

• Notice explicative



REVISION ALLEGEE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PERCHE ET HAUT VENDOMOIS

Jun 2022

SOMMAIRE

CHOIX DE LA PROCEDURE	3
A. L'objet de la procédure	4
B. Justification du choix de la procédure	4
C. La concertation	4
MODIFICATION DES PIECES	5
A. CONTEXTUALISATION	6
B. PRESENTATION DU PROJET	8
C. Compatibilité du projet avec les orientations du PADD.....	11
D. Compatibilité du projet avec les pièces règlementaires	12
A. Evolution du plan de zonage	15
B. Evolution du Règlement.....	16
C. Répartition des surfaces.....	17

• Révision allégée



1

CHOIX DE LA PROCEDURE

A. L'OBJET DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté du Perche et Haut Vendômois a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15/04/2021.

Les documents de planification sont des pièces règlementaires qui évoluent au fur et à mesure de la vie du document. Pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction, il est parfois nécessaire de mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec le projet.

C'est le sens de la délibération prise par le conseil communautaire en date du 14 décembre 2021 (n°2021-DELIB-197).

La révision allégée est une procédure portant sur un objet unique. **Cette procédure vise à modifier le périmètre du STECAL Ner sur la commune de Lignières afin de l'adapter et l'étendre aux parcelles A0013, A0014, A0015, A0016, A0017, A0018, A0020.** Ceci afin de permettre le développement du projet d'installation d'un champ de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de la zone.

B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de ces modifications de zonage / règlement.

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune envisage :*

1. *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
 2. *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
 3. *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- »

Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« *Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, [...] de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.»*

C. LA CONCERTATION

Le projet sera soumis aux avis des personnes publiques associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint conformément au code de l'urbanisme (article L 153-34).

Conformément aux exigences du code de l'environnement (article L 123-5 et L123-10), la présente procédure fera l'objet d'une enquête publique d'une durée minimum d'un mois.

En outre, au regard de l'objet de la procédure : modification du périmètre d'un STECAL, la CDPENAF sera sollicitée pour donner son avis sur les évolutions.

- Révision allégée



2

• MODIFICATION DES PIECES

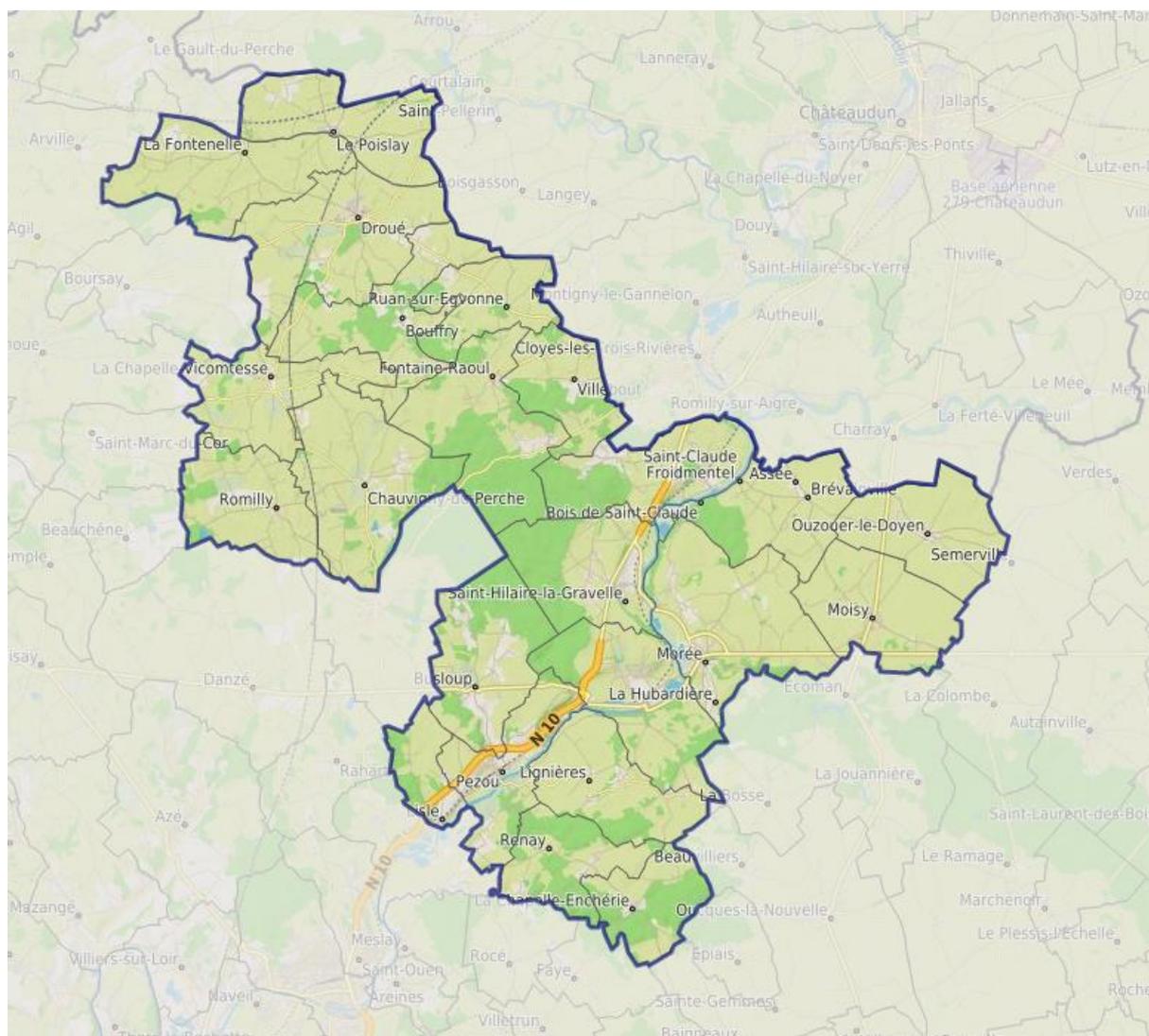
Contextualisation et justification des adaptations

A. CONTEXTUALISATION

1.1 Le contexte intercommunal

La Communauté de Communes du Perche et Haut Vendômois est née le 1^{er} janvier 2014 de la fusion de la communauté de communes du Perche vendômois et de la communauté de communes du Haut Vendômois. Elle est composée au 1^{er} janvier 2021 de 23 communes qui regroupent environ 9 220 habitants (INSEE 2018).

Elle est située sur la façade Nord du département du Loir-et-Cher, à la lisière avec le département d'Eure-et-Loir. Cet EPCI est situé au Nord de la Communauté d'Agglomération des Territoires Vendômois, à l'Est de la Communauté de Communes des Collines du Perche, au Nord-ouest de la Communauté de Communes de Beauce Val de Loire et au Sud de celle du Grand Châteaudun.



Un schéma de cohérence territoriale (SCoT) est en cours d'élaboration (phase d'enquête publique). Il s'agit du SCoT des territoires du Grand Vendômois qui regroupe la communauté de communes du Perche et Haut Vendômois, celle des Collines du Perche ainsi que la communauté d'agglomération Territoires Vendômois.

A l'échelle intercommunale, le PLUi a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 15 avril 2021. Celui-ci fait actuellement l'objet de plusieurs procédures d'évolution prescrite, à savoir, trois déclarations de projets emportant mise en compatibilité du PLUi, une révision allégée ainsi qu'une modification simplifiée.

1.2 Contexte communal



Localisation de la commune de Lignières par rapport à la Communauté de communes ; Source : Communauté de Perche & Haut Vendômois

D'une superficie de 2 188 hectares, la commune de Lignières compte 1 357 habitants en 2018 (INSEE) en baisse par rapport à 2013 (1 411 habitants). Depuis les années 70, la population de la commune fluctue connaissant une baisse entre 1975 et 1982 (- 58 habitants) en restant dans cette logique de diminution de la population jusqu'en 2013 (- 418 habitants).

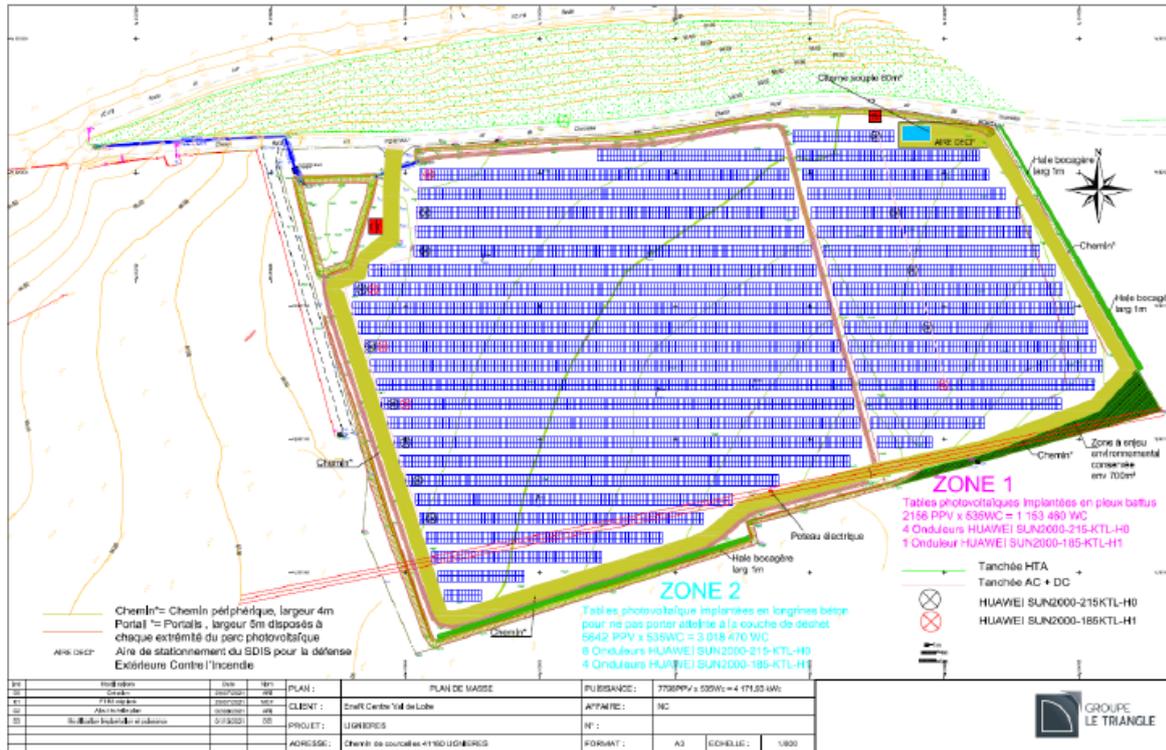
B. PRESENTATION DU PROJET



Localisation du site de projet ; source : Géoportail

L'aire d'étude immédiate concernée par le présent projet est une ancienne décharge qui était exploitée par le Syndicat Intercommunal d'Enlèvement et d'Élimination des Ordures Ménagères (SIEEOM) du groupement de Vendôme appelé VALDEM sur la commune de Lignéres. L'activité a pris fin en décembre 2000. Par arrêté préfectoral n°2009-82-5 du 23 mars 2009, le préfet du Loir-et-Cher a prescrit à VALDEM de réaliser pour la réhabilitation de l'ancienne décharge la mise en sécurité du site, une étude de caractérisation de l'état des milieux et une stratégie de réhabilitation. VALDEM a souhaité valoriser son site en y développant un projet photovoltaïque. La société Ener Centre-Val de Loire a ainsi été sélectionnée pour assurer le développement, la construction et l'exploitation de l'ouvrage. Cette société porte des projets de méthanisation, de parcs photovoltaïques, d'énergie éolienne et d'hydroélectricité au niveau régional. Elle propose, développe et investit dans les projets bénéfiques pour le territoire. Elle s'emploie à participer activement à la transition énergétique en augmentant notamment la part d'énergie renouvelable produite dans la région.

L'emprise du projet s'inscrit sur un total de 4,4 ha pour une surface photovoltaïque de 27 803 m². L'énergie produite par an sera de 4 527 MWh/an ce qui correspond à la consommation électrique (hors chauffage) équivalente à 963 foyers.



Extrait du Plan Masse du projet

Le projet de création de centrale photovoltaïque et des locaux techniques liés sur ce périmètre a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement réalisée par le bureau d'étude ECR Environnement dont les conclusions sont les suivantes.

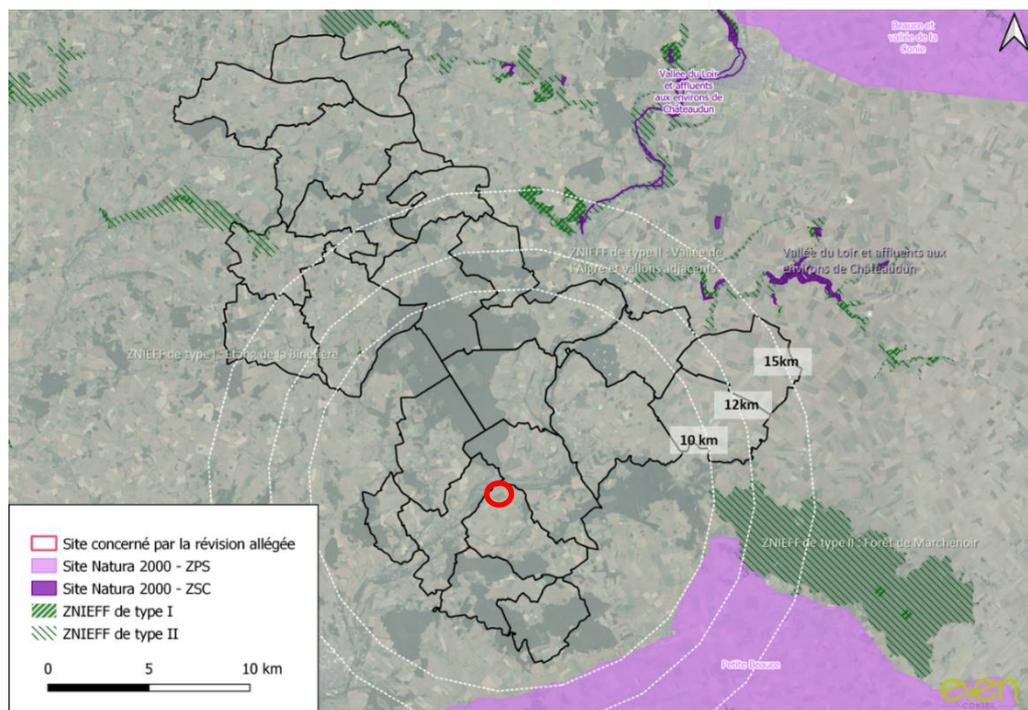
Le site se trouve sur une prairie et s'inscrit dans un contexte de plaine agricole.

En première approche, la société souhaitait implanter le parc photovoltaïque sur la globalité de la zone de projet. Néanmoins, ce souhait a été modifié en raison de différentes contraintes identifiées : l'identification de la présence de plusieurs espèces d'oiseaux issues du patrimoine naturel et des problématiques de co-visibilité du projet depuis les hameaux « les Hauts de Courcelles » et « Pointzard ».

Pour donner suite aux enjeux identifiés, le périmètre du projet a été révisé de sorte à maintenir en place une grande partie des fruticées subatlantiques favorables aux espèces d'oiseaux spécialistes des milieux semi-ouverts. De plus, pour limiter les vues du projet depuis les hameaux précités, il a été décidé d'implanter une haie au niveau de la périphérie Est et de renforcer les massifs de ronciers au niveau de la périphérie Sud.

Sur le plan national, la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) porte le projet de « mener à bien la transition vers un système énergétique plus efficace et plus sobre, plus diversifié et donc plus résilient ». En termes d'objectifs, il est prévu que la puissance photovoltaïque atteigne 20,6 GW en 2023 et entre 35,6 et 44,5 GW en 2028 (contre environ 9 GW fin 2019). Le projet photovoltaïque participe à l'atteinte de ces objectifs.

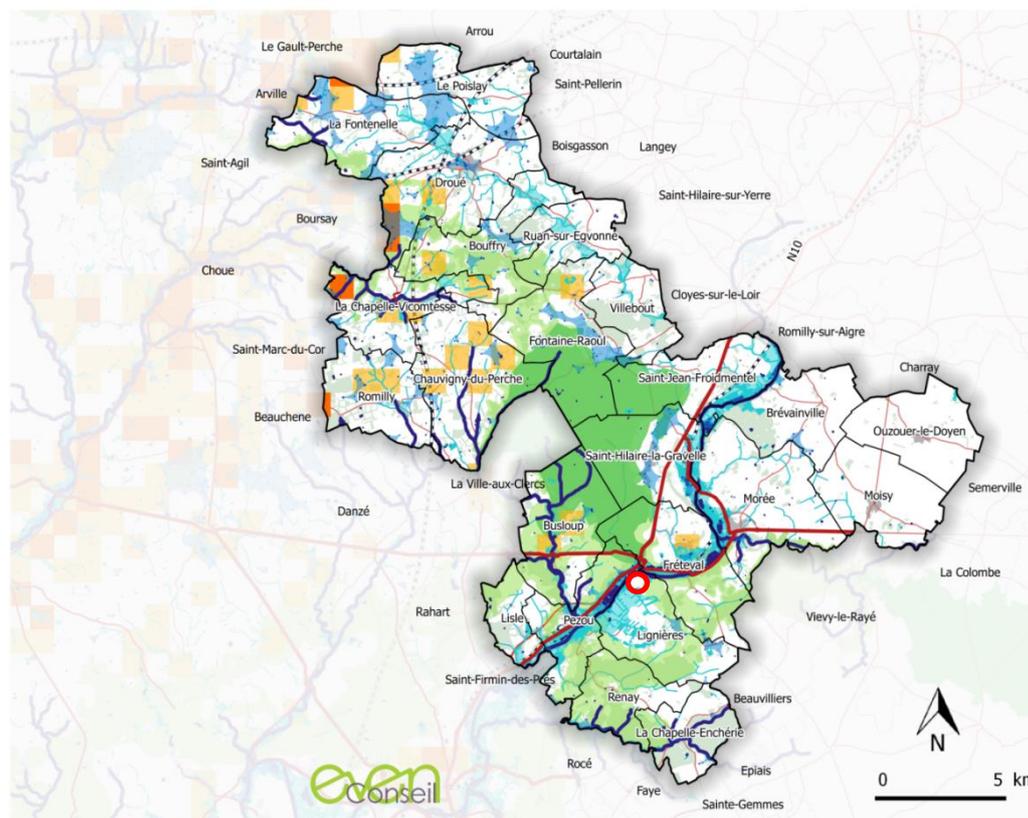
En ce qui concerne le potentiel agricole, il est indiqué pour ces parcelles que : « Les résultats des investigations menées sur le site le 27 avril 2021 mettent en évidence un sol sablo-caillouteux, homogène sur toute la parcelle, très séchant, dépourvu de matière organique dès la subsurface. Le sol accueille une végétation mésoxérophile rase, clairsemée (le sol brut est visible en de nombreux endroits) ». En raison de l'ancienne activité de décharge, le potentiel agricole de la parcelle se trouve aujourd'hui fortement dégradé. Son sol est quasi stérile et sa surface (4,8 ha) et sa géomorphologie la rendent plus exploitable pour une activité agricole quelconque voire faiblement rentable. Ces caractéristiques rendent le projet compatible avec l'économie agricole locale puisque celui-ci ne s'implante pas sur une parcelle présentant de hautes potentialités pour le développement d'activités agricoles.



Localisation des milieux naturels remarquables par rapport au site concerné par la révision allégée.

Le site de projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de type ZNIEFF ou Natura 2000. Il n'est pas concerné par une Zone Humide d'Importance Majeure, ni par une zone RAMSAR, ZICO. Il n'existe aucune zone humide à l'échelle du secteur d'étude.

La Trame Verte et Bleue du Pays Vendômois



Localisation du site sur la carte de Trame Verte et Bleue du PLUi Perche et Haut Vendômois

Le site est localisé en dehors des secteurs d'intérêt pour les continuités écologiques repérées par la Trame Verte et Bleue du PLUi.

Des inventaires faune et flore ont été réalisés sur le site de projet. 78 espèces végétales ont été recensées mais aucune n'est protégée ou déterminante ZNIEFF. 1 espèce de mammifère a été relevée ; 2 espèces de chiroptères mais aucun arbre à cavité ni gîte potentiel ; 47 espèces d'oiseaux ; une espèce de reptile et 20 espèces d'insectes.

Les espèces issues du patrimoine naturel identifiées sur le site présentent des sensibilités parfois élevées ce qui nécessite qu'une vigilance soit prise vis-à-vis des populations d'oiseaux du patrimoine naturel pour éviter un dossier de dérogation pour la destruction d'habitats ou d'espèces protégées.

Le projet prévoit la conservation de plusieurs secteurs écologiques propices pour la faune. Par ailleurs, la période de reproduction (avril à août) sera évitée et les travaux d'entretien de la végétation sous les panneaux se feront par fauche tardive, sans utilisation de produits phytosanitaires. Une grande attention durant les travaux sera donnée à la propreté du site, à la protection adaptée des zones écologiques préservées.

Aucun projet ne se trouve actuellement sur la commune ou ses communes limitrophes, il n'y aura donc pas d'effets cumulés avec d'autres projets proches du site d'étude.

Le site du projet est assez visible depuis les habitations proches du hameau « Les Hauts de Courcelles » et celui de « Pointzard ». C'est pourquoi il a été décidé d'implanter une haie au niveau de la périphérie Est et de renforcer les massifs de ronciers au niveau de la périphérie Sud. Aucun autre phénomène de covisibilité n'a été relevé pour les routes, les bâtiments patrimoniaux comme les églises, les sites inscrits et classés, les monuments historiques ou les points hauts des vallées. Le projet est donc compatible avec le paysage.

D'une manière générale, la création d'un parc solaire renforcera l'activité économique de la commune et de l'ensemble du secteur, avec la création d'emplois pour la réalisation du chantier et la gestion des panneaux photovoltaïques ; ce qui constitue un impact positif.

C. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les grandes orientations du PLUi figurent dans son Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD). Il s'agit des quatre axes majeurs suivants :

- Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole
- Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire
- Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire
- Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources

Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de l'intercommunalité et concourt à la mise en œuvre concrète du PADD.

L'axe 3 « Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire » traite de la recherche en performance énergétique en fonction des spécificités du territoire ».

L'exploitation des filières d'énergie renouvelable est un pas vers plus d'indépendance énergétique et va permettre le développement de filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables.

Le projet de territoire vise à permettre le développement de l'énergie solaire. Ainsi, l'installation de dispositifs d'énergies solaires dans le tissu bâti résidentiel, économique et agricole sera facilitée. En outre, le projet autorisera uniquement l'installation de dispositifs solaires au sol dans les secteurs dénués de tout intérêt agricole, naturel ou paysager, en associant cette démarche à la reconversion de sols pollués, décharges, etc... Il sera favorisé des panneaux solaires thermiques pour les habitations et des panneaux solaires photovoltaïques (électricité) pour les bâtis de grande ampleur. Un projet de champs de panneaux photovoltaïques devrait voir le jour au cours des 10 ans du PLUi sur la commune de Lignéres. Le potentiel d'énergie solaire sera donc valorisé sur l'ensemble du territoire en favorisant l'implantation d'infrastructures de production collective, individuelle (habitat ou économique).

Extrait du PADD du PLUi du Perche et Haut Vendômois

D. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PIECES REGLEMENTAIRES

Le projet de parc photovoltaïque est incompatible avec le règlement actuel. En effet, il se situe en zone agricole (A). Le PLU précise que la zone agricole est réservée au développement de l'activité agricole.

Dans l'ensemble des zones agricoles :

*Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.*

*Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :*

qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- *de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,*
- *que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.*

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés en zone rouge du PPRI.

Pour les zones agricoles concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) au PPRI du Loir, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.

Extrait du règlement écrit de la zone A, articles 1 et 2 : destination et sous-destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Le projet de parc photovoltaïque se heurte à une incompatibilité du document d'urbanisme en vigueur pour une partie de son emprise. Une partie du terrain avait fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation pour la décharge ; quant à l'autre partie, qui concerne les parcelles 13, 14, 15, 16, 17, 18, et 20, elle était restée en réserve pour une éventuelle extension de la décharge.

Lors de la réalisation du PLUi de la Communauté du Perche et Haut Vendômois approuvé le 15/04/2021, une zone Ner a été défini uniquement sur la zone d'emprise de la décharge.

Cette zone Ner, liée à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité), est localisée au sein de la zone agricole et vouée à accompagner le développement des entreprises isolées.

Les articles 1 et 2 de la zone Ner du règlement issu du PLUi précisent les activités admises au sein de la zone. Le secteur Ner ayant la particularité d'admettre uniquement les constructions liées aux champs de panneaux photovoltaïques.

	N	Nf	Np	Nc	Nce	Nt Nt1	NI	Ne	Ngpv	Ner
Champs de panneaux photovoltaïques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V

Extrait du règlement écrit de la zone Ner

En termes d'emprise au sol, l'emprise au sol est limitée à 90% de l'unité foncière.

En zone Ner :

L'emprise au sol est limitée à 90% de l'unité foncière.

Extrait du règlement écrit de la zone Ner

En matière de hauteur maximale des constructions, la hauteur n'est pas réglementée mais devra s'inscrire en cohérence avec la fonction du bâtiment projeté et l'environnement immédiat.

En zones Ne, Ner :

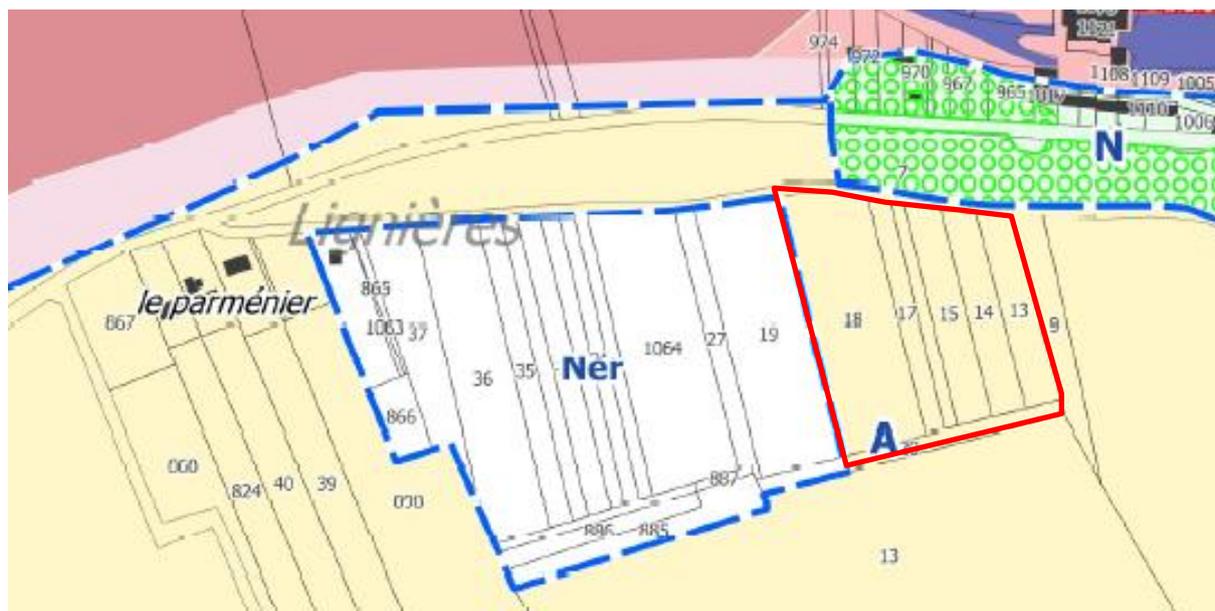
La hauteur n'est pas réglementée et devra s'inscrire en cohérence avec la fonction du bâtiment projeté et l'environnement immédiat.

Extrait du règlement écrit de la zone Ner

Lors de l'établissement du PLUi, seule la zone d'emprise de la décharge a été classée Ner.

Ainsi, **la présente révision allégée vise à reclasser les parcelles 13, 14, 15, 16, 17, 18, et 20 d'un zonage agricole vers un zonage Ner**. Ces parcelles, d'une superficie totale de 1 ha 52a et 50ca sont situées dans la continuité immédiate du périmètre Ner actuel.

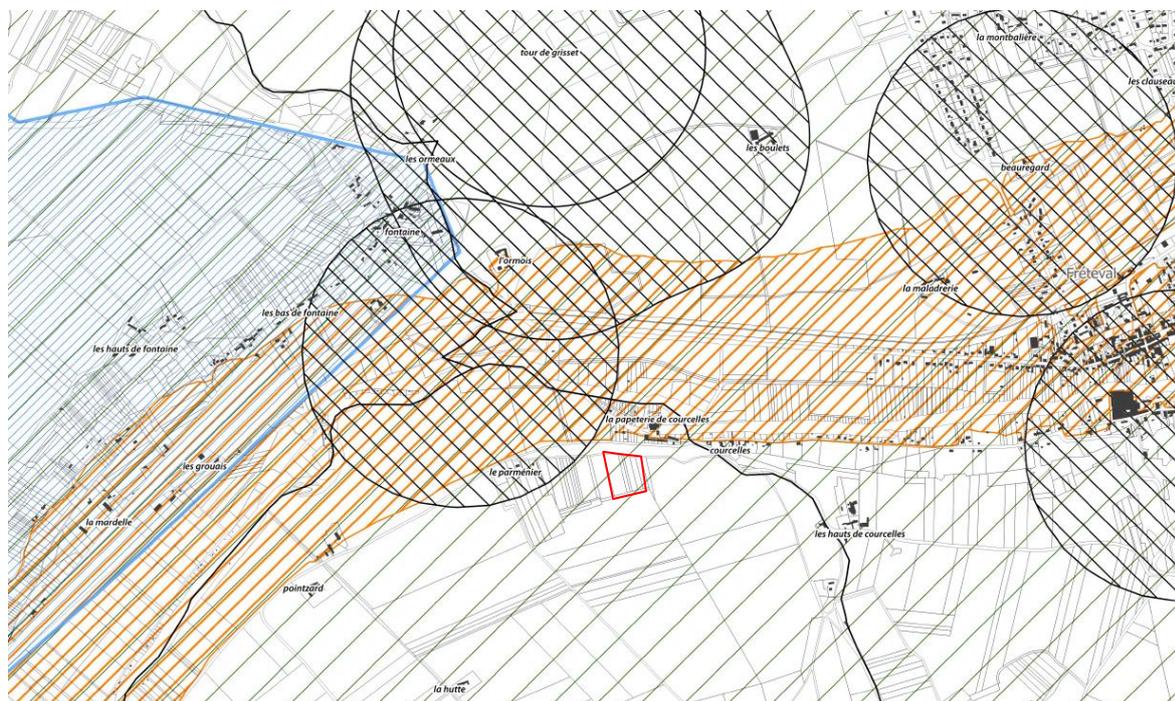
La décharge a été réhabilitée et mise en sécurité en 2014. De plus, la totalité du terrain a été traitée, homogénéisée et planée.



Emprise du projet d'extension de la zone Ner

Aux vues des éléments présentés, le règlement ne permet pas la mise en œuvre de locaux techniques liés au parc photovoltaïque. Il est nécessaire d'adapter le règlement écrit afin de rendre le projet éligible en zone Ner.

Le site n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique, comme le démontre l'extrait du plan des servitudes ci-dessous en annexe du PLUi.



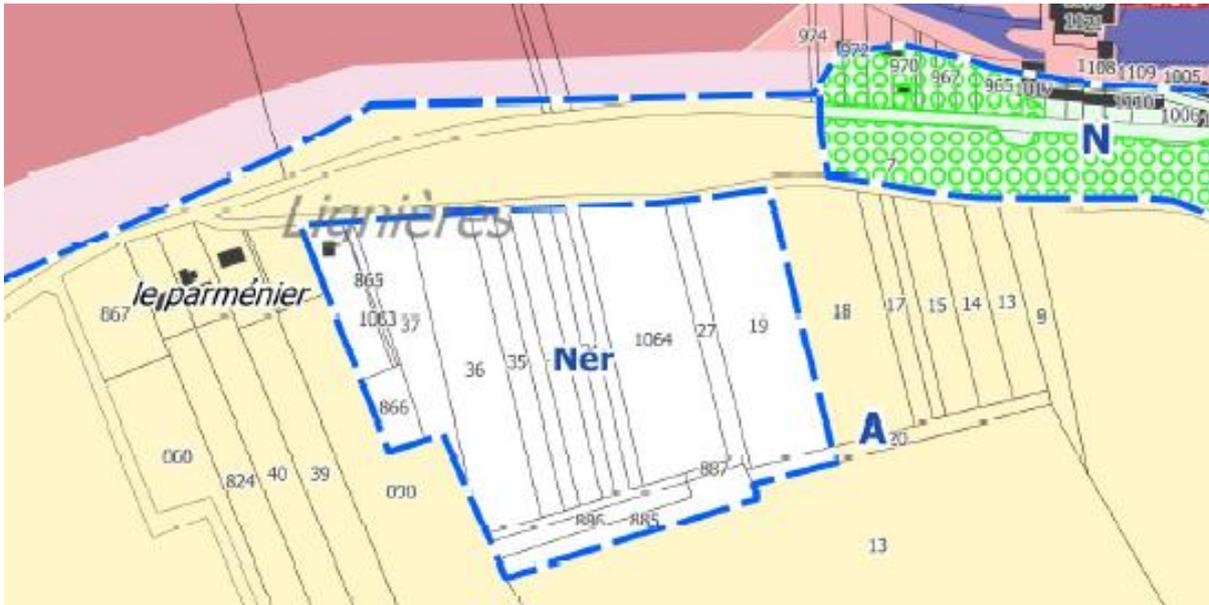
Extrait du plan des servitudes d'utilité publique en annexes du PLUi

Les servitudes les plus proches au Nord du secteur sont relatives à la prévention de risque naturels prévisibles ou miniers et à la protection des monuments historiques classés.

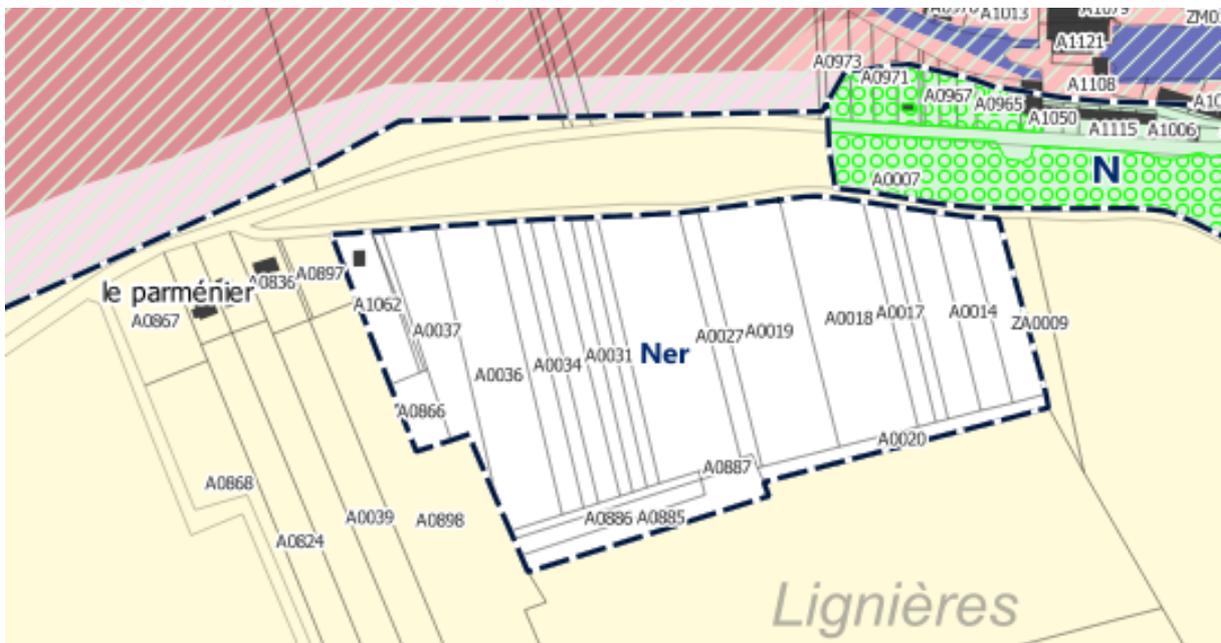
Présentation des modifications apportées aux pièces du PLUi

A. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

Au vu des justifications présentées ci-avant, il est nécessaire de faire évoluer le plan de zonage du PLUi pour faire basculer les parcelles A 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 de la zone A vers la zone Ner.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

B. EVOLUTION DU REGLEMENT

Le règlement écrit doit être modifié pour prendre en compte la mise en œuvre de locaux techniques en lien avec le projet de panneaux photovoltaïque.

Condition :										
En zone Ner :										
Aire d'accueil des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X
Les centres équestres	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X
Aménagements légers liés à des installations de loisirs	V	X	X	X	X	V	V	V	X	X

En zone Ner :

L'emprise au sol est limitée à **90%** de l'unité foncière.

Extrait du règlement écrit avant modification

Condition :										
En zone Ner :										
Sont autorisés en plus, l'édification de locaux techniques liés à l'implantation du champs de panneaux photovoltaïque au sol dans la limite de 0,1 % de la surface totale d'un projet.										
Aire d'accueil des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X
Les centres équestres	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X
Aménagements légers liés à des installations de loisirs	V	X	X	X	X	V	V	V	X	X

En zone Ner :

L'emprise au sol est limitée à **90%** de l'unité foncière.

L'édification de locaux techniques liés et nécessaires à l'implantation du champs de panneaux photovoltaïque au sol dans la limite de 0,1 % de la surface totale du projet.

Extrait du règlement écrit après modification

C. REPARTITION DES SURFACES

Les tableaux ci-dessous présentent les évolutions induites par les modifications effectuées sur le zonage :

Répartition des surfaces avant et après révision allégée :

Types de zones	Surface ha	Types de zones	Surface ha
Zones agricoles	28649,65	Zones agricoles	28 647,94
A	28625,05	A	28 623,34
Aa	6,81	Aa	6,81
Ay1	8,02	Ay1	8,02
Ay2	6,25	Ay2	6,25
Ayh	3,52	Ayh	3,52
Zones à urbaniser (1AU)	21,85	Zones à urbaniser (1AU)	21,85
1AUh	11,22	1AUh	11,22
1AUy	10,63	1AUy	10,63
Zones à urbaniser (2AU)	7,03	Zones à urbaniser (2AU)	7,03
2AUe	0,08	2AUe	0,08
2AUh	3,74	2AUh	3,74
2AUy	3,20	2AUy	3,20
Zones naturelles	9494,92	Zones naturelles	9496,53
N	2148,55	N	2148,55
Nc	34,60	Nc	34,60
Nce	3,79	Nce	3,79
Ne	9,28	Ne	9,28
Ner	3,76	Ner	5,47
Nf	5920,34	Nf	5920,34
Ngpv	0,41	Ngpv	0,41
Nl	13,53	Nl	13,53
Np	1330,51	Np	1330,51
Nt	29,38	Nt	29,38
Nt1	0,77	Nt1	0,77
Zones urbaines	583,96	Zones urbaines	583,96
Ua	290,41	Ua	290,41
Uc	127,10	Uc	127,10
Ue	13,11	Ue	13,11
Uh	85,26	Uh	85,26
Uy	68,08	Uy	68,08
Total général	38757,4	Total général	38757,4

Les parcelles classées en zone A (A 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20) représentent 1,71 hectares.

Pour donner suite au reclassement de ces parcelles en zone Ner, les surfaces des zones agricoles vont diminuer de 28 649,65 à 28 647,94 hectares.

Les zones naturelles vont augmenter de 9494,82 à 9496,53 hectares. Plus spécifiquement les surfaces classées en zone Ner vont augmenter de 3,76 à 5,47 hectares.