécutera.

## **Article 25 - [Extension future] [ONLY ADD IF RELEVANT]**

Le Bailleur déclare être propriétaire de parcelles contiguës aux Terrains.

Les Parties reconnaissent que le présent Bail est conclu en fonction des besoins actuels du Preneur. Toutefois, si le Preneur le demandait, le Bailleur pourra consentir au Preneur, par voie d'avenant aux présentes une location complémentaire dans le même ordre de loyer.

En outre, dans le cas où le Bailleur envisageait de consentir un tel bail sur ces parcelles contigües, le Bailleur s'engagerait à proposer par priorité au Preneur la prise à bail des parcelles contigües.

## **PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXPLOITATION DES AMENAGEMENTS DES TERRAINS**

### **Article 1 - Sort des Equipements en fin de Bail**

En fin de Bail, que celle-ci intervienne par voie d'expiration, de résiliation ou de caducité, le Preneur procédera, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, au démantèlement et à l'évacuation de toutes les constructions ou aménagements effectués par le Preneur.

Il est prévu un délai de SIX (6) mois pour procéder aux opérations de démantèlement. A cette fin, le Bailleur s'engage pendant ce délai à laisser libre accès au Site au Preneur. En outre, la remise en état devra être constatée par un état des lieux contradictoire aux frais exclusifs du Preneur.

### **Article 2 - Prescriptions particulières et servitudes**

En sa qualité de propriétaire de tout ou partie des terrains situés autour de la Centrale Solaire, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que les évolutions futures des documents d'urbanisme situées dans la partie sud de l'horizon de la Centrale Solaire ne permettent pas l'édification de construction, mur, arbre ou autre pouvant avoir pour conséquence une ombre portée sur tout ou partie de la Centrale Solaire.

Comme condition essentielle du Bail, le Bailleur accepte de constituer à titre de servitude réelle et pour toute la durée du Bail les servitudes suivantes.

#### ***2.1 Passages de câbles et réseaux***

Les Terrains sont grevés de servitudes de passages pour installer des lignes électriques et autres réseaux divers. La pose des lignes et réseaux sera réalisée en conformité avec les dispositions légales et normes techniques en vigueur au moment de la construction.

En conséquence, le Bailleur autorise le Preneur à réaliser l'ensemble des travaux nécessaires pour faire passer ces câbles et réseaux, les visiter, les maintenir et les remplacer.

Aucune culture susceptible d'endommager les câbles et réseaux ne sera autorisée ou pratiquée sur le parcours desdits câbles et réseaux et de part et d'autre sur une largeur de 2 (DEUX) mètres.

De la même manière et dans la même forme, aucun arbre ne devra être planté ni aucun labour de plus de 50 centimètres de profondeur ne pourra être effectué.

#### **Désignation du Fond Servant et du Fond Dominant**

Sur la Commune de [•] ([•])

- Une parcelle en nature de terre cadastrée lieudit [•]
- Section [•] n° [•] d'une contenance de [•] ha [•] a [•] ca.

Référence de publication du Fonds Servant : [•] [A COMPLÉTER PAR LE NOTAIRE]

#### **Désignation du Fonds Dominant**

Sur la Commune de [•] ([•])

- Une parcelle en nature de terre cadastrée lieudit [•]
- Section [•] n° [•] d'une contenance de [•] ha [•] a [•] ca.

Référence de publication du fond dominant : [•]

Les servitudes de passage de câbles sont matérialisées en [A COMPLETER DE LA COULEUR] sur le Plan annexé.

## 2.2 Accès

Le Bailleur constitue au profit des Terrains, objet du présent acte, des servitudes de passage, tels que ces passages sont figurés sur le Plan annexé.

Ce passage s'effectuera de jour comme de nuit avec des véhicules légers que le Preneur jugera nécessaires, et de la manière la moins dommageable soit en passant par le chemin délimité entre les parties.

Le Preneur construira à ses frais, risques et périls exclusifs, les pistes d'accès. Ces voies pouvant être empruntées à titre principal par le propriétaire du fond servant ou ses ayants-droits, leur entretien sera fait aux frais exclusifs du fond servant défini et à conditions particulières liées à l'exploitation des aménagements des Terrains. Aucune culture ni labourage ne pourra être pratiqué sur le parcours de cette servitude ou ses abords immédiats.

### Désignation du Fond Servant et du Fond Dominant

Sur la Commune de [•] ([•])

- Une parcelle en nature de terre cadastrée lieudit [•]
- Section [•] n° [•] d'une contenance de [•] ha [•] a [•] ca.

Référence de publication du Fonds Servant : [•] [A COMPLETER PAR LE NOTAIRE]

### Désignation du Fonds Dominant

Sur la Commune de [•] ([•])

- Une parcelle en nature de terre cadastrée lieudit [•]
- Section [•] n° [•] d'une contenance de [•] ha [•] a [•] ca.

Référence de publication du fond dominant : [•]

Les servitudes d'accès sont matérialisées en [A COMPLETER DE LA COULEUR] sur le Plan annexé.

## 2.3 Masque Solaire

Cette servitude vise à empêcher la survenance de tout obstacle à la libre radiation du soleil sur la Centrale Solaire.

Le Bailleur s'engage à ne pas édifier, ne pas faire édifier de construction, notamment de type bâtiments ou mur au-dessus du niveau du sol, et à ne pas planter tout ouvrage ou végétal, tel que notamment des arbres et plants,

- surélever de construction temporaire ou permanente ou laisser pousser aucun arbre ou végétal ou
- entreprendre ou laisser faire tout autre événement ou action

qui puisse faire générer un Masque Solaire sur les **Terrains à Préserver**, dont le Bailleur atteste être le propriétaire, et lesquels sont :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance (m <sup>2</sup> )	Commune	Département
xxx					
xxx					
xxx					
<b>Total</b>					

### Désignation du Fond Servant et du Fond Dominant

Sur la Commune de [•] ([•])

- Une parcelle en nature de terre cadastrée lieudit [•]
- Section [•] n° [•] d'une contenance de [•] ha [•] a [•] ca.

Référence de publication du Fonds Servant : [•] [A COMPLETER PAR LE NOTAIRE]

### **Désignation du Fonds Dominant**

Sur la Commune de [•] ([•])

- Une parcelle en nature de terre cadastrée lieudit [•]
- Section [•] n° [•] d'une contenance de [•] ha [•] a [•] ca.

Référence de publication du fond dominant : [•]

Les servitudes d'accès sont matérialisées en [A COMPLETER DE LA COULEUR] sur le Plan annexé.

### ***2.4 Absence d'indemnité***

Le cas échéant, l'ensemble des servitudes nouvellement constituées sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre du présent Bail et à titre gracieux.

### ***2.5 Durée des servitudes***

Les servitudes constituées entrent en vigueur à la date d'effet du présent Bail et perdureront pendant toute la durée du Bail.

### ***2.6 Obligations du Bailleur et Preneur***

Le Preneur s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants-cause et ayants-droits et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance. De la même manière, le Bailleur s'oblige à faire respecter l'ensemble de ces servitudes par tous ses ayants-cause et ayants-droit et à supporter toutes les conséquences qui pourraient découler de leur méconnaissance.

## **PARTIE III – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 1 - Droit applicable et juridiction compétente**

Le présent Bail est soumis au droit français.

Toute contestation qui viendrait à naître à propos de l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du Bail seront de la compétence exclusive des Tribunaux dans le ressort duquel se trouvent les Terrains.

### **Article 2 - Interprétation**

Les titres attribués aux articles du présent Bail n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Les Parties conviennent que les stipulations du Bail font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourraient résulter d'échange de courriers antérieurs à leur signature.

### **Article 3 - Autonomie des dispositions contractuelles**

Dans le cas où l'une ou plusieurs dispositions du présent Bail seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions du Bail n'enseraient aucunement affectées ou altérées.

#### **Article 4 - Notifications**

Toutes les communications, notifications ou mises en demeure prévues au présent Bail seront faites par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ou encore par tout autre moyen permettant d'assurer la preuve tant de sa réception par son destinataire que la date de cette réception, tous délais prévus aux présentes, courant à compter de cette date de réception.

#### **Article 5 - Frais**

Tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux sont à la charge du Preneur.

#### **Article 6 - Publicité foncière**

Le présent Bail sera publié au Bureau des Hypothèques compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des Hypothèques compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

#### **Article 7 - Election de domicile**

Pour l'exécution du présent Bail et de ses suites, chacune des Parties fait élection de domicile en son domicile ou siège social indiqué en tête des présentes.

En cas de changement de domicile ou de siège social, chaque Partie s'oblige à notifier à l'autre Partie sans attendre de son nouveau domicile ou son nouveau siège social.

#### **Article 8 - Loi informatique et liberté**

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, le notaire est amené à enregistrer des données concernant les Parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la Conservation des Hypothèques en vue de la publicité foncière, au livre foncier [A RENSEIGNER], ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques.

Les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné.

#### **Article 9 - Certification de l'identité des Parties**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des Parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée, et notamment l'identité de la Centrale Solaire, au vu des statuts de la Société de projet et d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

Fait en [•] ([•]) exemplaires originaux, chacune des Parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Fait à :

Fait à :

Le :

Le :

Nom, Prénom, Fonction :

Nom, Prénom, Fonction :

Signature

Signature

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**



## REGLEMENT D’AFFOUAGE SUR PIED CAMPAGNE 2025-2026

### 1. Conditions générales

Considérant l’acceptation de la délivrance de bois sur pied, proposée par l’ONF, par Monsieur le Maire en date du 06/02/2025, définissant les affouages réservés aux habitants de la commune inscrits au rôle d’affouage. La période d’inscription au rôle d’affouage est ouverte du 1<sup>er</sup> septembre 2025 au 19 septembre 2025.

L’exploitation se fait par les affouagistes, sous la responsabilité des trois bénéficiaires solvables (garants). Ces trois garants seront désignés lors du tirage au sort des lots d’affouages.

### Bénéficiaires et rôle d’affouage

L’affouage est partagé par foyer<sup>1</sup>. Sont admises au partage de l’affouage les personnes qui possèdent ou occupent un logement fixe et réel<sup>2</sup> depuis une année dans la commune au moment où le Conseil municipal arrêté la liste annuelle des affouagistes (rôle d’affouage).

Les habitants souhaitant bénéficier de l’affouage font une inscription volontaire en mairie tous les ans.

Le Conseil municipal arrêté annuellement le rôle d’affouage et l’affiche publiquement.

### Lot d’affouage

Le lot d’affouage est délivré sur pied. Le lot d’affouage est composé de houppiers et/ou de perches à abattre. La quantité de bois demandée est proportionnée aux besoins domestiques de l’affouagiste (Code forestier).

Les parcelles destinées à l’affouage sont divisées en lots.

Les lots peuvent être de grandeur et par conséquent de volume différent : petit lot, demi lot et lot plein.

L’attribution des lots est faite par tirage au sort.

Les houppiers et les perches sont marqués à la peinture orange. Lors de la distribution des affouages, un règlement d’exploitation inhérent à la parcelle mise en affouage est délivré à l’affouagiste

**Conformément à l’article L.243-1 du Code forestier, les affouagistes ne peuvent revendre toute ou partie de la portion de bois de chauffage qui leur a été délivrée en nature.**

### Délais d’exploitation et d’enlèvement

- Le délai d’exploitation est fixé **du 15 novembre au 30 avril**. Après cette date, l’exploitation est interdite pour permettre la régénération des peuplements. **Si un affouagiste n’a pas terminé sa coupe dans ce délai fixé par délibération, il sera déchu de ses droits sur la portion attribuée** (article L.243-1 du Code forestier).

---

<sup>1</sup> Seul l’affouage partagé par foyer permet d’attribuer des portions adaptées aux besoins domestiques.

<sup>2</sup> Le domicile fixe et réel est constitué par une résidence effective et continue dans la commune, ses conditions doivent être remplies au moment de l’inscription sur le rôle d’affouage.

- Le délai d'enlèvement est fixé **au 30 septembre au plus tard** pour permettre la sortie du bois sur sol en dehors des périodes pluvieuses.
- Le cubage est réalisé entre le 30 avril et le 30 mai. L'autorisation de vidage est donnée par l'agent chargé des affouages, après vérification du cubage et délivrance de l'attestation.

## **2. Conditions d'exploitation de l'affouage communal**<sup>3</sup>

Pour entrer en possession de sa portion d'affouage, le bénéficiaire doit :

- être inscrit sur le rôle,
- fournir un justificatif de domicile de moins de 3 mois,
- avoir soldé les sommes dues à la commune,
- avoir pris connaissance du présent règlement,
- présenter une copie de l'attestation d'assurance « responsabilité civile » en cours de validité,
- avoir signé le présent règlement.

Lorsque ces six conditions sont remplies, le Maire délivre une autorisation permettant à chaque affouagiste d'entrer en possession de son lot et d'engager son exploitation.

Pour l'exploitation de bois en forêt, les affouagistes doivent respecter le Règlement national d'exploitation forestière dont les principales consignes de conservation et de protection du domaine forestier communal sont rappelées en annexe 2. Par ailleurs, il est recommandé aux affouagistes d'adopter les mêmes règles de sécurité que les professionnels (CF. annexe 3).

Dans les parcelles destinées à l'affouage, l'affouagiste est tenu, d'une part, de façonner les tiges mises à terre et les houppiers désignés et d'autre part, d'abattre la totalité des tiges, des brins et du taillis désignés par une marque de peinture orange. Les tiges marquées par une peinture bleue doivent quant à elles être conservées.

Les tiges inférieures à 8 cm de diamètre non marquées par une couleur doivent être coupées, ces dernières ne sont toutefois pas comptabilisées lors du cubage.

### **Responsabilité**

A partie de la remise du lot à l'affouagiste, celui-ci en est le gardien. Il est donc responsable de tout dommage qu'un arbre de son lot pourrait causer à autrui (Cf. annexe 2). Il est civilement responsable de ses fautes éventuelles lors de l'exploitation. Il peut être pénalement et personnellement responsable de tous délits d'imprudence commis lors de l'exploitation (accident mortel ou entraînant des blessures à un tiers par suite d'inattention ou négligence, maladresse lors de l'exploitation notamment incendie).

### **Sanctions**

En cas de dommages, le Maire décide, en fonction des circonstances propres à chaque incident, du montant des réparations civiles. Si les dommages sont inhérents à une infraction pénale objet de poursuites, le Maire décide des modalités de sa constitution de partie civile à défaut d'indemnisation amiable.

Le non-respect du présent règlement d'affouage ou du RNEF est sanctionné d'une pénalité forfaitaire de 90€ TTC. En outre, un affouagiste n'ayant pas terminé sa coupe dans le délai fixé par le présent règlement, s'expose à la déchéance de ses droits sur la portion attribuée (article L.243-1 du Code forestier).

---

<sup>3</sup> Pour en savoir plus, il est possible de consulter :

- le Code forestier et le Code de l'Environnement sur le site Internet de Légifrance : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)
- le Règlement national d'exploitation forestière et les Clauses générales des ventes sont consultables sur le site Internet de l'ONF : [www.onf.fr](http://www.onf.fr)

## Annexe 2 : Principales consignes du Règlement national d'exploitation forestière pour conserver et protéger le domaine forestier communal

### *Protection du peuplement et des sols*

---

L'affouagiste doit respecter les jeunes bois, les plants et semis en se conformant strictement aux prescriptions particulières de la portion et du présent règlement, notamment, il doit :

- ménager les tiges marquées en réserve : ne pas les couper, ne pas les abîmer au cours de l'exploitation, ne pas asseoir les piles de bois dessus ;
- ne pas déposer les produits ou déchets de l'exploitation sur des jeunes bois, semis ou plants ;
- relever au fur et à mesure de l'exploitation les brins couchés du fait de celle-ci ;
- ne pas couper les brins de lierre entourant les arbres ;
- respecter les arbres creux ou morts laissés par les forestiers en faveur des oiseaux et des insectes ;
- Ne pas brûler les rémanents.

L'affouagiste est tenu de respecter toutes les tiges réservées et doit leur éviter tout dommage. Lorsque des tiges réservées sont renversées, blessées ou endommagées du fait de l'exploitation du bois de chauffage, l'affouagiste paie une indemnité en réparation du dommage subi.

Dans le peuplement, le débardage s'opère en utilisant les cloisonnements d'exploitation, les pistes et les itinéraires prévus à cet effet. Par mesure de protection des sols et des peuplements, il est interdit de faire circuler des véhicules en dehors de ces itinéraires. L'ouverture de pistes ou la modification des parcours est interdite également.

### *Protection des infrastructures forestières*

---

Pendant toute la durée de l'exploitation, l'affouagiste doit maintenir libres et en état de fonctionnement les pare-feux, les laies séparatives de parcelles, les fossés, les drains et tout ouvrage d'écoulement des eaux, en les débarrassant au fur et à mesure des bois, rémanents et de tout matériaux qui y seraient tombés du fait de l'exploitation.

### *Protection des cours d'eau*

---

Les engins et véhicules quels qu'ils soient ne sont pas autorisés à franchir les cours d'eau (Code de l'Environnement) : ils doivent impérativement emprunter les ponts et ouvrages mis en place à cette fin. Les bois ne doivent pas être façonnés dans le lit des cours d'eau, même intermittents. De même aucun produit, ni même de la terre, ne doivent y être déversés.

### *Utilisation de biolubrifiants*

---

Conformément aux engagements pris par l'ONF dans le cadre de sa politique environnementale, l'obligation d'utiliser des biolubrifiants pour les scies à chaînes est étendue à l'ensemble des forêts publiques à partir du 31 Décembre 2011.

### *Propreté des lieux*

---

L'utilisation de pneumatiques et carburants pour allumer des feux est interdite. Tous les objets doivent être ramassés : verre, plastique, carton, conserve, ficelle... afin de laisser le peuplement propre.

L'inobservation des prescriptions du présent règlement et les dommages commis font l'objet d'un constat par les garants qui est adressé à l'affouagiste qui, dans un délai de 15 jours, peut demander à ce qu'une visite contradictoire soit effectuée en sa présence. En cas de dégât constaté, et d'identification du fautif, l'affouagiste est tenu soit de réparer le préjudice subi, soit de rembourser à la commune les frais engagés par celle-ci pour le réparer à sa place.

Si un des garants constate que des dégâts ont été occasionnés au peuplement, aux équipements et/ou au milieu naturel, il en informe la commune immédiatement. Si l'agent ONF responsable des coupes constate des dégâts exceptionnels, il ordonne par écrit la suspension de tout ou partie de l'exploitation. Cette mesure prend effet immédiatement et prend fin soit par l'intervention d'une décision du Conseil municipal soit, à l'expiration d'un délai de 5 jours ouvrables.

## Annexe 3 : Conseils de sécurité

### AFFOUAGISTES, VOUS INTERVENEZ EN FORET.... PENSEZ A VOTRE SECURITE ET A CELLES DES AUTRES.

Vous allez travailler en forêt. L'exploitation forestière est une activité dangereuse. Elle exige un réel savoir-faire et des équipements adaptés.

Les accidents liés à l'exploitation (et à l'enlèvement) des bois, sont une réalité. Ils sont fréquents et souvent graves.

CHOCS	= 30 %	JAMBES ET PIEDS	= 28 %
CHUTES	= 20 %	BRAS ET MAINS	= 29 %
EFFORT MUSCULAIRE	= 18 %	TETE	= 10 %
COUPURES	= 10 %	YEUX	= 8 %

Sources : statistiques des salariés déclarés à la MSA – Lorraine

Pour les professionnels, la réglementation impose le port des équipements de protection individuelle suivants :

- casque forestier,
- gants adaptés,
- pantalon anti-coupure,
- chaussures ou bottes de sécurité.

Le matériel utilisé doit répondre à la conformité européenne (CE).

Parce que l'enlèvement de l'affouage présente les mêmes risques, il est recommandé aux affouagistes adopter les mêmes équipements.

### MUNISSEZ-VOUS D'UNE TROUSSE DE SECOURS DE 1<sup>ère</sup> URGENCE

- Ne partez jamais seul sur un chantier, préférez le travail en équipe.
- Dans tous les cas, informez votre entourage du lieu précis de votre travail.
- Placez, dès votre arrivée sur site, votre véhicule en bonne position de départ.
- Laisser la voie d'accès au chantier libre.
- Ne travaillez pas par grand vent, le risque de chute de branches étant important.
- Faites intervenir un professionnel de l'exploitation en cas de dangerosité.

#### EN CAS D'ACCIDENT

Téléphone des pompiers : **18**

Téléphone du SAMU : **15**

Depuis un téléphone mobile : **112**

Le message d'appel devra préciser :

- **Le lieu exact de l'accident,**
- **Le point de rencontre à fixer avec les secours,**
- **La nature de l'accident,**
- **La nature des lésions constatées,**
- **Toute situation particulière qu'il paraît utile de signaler,**
- **Ne jamais raccrocher le premier.**



## **REGLEMENT D’AFFOUAGE SUR PIED** **CAMPAGNE 2025-2026**

<b>ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE DE L’AFFOUAGE</b>
---

Je soussigné \_\_\_\_\_, résident(e) fixe de la commune de Tonnerre, reconnais avoir pris connaissance du règlement d’affouage 2025-2026 ainsi que des conseils de sécurité précisés dans son annexe 3.

En tant que bénéficiaire de l’affouage pour la campagne 2025-2026, je m’engage à :

- ➔ respecter ce règlement et ses annexes ;
- ➔ respecter les engagements pris par la commune au titre de la certification PEFC ;
- ➔ ne pas revendre tout ou partie du bois de chauffage qui m’a été délivré en nature par la commune, conformément à l’article L.243-1 du Code forestier ;
- ➔ souscrire une assurance « responsabilité civile Chef de famille », informer mon assureur de mes activités d’affouagiste-exploitant et présenter une copie de l’attestation de cette assurance en cours de validité ;
- ➔ avertir tout parent ou ami m’aidant à exploiter mon lot d’affouage, qu’il doit s’assurer qu’il a souscrit une assurance « responsabilité civile Chef de famille » et qu’il a informé son assureur de ses activités d’affouagiste-exploitant.

Fait en deux exemplaires originaux, à Tonnerre, le

Nom, Prénom et signature de l’ayant droit



## CONVENTION

---

### DEPOSE D'UN GISANT DE L'EGLISE SAINT-PIERRE

#### **Entre**

**La Ville de Tonnerre**, représentée par Cédric CLECH, maire de la commune et désignée sous le terme « l'Administration », d'une part

#### **Et**

**L'association « Pour le rayonnement de l'église Saint Pierre de Tonnerre »** régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 dont le siège est situé au 2 rue du Vieux Puits, Hameau Les Mulots à Tonnerre (89) représentée par Daniel LUQUE sont président et désignée sous le terme « l'Association » d'autre part,

#### **Préambule,**

L'objet de cette association est de participer à la sauvegarde de l'église Saint Pierre de Tonnerre en employant tous les moyens utiles pour la faire connaître, la mettre en valeur et réunir des fonds nécessaires à l'entretien et aux réparations, en concertation avec la municipalité, l'association et la paroisse.

#### **Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

Par la présente convention, la ville s'engage à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre la dépose d'un gisant situé à proximité de la couverture restaurée lors de la dernière tranche de travaux.

#### **Article 2 – DUREE DE LA CONVENTION**

La convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les parties, et jusqu'à la fin de réalisation des travaux.

#### **ARTICLE 3 – NATURE DES TRAVAUX**

Les travaux comprennent la dépose du gisant et son stockage dans l'église.

#### **ARTICLE 4 – PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX**

L'association s'engage à financer le reste à charge de cette dépose. Ce reste à charge correspond au coût des travaux TTC auquel il faut déduire le remboursement du FCTVA.

#### **ARTICLE 5 – AUTRES ENGAGEMENTS**

La ville notifie à l'association les travaux qui seront effectués (devis...) ainsi que le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention par la ville, cette dernière en informe l'association sans délai.

#### **ARTICLE 6 – CONTROLE DE L'ADMINISTRATION**

Pendant et au terme de la présente convention, un contrôle sur place peut être réalisé par l'association. La ville s'engage à faciliter l'accès à toutes pièces justificatives et à tout autre document dont la production serait jugée utile dans le cadre de ce contrôle.



Le refus de leur communication entraîne la suppression de l'accord.

#### **ARTICLE 7 – AVENANT**

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par la Ville de Tonnerre et l'Association. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 8 – REALISATION DE LA CONVENTION**

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tout autre droit qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec AR valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restées infructueuses.

#### **ARTICLE 9 – RECOURS**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Dijon.

Fait à Tonnerre, le xxx septembre 2025

Signature du représentant de l'association  
« Pour le rayonnement de l'église Saint-Pierre »  
de Tonnerre

Signature du représentant de la ville de  
Tonnerre

Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-  
Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Le 19 juin 2025

Pôle d'évaluation domaniale de Côte-d'Or-Yonne

25 rue de la Boudronnée  
21000 DIJON

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurent DUCHATEL

téléphone : 03-80-28-65-68 / 06-11-96-42-81  
drfip21.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS:23919954

Réf OSE : 2025-89418-32505

La Directrice régionale des Finances publiques de  
Bourgogne Franche-Comté et du département de la  
Côte-d'Or

à

Mairie de Tonnerre

*A l'attention de Mme Claire Kruschwitz*

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* Ensemble immobilier

*Adresse du bien :* 7 Bis rue du Pâtis – 89700 TONNERRE

*Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation:* 369 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Mairie de Tonnerre

affaire suivie par : Mme Claire KRUSCHWITZ – Service urbanisme

## 2 - DATES

de consultation :	29/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/06/2025
du dossier complet :	18/06/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation pour acquisition d'un ensemble mixte immobilier appartenant à Enedis afin d'y installer les services techniques communaux.

Aucune négociation entre les parties prenantes n'a été entamée à ce stade du projet.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé à Tonnerre, commune rurale, peu dense, de 4 268 habitants (source Insee 2022). La grande majorité de ses sols est occupée par des terres agricoles (56%) et des forêts (39,3%).

Tonnerre est située sur la D 905, à environ 40 minutes de voiture de la préfecture Auxerre où se trouve la plus proche entrée d'autoroute. Tonnerre dispose d'une gare, ce qui place la commune à 1h45 de train de Paris.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Bien situé en périphérie immédiate du centre-ville de Tonnerre. Desserte en réseaux assurée.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise (en violet dans le plan ci-dessous), figure au cadastre sous les références suivantes.

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nature réelle
TONNERRE	AI 72	7 Bis rue du Pâtis	1 859	Parcelle d'assiette d'un ensemble immobilier
			1 859	



### 4.4. Descriptif.

Sur une parcelle entièrement close et entièrement bitumée, ensemble immobilier composé comme suit :

- une maison bourgeoise construite en 1920, élevée en R+2 sur sous-sol, désormais à usage de bureaux :

- Sous-sol : sous-sol d'une hauteur de 2,20 m, auquel on accède par l'extérieur ou par le rez-de chaussée. Vestiaires, douches, WC, chaufferie (chaudière gaz récente De Dietrich). Sol béton, huisseries simple vitrage bois. Ensemble en état moyen. Escalier béton menant au rez-de-chassée.
- Rez-de-chaussée : entrée, 4 bureaux, 1 WC, 1 dégagement menant au sous-sol. Sol lino sur toute la surface défraîchi. Murs et plafond en très bon état. Prises informatiques. Huisseries PVC double-vitrage. Escalier bois avec belle rambarde en fer forgé et bois menant au 1<sup>er</sup> étage.
- 1<sup>er</sup> étage : arrivé sur palier. 4 bureaux disposant chacun d'une cheminée en marbre. Local serveur. WC, placard. Sol parquet chêne sur toute la surface. Escalier bois menant au second étage.
- 2<sup>ème</sup> étage : grenier très facile d'accès et entièrement aménageable. Isolation fait. Belle charpente.
- bâtiment à usage de garage et de stockage 1 : bâtiment en parpaings et toiture fibrociment. Sol béton. Présence d'amiante, mais qui n'est pas en état de désagrégation. Grands portails (2 électriques et 2 manuels) permettant l'entrée de grosses camionnettes. Il est possible d'y garer 8 camionnettes. Electricité à refaire.
- bâtiment à usage de garage et de stockage 2 : bâtiment en parpaings permettant de garer 3 camionnettes. Présence d'une fosse sous l'une des places. Sol béton. Toiture ardoise saine. Electricité à refaire.
- Atelier : bâtiment séparé en 2 salles distinctes, non communicantes. Les plafonds sont en mauvais état (possible problème d'étanchéité du toit). Sol béton.
- une petite maison en mauvais état de 1920 élevée en R+1 :
  - Rez-de-chaussée : entrée par le salon (plafond en plâtre fortement dégradé), parquet chêne. Couloir, cuisine, toilettes, cagibi (sol carrelage pour ces 4 pièces). Double vitrage PVC sur tout le niveau. Escalier bois menant à l'étage et escalier béton menant à une petite cave. ;
  - 1<sup>er</sup> étage : salle de bains, 2 chambres, 1 bureau. Sol parquet chêne sur tout l'étage. Huisseries PVC double-vitrage.
- Une maison aménagée en salle de repos et de réfectoire élevée en R+1 : bâtiment rénové en 2022 (huisseries PVC double-vitrage, peinture murs et plafonds en très bon état) :
  - Rez-de-chaussée : toilettes PMR, toilettes, salle de repos, douche. Escalier béton menant à l'étage ;
  - 1<sup>er</sup> étage : palier, cuisine, salle-à-manger. Sol lino sur toute la surface.
- une cour asphaltée (asphalte en bon état) disposant de 14 places de parking.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces figurant au cadastre (Surface pondérée totale 1 163 m<sup>2</sup> et surface réelle totale 1 263 m<sup>2</sup>) ne distinguent pas les bâtiments par destination. Elles ne seront par conséquent pas retenues. A défaut, le service retiendra les surfaces figurant dans le DPE fourni par le consultant.

Source DPE :

- Maison bourgeoise :
  - sous-sol : 130 m<sup>2</sup> pondéré à 0,3 soit 39 m<sup>2</sup> ;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage : 236 m<sup>2</sup> ;
  - grenier : 119 m<sup>2</sup> pondéré à 0,4 soit 48 m<sup>2</sup> (arrondi).

Soit une surface totale pour cette maison à usage de bureaux de 323 m<sup>2</sup>.

- Maison en mauvais état : 105 m<sup>2</sup>
- Réfectoire-dépense : 112 m<sup>2</sup> ;
- Stockage 1 + stockage 2 + atelier : 459 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Société Tre V Flash

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Plu

Zone Ubi2 : secteur correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen, où il demeure possible de construire sous réserve d'application de prescriptions particulières

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas présent, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.




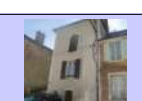

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### **8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

La recherche de TC porte sur :

- pour la maison bourgeoise à usage de bureaux : sur des cessions de maisons anciennes aménagées en bureaux situées à Tonnerre et Chablis dont la mutation est intervenue entre le 01/06/2021 et le 01/05/2025.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Gruppe	Présence ascenseur
8904P01 2022P14829	418//AI/278//280//281	TONNERRE	6 RUE CLAUDE AILLOT	02/11/2022	1800	157	77 300	492,36	2 bâtiments, 7 bureaux, grenier aménageable, salle d'eau, salle de bains, chaufferie, caves.	
8904P01 2024P07209	418//AI/279//281//282	TONNERRE	6 X RUE CLAUDE AILLOT	30/05/2024	1800	88	45 000	511,36	2 bâtiments, 7 bureaux, grenier aménageable, salle d'eau, salle de bains, chaufferie, caves.	
8904P01 2022P14158	418//AI/321//	TONNERRE	6 RUE SAINT NICOLAS	29/09/2022		304	280 000	921,05	Office notarial, 13 bureaux, cuisine-réfectoire, salle de réunion, salle de visioconférence, grenier à usage d'archives, cour, jardin.	
8904P01 2021P02917	418//AR/145//	TONNERRE	72 RUE GEORGES POMPIDOU	04/06/2021		102	85 000	833,33	4 bureaux, 2 pièces d'archives, cuisine, chaufferie, cour, cave	
8904P01 2024P02785	68//AP/158//160	CHABLIS	3 RUE EMILE ZOLA	16/02/2024	1870	115	107 300	933,04	4 bureaux, vestiaire, rangements, kitchenette, salle d'eau, 2 caves, grenier aménageable.	
								Moyenne	738	
								Médiane	833	




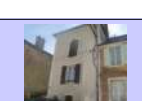

La moyenne ressort à 738 € / m<sup>2</sup> et la médiane à 833 € / m<sup>2</sup>.

**Le service retiendra la valeur intermédiaire de 800 € / m<sup>2</sup>.**

**Ainsi, la valeur de cette maison à usage de bureaux est de :**

**800 € / m<sup>2</sup> x 323 m<sup>2</sup> = 258 400 €.**

- pour la maison à usage de détente-réfectoire : sur des cessions de maisons anciennes aménagées en bureaux situées à Tonnerre et Chablis dont la mutation est intervenue entre le 01/06/2021 et le 01/05/2025.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Gruppe	Présence ascenseur
8904P01 2022P14829	418//AI/278//280//281	TONNERRE	6 RUE CLAUDE AILLOT	02/11/2022	1800	157	77 300	492,36	2 bâtiments, 7 bureaux, grenier aménageable, salle d'eau, salle de bains, chaufferie, caves.	
8904P01 2024P07209	418//AI/279//281//282	TONNERRE	6 X RUE CLAUDE AILLOT	30/05/2024	1800	88	45 000	511,36	2 bâtiments, 7 bureaux, grenier aménageable, salle d'eau, salle de bains, chaufferie, caves.	
8904P01 2022P14158	418//AI/321//	TONNERRE	6 RUE SAINT NICOLAS	29/09/2022		304	280 000	921,05	Office notarial, 13 bureaux, cuisine-réfectoire, salle de réunion, salle de visioconférence, grenier à usage d'archives, cour, jardin.	
8904P01 2021P02917	418//AR/145//	TONNERRE	72 RUE GEORGES POMPIDOU	04/06/2021		102	85 000	833,33	4 bureaux, 2 pièces d'archives, cuisine, chaufferie, cour, cave	
8904P01 2024P02785	68//AP/158//160	CHABLIS	3 RUE EMILE ZOLA	16/02/2024	1870	115	107 300	933,04	4 bureaux, vestiaire, rangements, kitchenette, salle d'eau, 2 caves, grenier aménageable.	
								Moyenne	738	
								Médiane	833	






La moyenne ressort à 738 € / m<sup>2</sup> et la médiane à 833 € / m<sup>2</sup>.

**Compte-tenu du bien à évaluer, qui n'a pas le cachet d'une maison bourgeoise, le service retiendra la valeur plancher, soit celle du TC 1, arrondie à 500 € / m<sup>2</sup>.**

**Ainsi, la valeur de cette maison à usage de détente et réfectoire est de :**

**500 € / m<sup>2</sup> x 112 m<sup>2</sup> = 56 000 €.**

- pour les bâtiments de stockage-garage-atelier : la recherche de TC porte sur des cessions d'entrepôts et de garages situés à Tonnerre et dans les communes environnantes et dont la mutation est intervenue entre le 01/05/2022 et le 01/05/2025.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations	Photos
8904P01 2024P01649	418//AD/251//	TONNERRE	47 AV ALFRED GREVIN	25/01/2024	348	33 000	94,83	Deux lieux de stockage en dur et fermés sur terrain clos.	
8904P01 2022P17112	418//AP/308//	TONNERRE	27 RUE NEUVE	17/12/2022	114	16 000	140,35	Ensemble de plusieurs garages sur terrain clos	
8904P01 2022P17288	441/330/ZD/115//	VERMENTON	304 LA FARGE OUEST	20/12/2022	436	83 000	190,37	Lieu de stockage disposant de trois entrées pour camions et portails électriques	
8904P01 2023P15888	169//D/1410//	FLOGNY-LA-CHAPELLE	5001 RUE FLOGNY CHAVEY	16/12/2023	150	20 000	133,33	Bâtiment à usage d'entrepôt et de garage	
8904P01 2024P14409	276//AD/356//	NEUVY SAUTOUR	31 B RTE DE TROYES	18/11/2024	200	15 000	75	Bâtiment en parpaings à usage de garage.	
							Moyenne	127	
							Médiane	133	


La moyenne ressort à 127 € / m<sup>2</sup> et la médiane à 133 € / m<sup>2</sup>.

**Le service retiendra la valeur intermédiaire de 130 € / m<sup>2</sup>.**

**Ainsi, la valeur de l'ensemble des bâtiments à usage de stockage, garage et atelier est de :**

**130 € / m<sup>2</sup> x 459 m<sup>2</sup> = 59 670 €.**

- pour la maison en mauvais état : la recherche de TC porte sur des cessions de maisons d'habitation de catégorie cadastrale 7, d'une surface comprise entre 60 et 130 m<sup>2</sup>, situées dans un rayon de 5 km autour du bien à évaluer et dont la mutation est intervenue entre le 01/05/2022 et le 01/05/2025.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Catégorie cadastrale	Observations	Photos
8904P01 2022P11285	153//AD/18//	EPINEUIL	19 GR GDE RUE ALFRED GREVIN	16/08/2022	1820	115	36 000	313,04	7	Elevée en R+1. Cuisine, salon, séjour, quatre chambres, salle d'eau, WC. Garage, jardin.	
8904P01 2024P12666	211//A/887//	JUNAY	35 GR GRANDE RUE	25/09/2024	1816	65	28 000	430,77	7	Cuisine, deux chambres, salle d'eau avec WC, grenier aménageable, cave voûtée.	
8904P01 2024P01501	418//AM/107//	TONNERRE	14 B RUE ARMAND COLIN	19/01/2024	1870	96	20 000	208,33	7	Elevé en R+2. Entrée, salon, salle à manger, cuisine, réserve, trois chambres, salle de bains, WC. Grenier en partie aménagé.	
8904P01 2023P09829	418//AL/225//	TONNERRE	99 RUE GENERAL CAMPENON	06/07/2023	1780	69	25 000	362,32	7	Elevée en R+1. Entrée, séjour, salle d'eau, WC, cellier, cuisine, séjour, une chambre.	
8904P01 2023P13453	418//AL/267//	TONNERRE	161 RUE GENERAL CAMPENON	11/10/2023	1860	117	50 000	427,35	7	Elevée en R+1. Salon-salle à manger, cuisine, salon, une pièce, WC, couloir, deux chambres, grenier, deux caves, atelier	
8904P01 2022P09211	447//B/97//	VEZINNES	17 GR GRANDE RUE	10/06/2022	1800	65	21 000	323,08	7	Elevée en R+2. Cuisine, séjour, salon, WC, chambre, salle de bains, garage.	
								Moyenne	344		
								Médiane	343		

La moyenne ressort à 344 € / m<sup>2</sup> et la médiane à 343 € / m<sup>2</sup>. Les deux valeurs sont très proches.

**Le service retiendra la valeur médiane, arrondie à 340 € / m<sup>2</sup>.**

**Ainsi, la valeur de cette maison est de : 340 € / m<sup>2</sup> x 105 m<sup>2</sup> = 35 700 €.**

#### **8.1.2. Autres sources internes à la DGFIP**

Bien évalué 371 000 € par l'agence ORDIM AUXERROIS CHABLISIEN TONNERROIS.

### **8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue**

La valeur du bien est évalué comme suit :

<b>Bâtiment / Destination</b>	<b>Valeur</b>
Maison bourgeois à usage de bureaux	258 400
Réfectoire - détente	56 000
Stockage-garages-atelier	59 670
Maison en mauvais état	35 700
<b>Total</b>	<b>409 770</b>

Un abattement de 10 % pour vente en bloc sera appliqué à la valeur calculée dans le tableau ci-dessus.

**Valeur de l'ensemble : 409 770 € x 0,9 = 368 793 €, valeur arrondie à 369 000 €.**

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **369 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 406 000 € (valeur arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

**Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix moins élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.**

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice régionale des Finances  
publiques de Bourgogne Franche-Comté et du  
département de la Côte-d'Or, et par délégation



Laurent Duchâtel

Inspecteur des finances publiques

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs naturels qu'il convient de conserver et de protéger en raison de leur qualité de boisement, de site, de paysage ou d'écologie. Il s'agit également des espaces de discontinuité entre les zones constructibles, soit en raison des contraintes naturelles particulières rendant les terrains inconstructibles, soit en raison des qualités énoncées ci-dessus.

Elle comprend :

- Un secteur Na qui correspond aux zones où les terrains de camping et les gîtes ou espaces de loisirs sont autorisés.  
Ce secteur comprend également :
  - Un sous secteurs Nai1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort.
  - Un sous secteur Nai2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen.
- Un secteur Nb correspondant à de l'habitat isolé
- Un secteur Ni1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort.
- Un secteur Ni2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen.
- Un secteur Npv correspondant à une parcelle de la section YN.

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction et installation (abris de jardins et caravanes compris), à l'exception de l'amélioration et de l'extension des logements existants et de celles prévues à l'article N2 sont interdits.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

Le stationnement des caravanes est assimilé à la construction des bâtiments à usage d'habitation, et est soumis aux mêmes règles.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à conditions que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement et que la SHON (Cf. annexes définitions de base) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> après extension.
2. L'aménagement des constructions existantes comprenant une partie habitable est autorisé dans les volumes bâtis existants à des fins d'habitat. La surface de planchers développée hors œuvre nette pourra alors être étendue à l'ensemble de la construction. Sont exclus les bâtiments d'une SHOB inférieure à 50m<sup>2</sup> (Cf. annexes définitions de base).
3. Les constructions, aménagement et installations techniques de toute nature (transformateurs, poste de relèvement,...) nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
4. L'extension et le changement de destination ou d'affectation de toute construction ou installation ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'un localisation adaptée au site.
5. Ouvrages et installations techniques : ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.
6. Les annexes aux logements autorisés et notamment les piscines. Ces annexes doivent être situées à proximité de l'habitation et présenter une surface totale inférieure à 40m<sup>2</sup> de SHOB.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, pour assurer une bonne intégration dans le site et dans la mesure où elles prennent en compte le caractère

urbanistique et architectural environnant.

8. Dans les secteurs Na sont admis :
- Les terrains de campings et les constructions étroitement liées à cette activité ;
  - Les aménagements liés aux loisirs ou à l'éducation à la protection de l'environnement ;
  - En Nai1 et Nai2, les terrains de campings et les constructions étroitement liées à cette activité à condition que des dispositions soient prises pour permettre une évacuation complète des terrains situés au-dessous de la cote de référence en moins de 20 heures en cas de montée des eaux, y compris en l'absence de clients ;
  - En Nai1 et Nai2, les espaces verts, les aires de jeux et de sports sans remblais ni constructions et tenant compte des diverses prescriptions pour les secteurs Nai1 et Nai2.
9. En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve du respect des prescriptions générales:
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes (aménagement internes, traitements de façade, réfection des toitures...);

Les surélévations des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et à condition de ne pas aboutir à la création de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau-refuge, accessible de l'intérieur, placé au moins 0,50m au-dessus de la cote de référence ;

Les cultures annuelles et les pacages ;

Les déblais ;

Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ; Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace; Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux ; Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation, à condition de respecter l'emprise au sol initiale et les règles édictées ci-dessus.

10. En Ni2 et Nai2, sont autorisés :

Dans le respect des règles précitées, la création de sous-sols au-dessous de la cote de référence à condition qu'ils comprennent des aménagements spécifiques tels que cuvelage et / ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence. A défaut, le niveau du premier plancher doit être situé au-dessus de la cote de référence. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées et les fondations des murs doivent comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher ; Les remblais qui font l'objet de mesures compensatoires déterminées par une étude appropriée ;

Les clôtures.

- 11 dans les secteurs Nb, sont admis :

- les constructions dans la limite de 20% de la SHOB des bâtiments existants

12. En zone Npv sont autorisés uniquement les constructions, installations et équipement photovoltaïque pour la production d'énergie renouvelable.

13. En zone Ni1, sont autorisées les installations à usages d'équipements sportifs et d'aires de jeux.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ETD'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 4 mètres de largeur et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.  
Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

En Ni2 et Nai2, les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau.

##### **1 - EAU**

###### **a) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement recevant du personnel et du public doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes branchée sur le réseau public ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial).

Tout branchement sur le réseau public devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

###### **b) Eau incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

A défaut, lorsqu'un risque particulier le justifiera, une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> par habitation pourra être exigée.

##### **2 - ASSAINISSEMENT**

Tout dispositif d'assainissement doit être prévu pour une collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées.

En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les installations d'assainissement devront être réalisées de telles sortes qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Pour les constructions isolées et en l'absence de réseau d'assainissement public, un assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsqu'un réseau séparatif existe au droit de l'unité foncière, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En secteur Nb :

Pour les constructions isolées et en l'absence de réseau d'assainissement public, un assainissement individuel est obligatoire conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la législation en vigueur.

Dans le cas contraire, et en l'absence de réseau public, les constructions sont interdites.

###### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En Ni1 et Nai1, les digues, remblais, dépôts, clôtures, plantations, constructions et autres ouvrages, qui sont reconnus par le représentant de l'Etat faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre de manière prévisible le champ des inondations peuvent être modifiés ou supprimés, moyennant paiement d'indemnités pour ceux établis régulièrement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

### **3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation des fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites à l'intérieur de la zone.

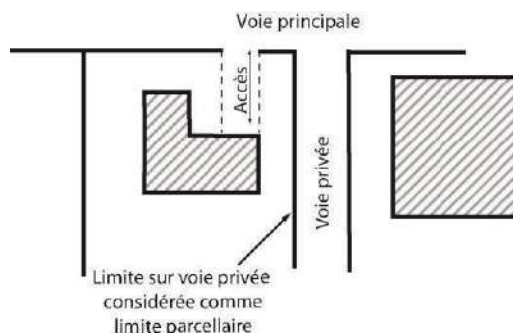
En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique, ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux pour une mise hors circuit effective en cas de montée des eaux.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de 10 mètres au moins de l'alignement à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance.  
Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, la possibilité de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières (diminution des reculs sur axe, obligation d'implanter la construction à l'alignement, etc.).
- 2 - En bordure de la RD 905 et de la RD 965 les constructions nouvelles devront respecter une bande non aedificandi de 35 mètres comptés depuis l'alignement.
- 3- Les constructions ne peuvent être implantées à l'intérieur d'une bande non aedificandi de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RD 905 et de la RD 965. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs où une étude a permis de fixer dans le PLU des règles d'implantations différentes (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.



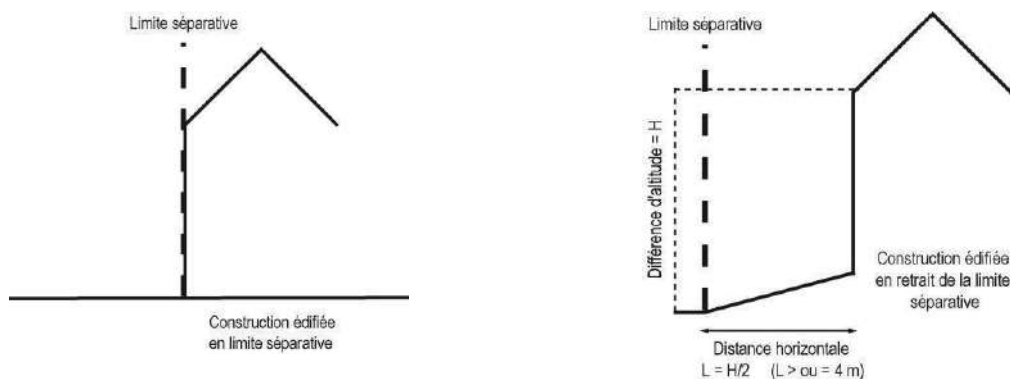
5 - En bordure de voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (Cf. annexes définitions de base).

En zone Npv, les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise actuelle ou projetée des voies publiques.

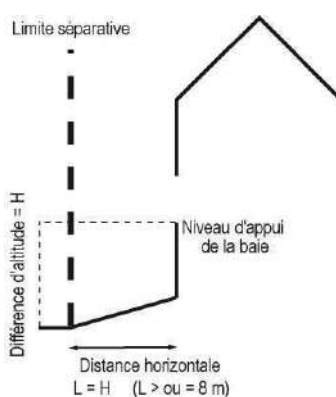
#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



La distance en vue directe doit être au moins égale à la différence d'altitude entre toute baie et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 8m.

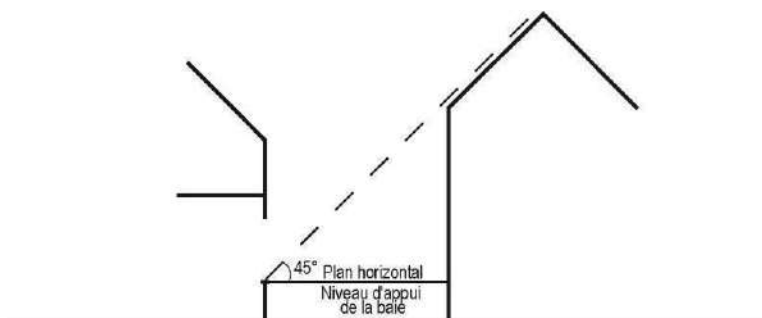


Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

En zone Npv, les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEMEPROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 20 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

#### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures. Les garages

et annexes ne pourront dépasser 3,50 m à l'égout des toitures.

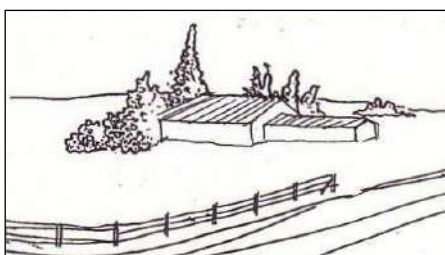
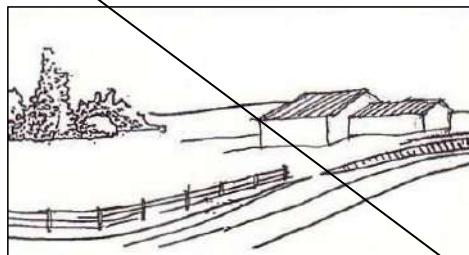
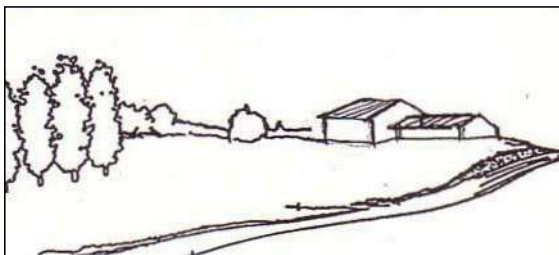
D'une manière générale, la hauteur au faîtage des agrandissements ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

En secteur Nb, les constructions ne pourront excéder R+C dans la limite de 4 mètres à l'égout des toitures.

En zone Npv la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La protection patrimoniale doit commander toute action de restauration, rénovation ou construction qui devront s'inscrire dans le respect et la mise en valeur des bâtiments originels identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'urbanisme. Il s'agira de reprendre autant que possible les mêmes procédés de mise en œuvre et conserver la qualité des matériaux dans un souci de pérennisation du patrimoine.



*Il est préférable de raccrocher les bâtiments à des éléments végétaux existants ou de se placer en lisière d'un boisement. Eviter la situation sur les lignes de crête (modification de la silhouette du site) et les implantations isolées dans le paysage ce qui pourrait nuire à son homogénéité.*

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain.

Ainsi sont notamment interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région.

## 1 - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les éventuels remblais n'excéderont pas 1 m de hauteur et devront présenter des pentes inférieures ou égales à 15% sur terrain plat et inférieures ou égales à 20% sur terrain en pente.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les parties de bâtiments situés au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue.

En zone Npv les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

## 2 - Toitures

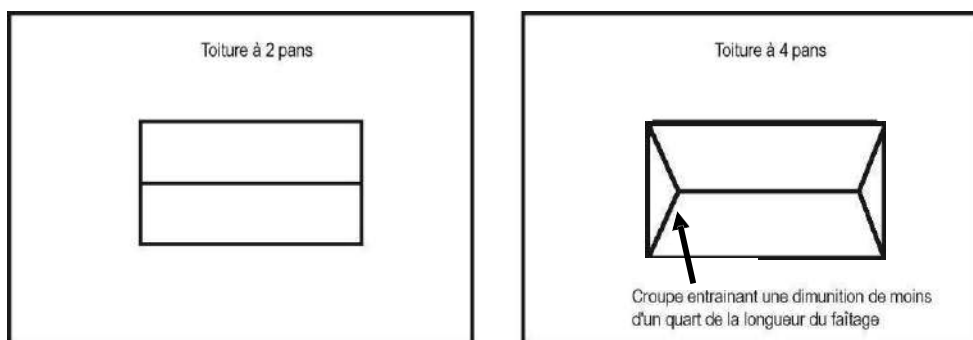
La règle générale consiste pour les bâtiments principaux à avoir un toit à deux pans avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Toutefois, l'obligation d'une pente de toiture comprise entre 50 et 100% ne concerne pas les bâtiments liés à l'activité, dont la pente peut être inférieure. L'obligation concerne les bâtiments à usage d'habitation lorsqu'ils sont autorisés. Si le bâtiment principal possède une toiture dont la pente est inférieure à 50%, l'extension nouvelle peut suivre le style actuel.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les garages et annexes s'ils sont accolés à un bâtiment principal.

Les toits à quatre pans sont autorisés à conditions que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



Lorsqu'un programme comporte plusieurs volumes non affectés à l'habitation sur un même tènement, un seul principe de couverture sera appliqué à l'ensemble de ces bâtiments, à l'exception des éventuels éléments de liaison pour lesquels le choix est laissé totalement libre.

La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

- implantation en partie basse du toit lorsque le faitage est parallèle à l'alignement (Cf. annexes définitions de base) ;
- alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

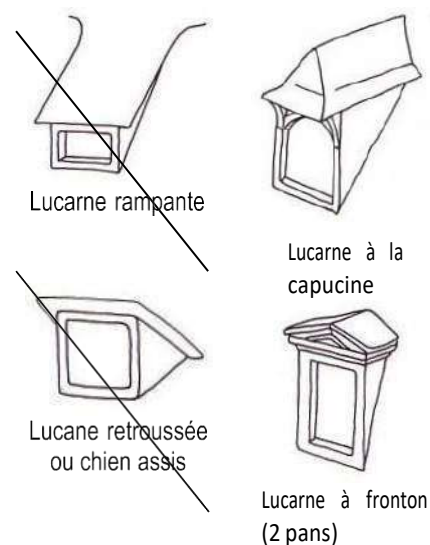
Les lucarnes à la capucine constituent la règle générale. La hauteur des lucarnes doit être plus importante que sa largeur.

Les châssis de toiture et verrières sont autorisés, en dehors des croupes, à condition qu'ils suivent la pente de la toiture, sans saillie.

Nonobstant les règles qui précèdent, les toitures terrasses, partielles ou totales, sont autorisées s'il est démontré qu'elles répondent à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie.

### 3 - Matériaux et revêtements

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :



- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

L'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit pour les couvertures et les bardages.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect de rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les enduits visibles de la rue seront lissés et les enduits rustiques présentant des aspérités seront interdits.

Les façades en pierres de taille, plâtre, ainsi que les enduits à pierres vues seront conservés.

En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures devront être rendues étanches. Les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et / ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

En zone Npv, les murs et les clôtures doivent être :

- Soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- Soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

#### **4 - Bâtiments annexes** (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes pourront recevoir des toitures de forme différente (un seul pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou à un bâtiment principal.

#### **5 - Couleurs**

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants est interdit sauf sur l'arrière des toitures (panneaux solaires).

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

#### **6 - Clôtures**

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie en bois ou en métal sur murs bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines seront soit en pierre, soit en maçonnerie, et ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées préférentiellement

d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

**7** - L'ordonnement des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics et monuments identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme devra être respecté lors d'extensions ou d'implantation de nouvelles constructions. La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**8** - En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par une crue devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistantes aux courants de crues. Le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

En zone Npv les clôtures seront constituées soit par des murs en dur soit par des éléments verticaux à claire-voie en bois ou en métal sur murs bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 3 mètres.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines seront soit en pierre, soit en maçonnerie, et ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les murs de clôture pourront également être constitués d'un simple grillage à condition d'être accompagnés d'une haie végétale d'une hauteur au moins équivalente.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

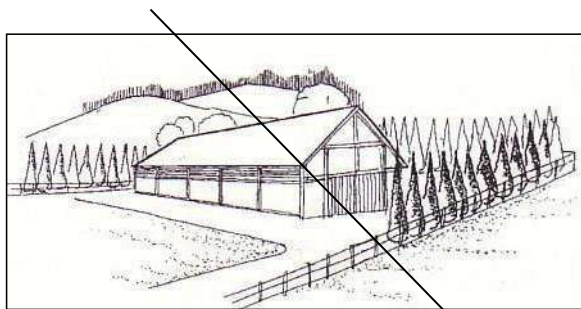
Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être adapté à l'opération. Il doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire, ni de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation.

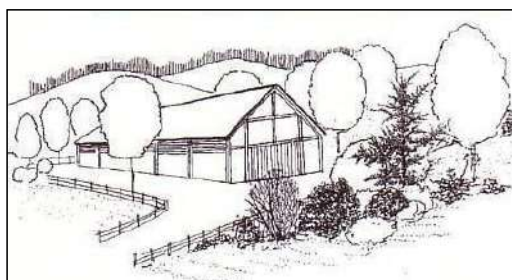
En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel devront pouvoir être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES D'EUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (Cf. annexes définitions de base) pour 4 places de stationnement.
2. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).



*Haies de conifères mal adaptées à la région*



*Préférence pour les haies libres composées d'essences locales diverses*

3. Les espaces boisés ou à boiser et à protéger figurés au plan de zonage sont indéfrichables et inconstructibles conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. La préservation et la mise en valeur de sites naturels, d'arbres et d'alignements remarquables localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être assurés.
5. Les plantations d'essences locales doivent respecter. liste en annexe du présent règlement.
6. En Ni1, Nai1, Ni2, Nai2, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacés d'au moins 6 m et doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus de la cote de référence. Les produits de coupe et d'élagage doivent être évacués.
7. En secteur Nb, l'ensemble des constructions autorisées devront être accompagnés d'écrans de verdure constitués d'essences

locales (Cf. liste en annexe du règlement du PLU). Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les plantations existantes devront être conservées au maximum. En cas de défrichage, des plantations compensatoires pourront être exigées.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.