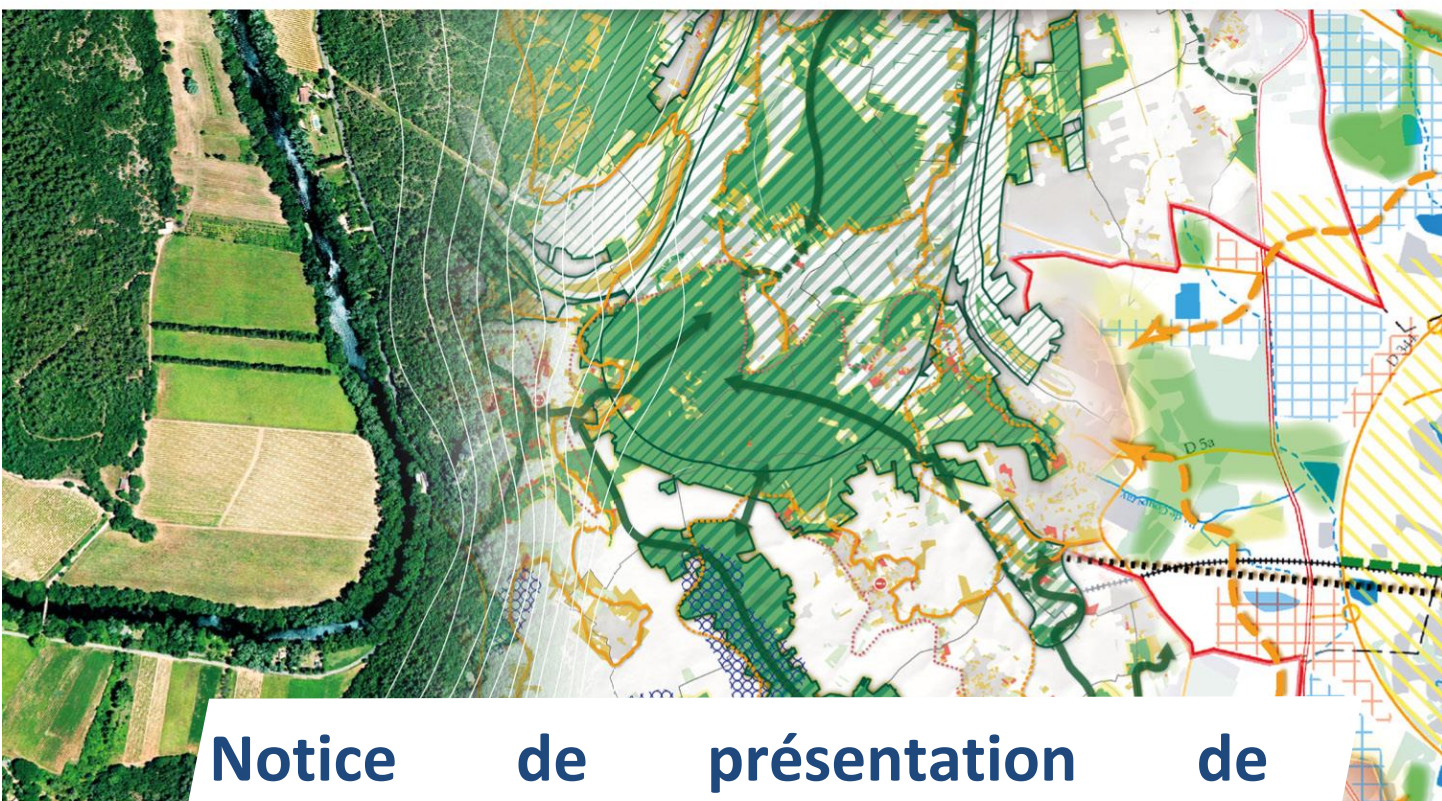


• Notice explicative



Notice de présentation de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°1 à Saint-Jean-Froidmentel

Décembre 2023

GROUPEMENT

CITADIA Conseil / EVEN Conseil

SOMMAIRE

I.	<i>Eléments de contexte et présentation du projet</i>	3
1.	Préambule	3
1.1.	Le contexte intercommunal	3
1.2.	Motivation de la présente procédure d'évolution du PLUi du Perche et Haut-Vendômois	4
2.	Cadre législatif	4
3.	Objet de la procédure	5
3.1.	Contexte géographique	5
3.2.	Présentation du projet de parc photovoltaïque au sol	8
II.	<i>Motivation de l'intérêt général</i>	10
1.	Permettre la production d'énergies renouvelables et participer à la transition énergétique du territoire	10
2.	Redonner une fonctionnalité et favoriser le retour de la végétation pionnière	11
3.	Conforter le contexte socio-économique du territoire	11
4.	Conclusion sur l'intérêt général du projet	11
III.	<i>Cadre réglementaire en vigueur</i>	12
1.	Compatibilité du projet avec le SCoT des territoires du Grand Vendômois	12
2.	Analyse de la compatibilité du PADD du PLUi avec le projet de parc photovoltaïque	13
3.	Analyse de la compatibilité du règlement du PLUi avec le projet de parc photovoltaïque	14
4.	Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique	17
IV.	<i>Présentation des modifications apportées au PLUi</i>	18
1.	Modification du règlement littéral	18
2.	Modification du règlement graphique	18
3.	Répartition des surfaces avant / après déclaration de projet n°1	21

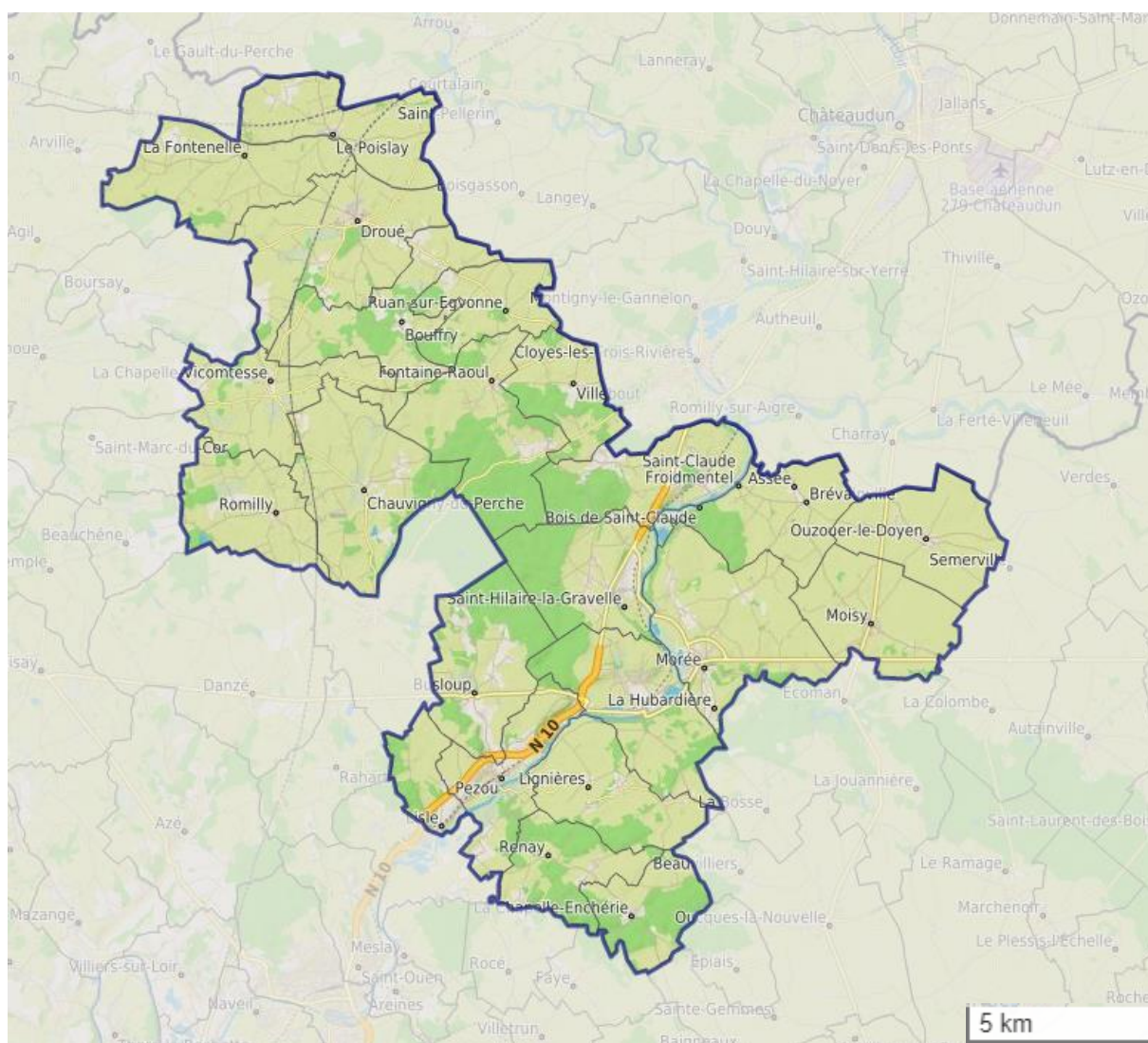
I. Éléments de contexte et présentation du projet

1. Préambule

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 regroupe 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 du 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.



Le SCOT des Territoires du Grand Vendômois a été approuvé le 8 juin 2022. Il regroupe la communauté de communes du Perche et Haut Vendômois, celle des Collines du Perche ainsi que la communauté d'agglomération Territoires Vendômois.

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

1.2. Motivation de la présente procédure d'évolution du PLUi du Perche et Haut-Vendômois

La présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi concerne un projet photovoltaïque sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel.

Le projet consiste à permettre l'implantation, sur une superficie d'étude d'environ 25 hectares, d'un parc photovoltaïque au sol sur le site d'une ancienne carrière aux lieux-dits « Terres du Buisson », « La Varenne » et « Le Buisson » situés sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel. Le projet vise ainsi à la valorisation d'un site dégradé pour la production d'énergie solaire. Les parcelles suivantes sont concernées : ZC 51, 53, 54, 169 et dans une moindre mesure la parcelle ZC 173.

A terme, la puissance potentielle de la centrale pourrait s'élever à 28 MWc qui permettra de couvrir la consommation d'environ 16 500 habitants.

Engie Green, le porteur de projet, est une filiale du groupe ENGIE et le leader français de l'éolien et du solaire en MW installés. L'entreprise dispose d'un réseau de 20 agences en France, au cœur de ses territoires d'implantation. Elle totalise plus de 1 936 MW éoliens et 1 103 MWc solaire installés et exploités ; et alimente en énergie verte l'équivalent d'environ 2 millions d'habitants.

Considérant que le projet d'installation d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel est d'intérêt général, au vu des enjeux liés à la transition énergétique et écologique des territoires, ainsi qu'à la production d'énergies renouvelable, la Communauté de communes du Perche et Haut Vendômois a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi afin de permettre la réalisation de ce projet. Le recours à cette procédure est nécessaire, le secteur de projet étant classé en zones agricole et naturelle au règlement graphique du PLUi.

L'objet, les caractéristiques et l'intérêt général du projet et de la procédure sont exposés dans le présent document, de même que les dispositions actuelles du PLUi qu'il convient dès lors de mettre en compatibilité.

2. Cadre législatif

Le présent projet s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'Urbanisme (articles L. 300-6, L. 153-54 et suivants, R. 153-15 et suivants).

La déclaration d'utilité publique n'étant pas requise, le projet fera l'objet d'une déclaration de projet selon la procédure prévue par l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique portera dans ce cas à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise que : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. ».

Un passage en CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) sera nécessaire compte-tenu de la création d'une zone en STECAL.

3. Objet de la procédure

3.1. Contexte géographique

La Communauté de communes du Perche et Haut Vendômois se situe à l'Ouest de la Région Centre-Val de Loire et au Nord du département du Loir-et-Cher entre les communes de Vendôme au Sud et Châteaudun au Nord. La commune de Saint-Jean-Froidmentel est située au centre et légèrement à l'Est de l'intercommunalité du Perche et Haut Vendômois.



Localisation de la commune de Saint-Jean-Froidmentel par rapport à la Communauté de communes ; Source : Communauté Perche & Haut Vendômois.

D'une superficie de 1 720 hectares, la commune de Saint-Jean-Froidmentel compte 560 habitants en 2019 (INSEE) en hausse de 57 personnes par rapport à 2013 (503 habitants). Depuis les années 70, la population de la commune a légèrement fluctué connaissant une baisse entre 1975 et 1990 (- 54 habitants) avant de connaître une hausse constante de sa population depuis 1999 (+ 123 habitants). Saint-Jean-Froidmentel est une commune rurale, elle est classée en zone de revitalisation rurale au 1^{er} juillet 2017, et le secteur agricole y revêt une place importante avec 40,7% des entreprises malgré une baisse constante du nombre d'exploitations.

Le projet de parc photovoltaïque se situe aux lieux-dits « Terre de Buisson », « La Varenne » et « Le Buisson » à l'Est du bourg. Il s'agit d'un site désormais dégradé ayant été exploité dans le cadre d'une carrière de sables et graviers. L'emprise du projet est d'environ 25 ha répartis sur 2 zones reliées entre elles (zone Ouest et zone Est). Aux alentours du projet, les parcelles agricoles dominent (colza, blé).

L'arrêté d'exploitation de la carrière n°2006.242.2 du 30 août 2006 portait sur les parcelles suivantes :

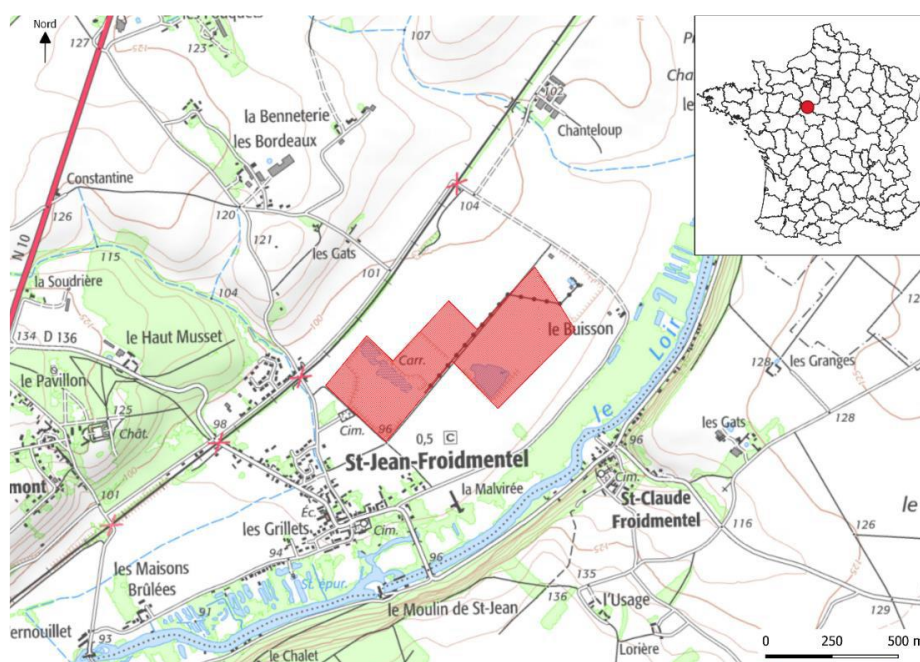
Lieu-dit	Référence	Surface parcelle	Surface de l'autorisation	Propriétaire / Type de contrat
La Varenne	ZC 46 pp	02 ha 74 a 60 ca	00 ha 07 a 50 ca	Famille LANGLAIS Convention d'occupation (pas d'extraction)
	ZC 47 pp	00 ha 60 a 10 ca	00 ha 20 a 57 ca	Mairie Contrat de forage
	ZC 169 (ancienne ZC 40)	15 ha 24 a 83 ca	15 ha 24 a 83 ca	SC SAINT JEAN-GUELLIER -MINIER Contrat de forage
	ZC 173 (ancienne ZC 40)	00 ha 50 a 16 ca	00 ha 50 a 16 ca	SC SAINT JEAN-GUELLIER -MINIER Contrat de forage
	ZC 174 pp (ancienne ZC 40)	10 ha 43 a 01 ca	0 ha 58 a 51 ca	Indivision GUELLIER-DOUCET Convention d'occupation (pas d'extraction)
Le Buisson	ZC 51 pp	13 ha 28 a 30 ca	06 ha 16 a 82 ca	M et Mme JUCHET Contrat de forage
	ZC 53 pp	05 ha 19 a 10 ca	04 ha 82 a 60 ca	M Jean-Paul GASNIER Contrat de forage
	ZC 54 pp	01 ha 67 a 70 ca	01 ha 19 a 33 ca	M Jean-Paul GASNIER Contrat de forage

L'arrêté complémentaire n°41-2017-12-08-002 du 8 décembre 2017 établit une autorisation d'extension sur la parcelle suivante :

Terres du Buisson	ZB 9 pp	31 ha 16 a 50 ca	15 ha 67 a 28 ca	M et Mme William LEWIS Contrat de forage
-------------------	---------	------------------	------------------	---

Source : Etude d'impact en cours du projet d'implantation de la centrale photovoltaïque au sol de « Le Buisson » sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel, Suez Consulting

Actuellement seules les parcelles des Terres du Buisson sont en exploitation, et font l'objet d'une déclaration de projet en vue d'une extension. Quant aux parcelles de la Varenne, elles sont remaniées. L'arrêté d'exploitation en vigueur demande une remise en état agricole. Mais, en raison de la faible fertilité des sols, une demande de modification de la remise en état est en cours. La centrale photovoltaïque s'implantera sur ces terres non propices à l'exploitation agricole. Une étude de compensation agricole est en cours de réalisation afin d'éviter, réduire et compenser les impacts sur le secteur agricole.

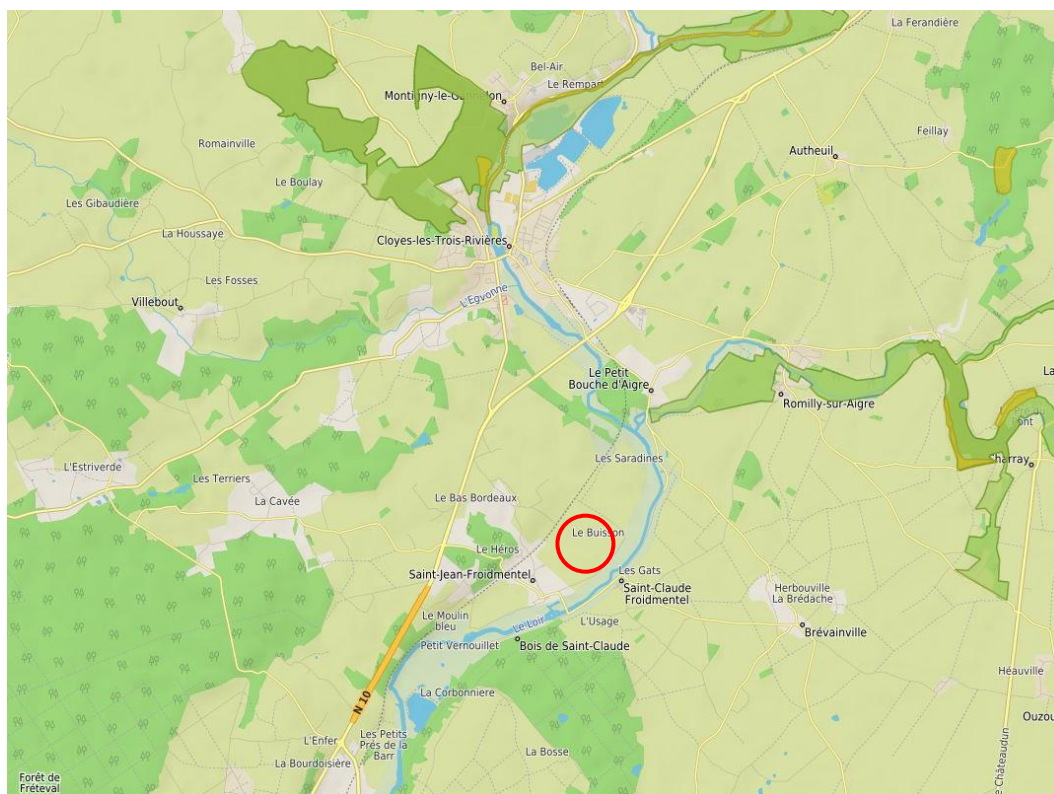


Localisation du site d'implantation du projet ; source : Etude d'impact du projet d'implantation de la centrale photovoltaïque au sol de « Le Buisson » sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel

Saint-Jean-Froidmentel dispose d'un cadre de vie rural comme précisé auparavant, le Loir borde la commune en passant au Sud du bourg. Le mitage de l'espace agricole est faible, avec un réseau bocager important participant à la qualité des paysages.

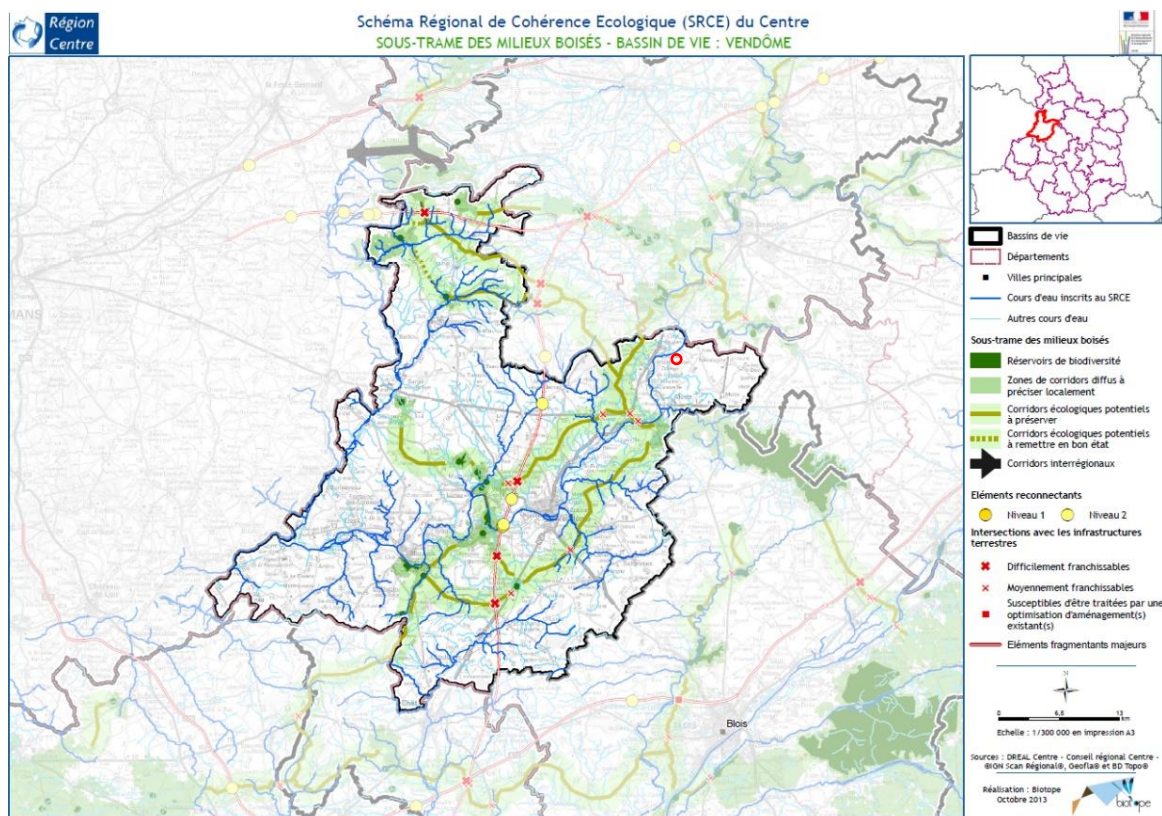
L'accès au site s'effectue depuis la RD 136 au Sud-est, par la rue Chanteloup à l'Ouest et la voie privée interne au site.

Le site et la commune ne font l'objet d'aucun statut de protection en lien avec la préservation de la biodiversité. L'état initial de l'environnement réalisé relève dans l'aire d'étude rapprochée (3 km) une ZNIEFF de type II, la Vallée de l'Aigre et vallons adjacents. Dans l'aire d'étude intermédiaire (10 km) se trouvent 5 ZNIEFF de type I et un site Natura 2000 (directive habitat). Néanmoins, le site d'étude ne présente pas d'enjeux vis-à-vis des zonages protégés et réglementés et aucune zone d'inventaire ne recoupe la zone d'implantation du projet. La végétation présente sur les habitats est hétérogène et ne présente pas d'enjeu patrimonial ; aucune espèce floristique protégée n'a été observée.



Localisation des zones de protection et de préservation de la biodiversité ;

Le SRCE de la région Centre-Val de Loire (intégré au SRADDET Centre-Val de Loire) démontre que le site n'est pas situé sur un réservoir de biodiversité et un corridor écologique diffus ou potentiel.



Source : DREAL Centre-Val-de-Loire

3.2. Présentation du projet de parc photovoltaïque au sol

Le présent projet est basé sur l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2022 portant sur la prescription d'une procédure de déclaration de projet n°1 ayant pour objet l'installation d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté du Perche et Haut Vendômois. Cette autorisation porte sur :

- La mise en place d'un STECAL Ner sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel sur les parcelles cadastrées ZC 169, ZC 53 et sur une partie des parcelles cadastrées ZC 51 et ZC 54 (parcelles initialement zonées en Nc au PLUi).
- Permettre sur ces parcelles le développement d'un projet de parc photovoltaïque au sol sur le site d'une ancienne carrière.

Le projet vise l'implantation de panneaux photovoltaïques en lieu et place d'une ancienne surface exploitée en tant que carrière d'une puissance totale de 28 MWc sur une emprise foncière totale de 25 ha.

Le projet comprend une partie des parcelles suivantes : ZC 51 (6,2 ha), 53 (4,8 ha), 54 (1,2 ha), 169 (12,6 ha) et dans une moindre mesure la parcelle ZC 173 (0,3 ha).

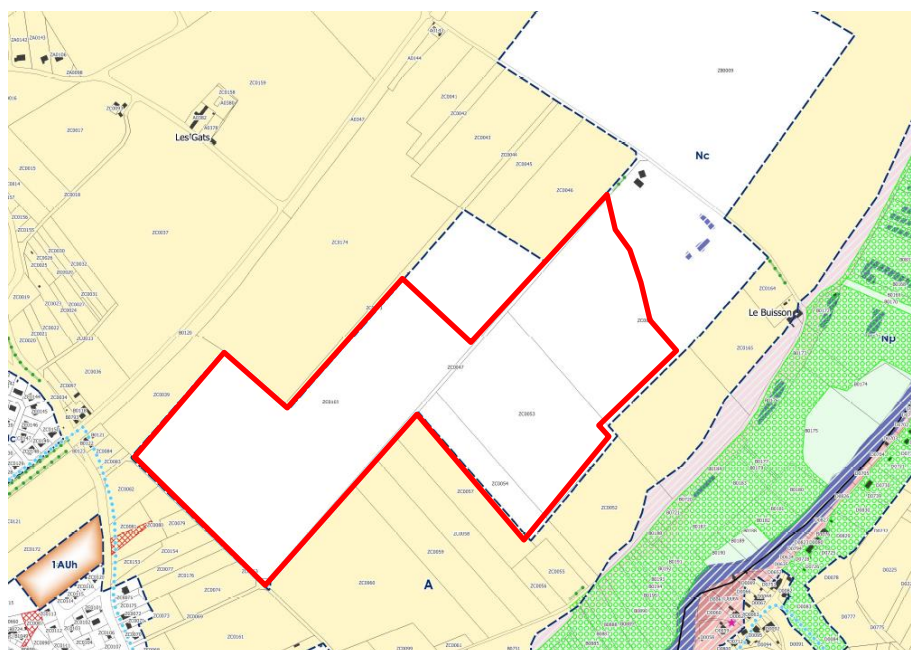
Surface totale des parcelles concernées	Parcelle 51 : 13,28 ha
	Parcelle 53 : 5,19 ha
	Parcelle 54: 1,67 ha
	Parcelle 169 : 15,25 ha
	Parcelle 173 : 0,5 ha
	Total : 36 ha
Surface du projet	Parcelle 51 : 6,22 ha
	Parcelle 53: 4,83 ha
	Parcelle 54: 1,19 ha
	Parcelle 169: 12,6 ha
	Parcelle 173 : 0,3 ha
	Total : 25 ha

Etude d'impact en cours du projet d'implantation de la centrale photovoltaïque au sol de « Le Buisson » sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel ; source : Suez Consulting

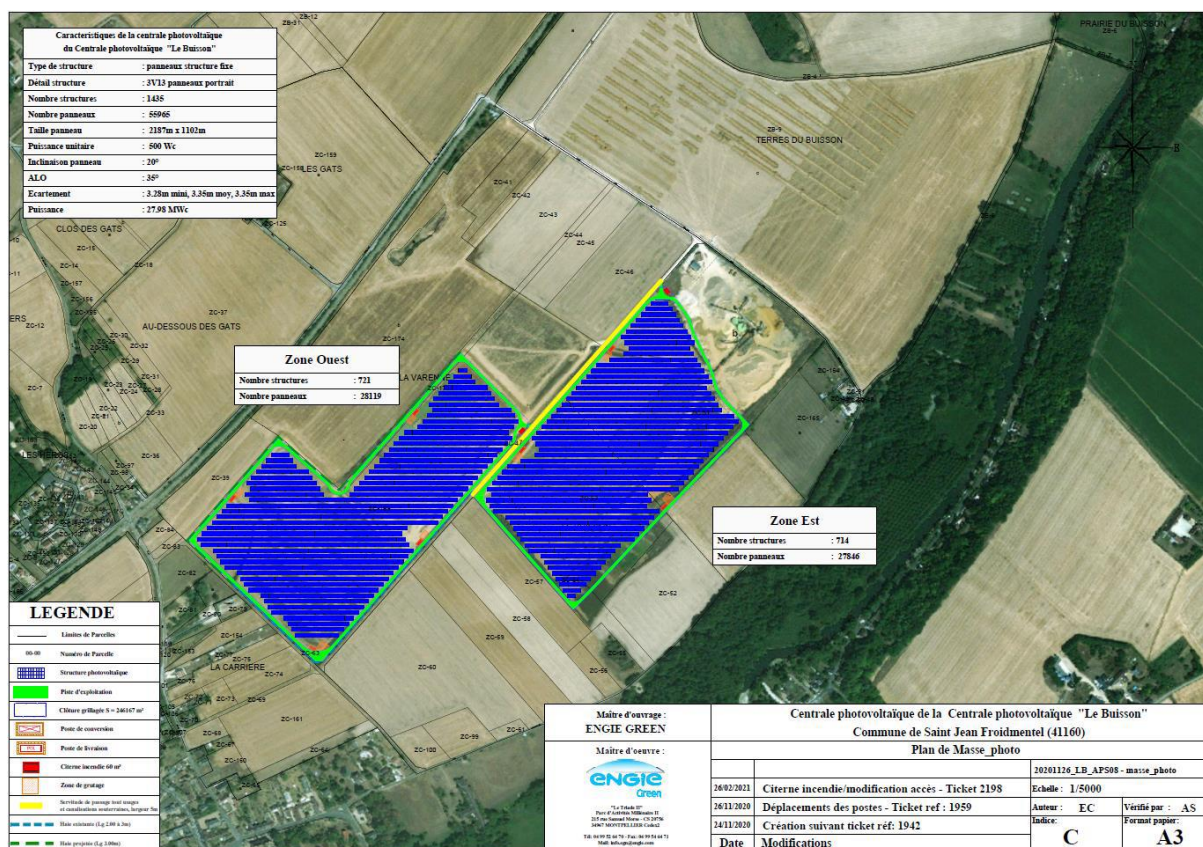
Le projet prévoit l'installation de 55 959 panneaux. La surface totale des panneaux solaires est d'environ 13,5 ha pour une emprise des panneaux au sol de 12,7 ha. En parallèle des panneaux solaires et des structures sur lesquelles ils seront installés, il est prévu l'installation de 7 postes de 30 m² au sol pour environ 2,5 m de hauteur totale contenant les transformateurs et les onduleurs ; ainsi que de 2 postes de livraison de 30 m² environ destiné à faire la liaison entre les postes de transformation et le réseau de distribution. Des locaux techniques seront également implantés sur la surface du projet en limitant leur emprise. Des clôtures légères matérialiseront les limites du projet pour s'intégrer avec le paysage environnant, en s'inspirant du projet de Lignières (Révision Allégée n°1 de la CCPHV).

Les modules photovoltaïques implantés au sol ont été déterminées notamment pour fournir un impact environnemental le plus faible possible. Engie Green envisage pour la fixation des structures porteuses des panneaux, d'utiliser des fondations de type pieux. Cette solution réduit l'impact sur le sol et facilite la remise en état des lieux en phase de démantèlement.

Le projet d'implantation du parc photovoltaïque envisage une production annuelle de 32 816 MWh, soit la consommation électrique d'environ 14 916 personnes (4,5 % de la population du département).



Extrait du zonage du PLUi, en contour rouge les parcelles concernées par le projet



Extrait du plan d'implantation du projet, source : Engie Green

Sur la parcelle ZC 173, concernée par le projet à hauteur de 0,3 ha de sa surface, il est uniquement prévu la mise en place d'une piste d'exploitation nécessaire pour accéder aux installations photovoltaïques, aux locaux techniques et plus généralement à l'ensemble du site pour effectuer les opérations de maintenance. Cette parcelle accueillera également une haie. La DDT se questionne sur ce chemin d'exploitation et son positionnement au sein d'un STECAL. La Communauté de commune précise que ce chemin sert aussi pour l'exploitation agricole et qu'il est préférable de le laisser en zone A.

II. Motivation de l'intérêt général

Le projet d'implantation d'un parc photovoltaïque aux lieux-dits « Terres du Buisson », « La Varenne » et « Le Buisson » sur la commune de Saint-Jean-Froidmentel ne peut se réaliser dans des conditions optimales, au vu des dispositions actuelles du PLUi de la Communauté de Communes du Perche et Haut Vendômois en vigueur. C'est pourquoi la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi a été lancée, afin de permettre la réalisation de ce projet, présentant un intérêt général pour l'intercommunalité et l'ensemble du département du Loir-et-Cher.

1. Permettre la production d'énergies renouvelables et participer à la transition énergétique du territoire

Comme précisé précédemment dans la présente notice, le projet d'implantation du parc photovoltaïque envisage une production annuelle de 32 816 MWh, soit la consommation électrique d'environ 14 916 personnes (4,5 % de la population du Loir-et-Cher). De plus, le parc photovoltaïque permettra d'éviter le rejet d'environ 12 172 tonnes de CO₂ par an (Hypothèse de CO₂ produit par kWh produit par une centrale à gaz : 406 g/kWh ; *source ADEME*).

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire, a été adopté par le conseil régional le 19 décembre 2019 et a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Le SRADDET s'organise autour de 4 grandes règles dont

« Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable ». Le premier objectif demande « une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies ». La région a pour ambition de couvrir 100% de ses besoins énergétiques par des énergies renouvelables et de récupération d'ici 2050. Le projet contribue donc à l'atteinte de ces objectifs de développement de production d'énergie renouvelable de la région.

A terme ce projet permettra de réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles et poursuivre sa transition énergétique.

2. Redonner une fonctionnalité et favoriser le retour de la végétation pionnière

Le site correspond à une carrière qui a fait l'objet d'une remise en état agricole. Aujourd'hui, la fertilité et la rentabilité agricole de ces parcelles ne sont pas satisfaisantes, comme en témoigne l'étude d'impact réalisée par Engie Green en mars 2021. Le projet permettra de restituer une valeur fonctionnelle au terrain non utilisé et de favoriser le retour de la végétation pionnière. L'exploitation photovoltaïque ne nuira pas au développement de la végétation sous et autour des panneaux solaires et elle s'intégrera au paysage environnant. À ce titre, le site de « Le Buisson » à Saint-Jean-Froidmentel répond aux critères de réhabilitation et de valorisation écologique du site. De surcroît, les installations photovoltaïques sont des installations temporaires (35 ans) et donc le site sera remis en état à la fin de l'exploitation.

3. Conforter le contexte socio-économique du territoire

La présence du parc photovoltaïque va générer un impact positif sur l'économie de la commune Saint-Jean-Froidmentel. En effet, des recettes fiscales via la Contribution économique territoriale sur la valeur ajoutée et foncière des entreprises, la taxe foncière et l'impôt forfaitaire sur les entreprises de réseaux (IFER).

Le projet de panneaux photovoltaïque va également permettre la création d'emplois sur le site. Un responsable d'exploitation et de maintenance sera embauché ainsi qu'un technicien local et ce pendant toute la durée d'exploitation de la centrale (35 ans).

4. Conclusion sur l'intérêt général du projet

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes du Perche et Haut Vendômois s'inscrit ainsi dans un cadre d'intérêt général, par sa participation à la transition énergétique du territoire ainsi qu'en redonnant une valeur fonctionnelle au site. Ce projet par son ampleur bénéficiera au développement et à la transition énergétique de la Communauté de Communes du Perche et Haut Vendômois, mais également du département du Loir-et-Cher.

III. Cadre réglementaire en vigueur

La Communauté de communes du Perche et Haut Vendômois dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 15 avril 2021. A noter également qu'un Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 8 juin 2022.

1. Compatibilité du projet avec le SCoT des territoires du Grand Vendômois

Le Schéma de Cohérence Territoriale des territoires du Grand Vendômois a été approuvé le 8 juin 2022. Il comprend un PAS (projet d'aménagement stratégique) et un DOO (document d'orientations et d'objectifs) définissant des orientations et des prescriptions sur le développement du mix énergétique et l'implantation de projets photovoltaïques.

Extrait du PAS du SCoT (Axe II RE-INVENTER LA SINGULARITE RURALE ET L'AUTENTICITE DU GRAND VENDOMOIS, orientation 1 Faire de la ruralité du Grand Vendômois un levier de développement, de transitions écologiques et de résilience)

« Nous souhaitons concourir au mix énergétique en priorisant la valorisation de toutes ses ressources naturelles possibles, en lien étroit avec notre territoire et génératrices de retombées à plusieurs niveaux (directes/indirectes, liens entre filières, répartition géographique, etc.) notamment :

- Le bois énergie issue de la haie qui implique le développement de la demande à travers le déploiement d'un parc de chaufferies collectives (privées et publiques) et de nouveaux partenariats avec les agglomérations voisines, les opérations de logements dans la ville centre, les équipements publics, etc.

- La méthanisation en appui de la filière d'élevage, mais également à travers l'installation d'unités diffuses ;

- Le développement des parcs solaires quand leurs aménagements permettent de respecter les objectifs de préservation environnementale du projet. »

Extrait du DOO du SCoT (13 OBJECTIFS RELATIFS À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CLIMATIQUE, objectif 13B Valoriser les potentiels énergétiques renouvelables disponibles sur le territoire)

• Photovoltaïque

Les infrastructures de production énergétique photovoltaïque sont déployées sur des surfaces déjà artificialisées des plans d'eau sans atouts environnementaux majeur, sur des terrains pollués ou impropres à l'activité agricole. Les parcs photovoltaïques au sol ou sur l'eau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante dans les vues proches et lointaines

Les bâtiments tertiaires, d'activités industrielles, les équipements et bâtiments publics sont équipés, dès que possible de panneaux photovoltaïques dans la perspective de tendre vers l'autonomie énergétique du bâti public. La mise en place de panneaux photovoltaïques doit faire preuve d'une intégration architecturale satisfaisante, c'est à dire en composition avec l'existant.

Au vu des orientations et prescriptions définies par le SCoT, et la description faite du projet ci-avant, ce dernier est compatible avec le document supérieur que constitue le SCoT.

2. Analyse de la compatibilité du PADD du PLUi avec le projet de parc photovoltaïque

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.

Axe 3 – Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire

2 – Faire des ressources du territoire un support de développement

b. Rechercher la 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 Lignières. 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

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le projet d'extension de la carrière est compatible avec les orientations du PADD du PLUi.

3. Analyse de la compatibilité du règlement du PLUi avec le projet de parc photovoltaïque

L'emprise foncière du projet de parc photovoltaïque est concernée par la zone naturelle et plus particulièrement le secteur Nc correspondant à une zone naturelle liée à la présence de carrière. Dans une moindre mesure, la parcelle ZC 173 est située en zone agricole mais il n'est pas prévu d'aménagement de cette parcelle étroite à l'exception d'une piste d'exploitation et de la mise en place d'une haie paysagère.

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

Dans l'ensemble des zones naturelles :

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 naturelles 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 N, articles 1 et 2 : destination et sous-destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Zones Naturelles (N)	N	Nf	Np	Nc	Nce	Nt Nt1	Nl	Ne	Ngpv	Ner
Champs de panneaux photovoltaïques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V

Nc Zone naturelle liée à la présence de carrière

La zone Nc n'est pas une zone de STECAL, il s'agit d'un espace dédié aux carrières, ces espaces ainsi que les conditions d'exploitations sont définies par arrêtés préfectoraux.

Extrait du règlement écrit du PLUi

Ner Zone destinée à accueillir des champs de panneaux photovoltaïques

La zone Ner est ciblée et vise à répondre à un projet d'implantation de panneaux photovoltaïque au sol sur une ancienne décharge.

Extrait du règlement écrit du PLUi

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

A Zone agricole

La zone A est liée à l'activité agricole ; sont autorisés dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination dans le cadre défini au règlement.

Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V
Condition : En zones A, Aa, Ay1, Ay2 et Ayh : Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.				

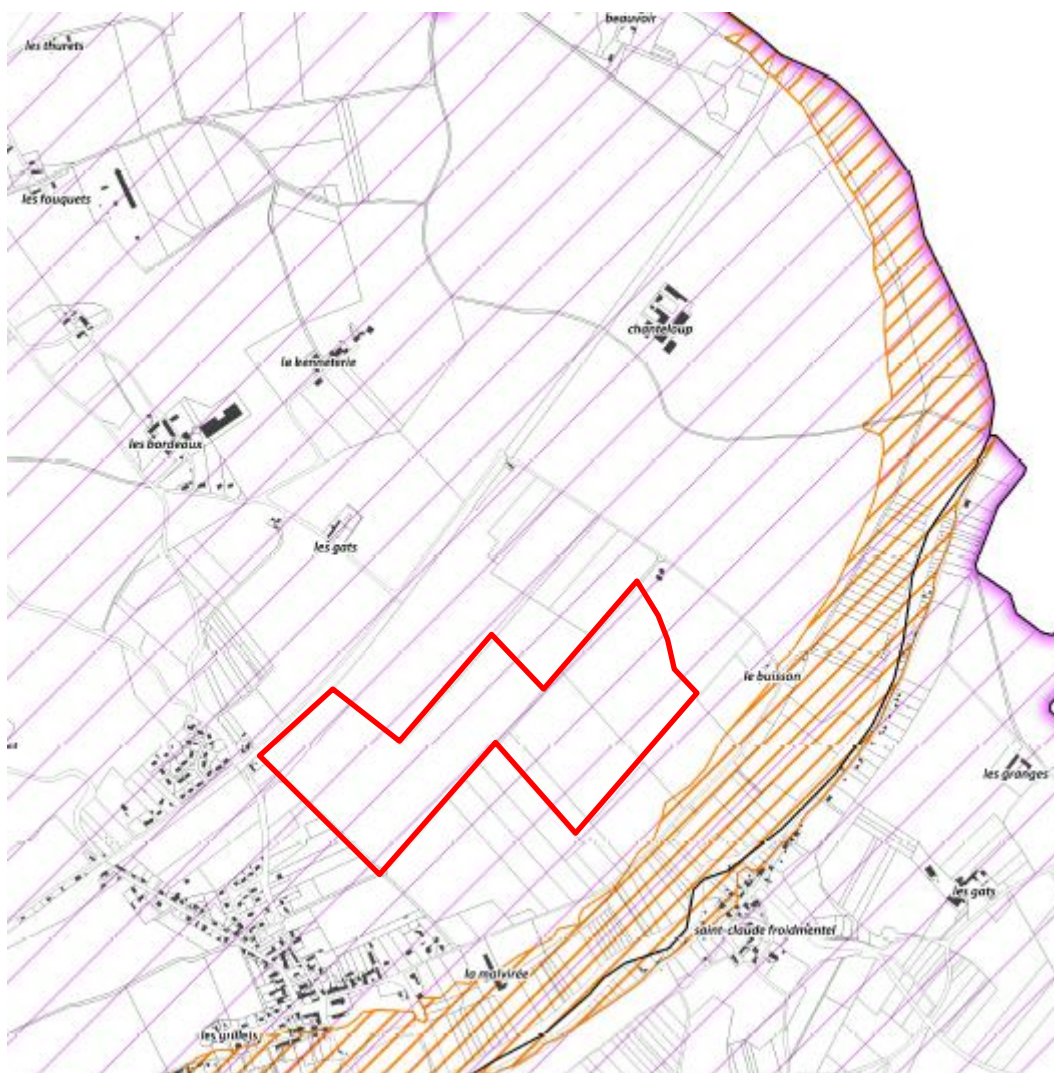
Extrait du règlement écrit du PLUi

Sur la parcelle ZC 173, concernée par le projet à hauteur de 0,3 ha de sa surface, il est uniquement prévu la mise en place d'une piste d'exploitation nécessaire pour accéder aux installations photovoltaïques, aux locaux techniques et plus généralement à l'ensemble du site pour effectuer les opérations de maintenance. Cette parcelle accueillera également une haie. Ainsi, la mise en place de ces éléments n'est pas incompatible avec le zonage agricole actuel. La DDT demande néanmoins de revoir la surface affectée au locaux techniques qui semble trop importante pour ce projet.

En l'état actuel du zonage, à savoir en zone Nc, le projet d'implantation de parc photovoltaïque ne peut se réaliser. Il est nécessaire d'adapter le zonage, afin de rendre le projet éligible, pour cela, il faut opter pour la mise en place d'un STECAL Ner.

4. Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique

Le site n'est pas concerné par des servitudes 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

La servitude la plus proche au Sud-est du secteur est relative à la prévention des risques naturels prévisibles ou miniers.

IV. Présentation des modifications apportées au PLUi

1. Modification du règlement littéral

La zone Ner n'ayant plus vocation à concerner une seule et unique typologie de zone, son descriptif dans le règlement a vocation à évoluer pour être moins exclusif.

Ner	Zone destinée à accueillir des champs de panneaux photovoltaïques	La zone Ner est ciblée et vise à répondre à un projet d'implantation de panneaux photovoltaïque au sol sur une ancienne décharge.
------------	---	---

Extrait du règlement en vigueur avant modification

Ner	Zone destinée à accueillir des champs de panneaux photovoltaïques	La zone Ner est ciblée et vise à répondre à des projets d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur des secteurs précisément identifiés au plan de zonage
------------	---	---

Extrait du règlement en vigueur après modification

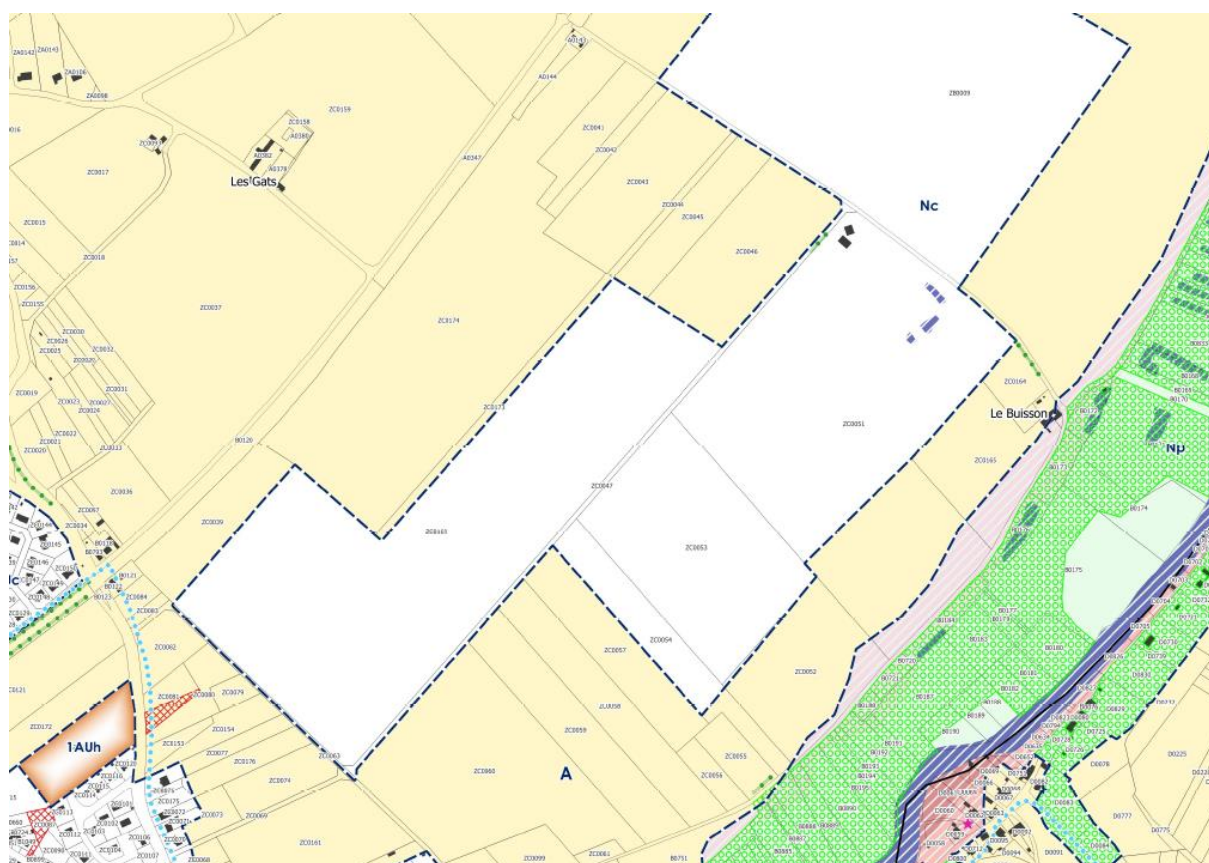
2. Modification du règlement graphique

Le règlement graphique du PLUi doit être modifié pour rendre possible la réalisation du projet de parc photovoltaïque sur le site de l'ancienne carrière.

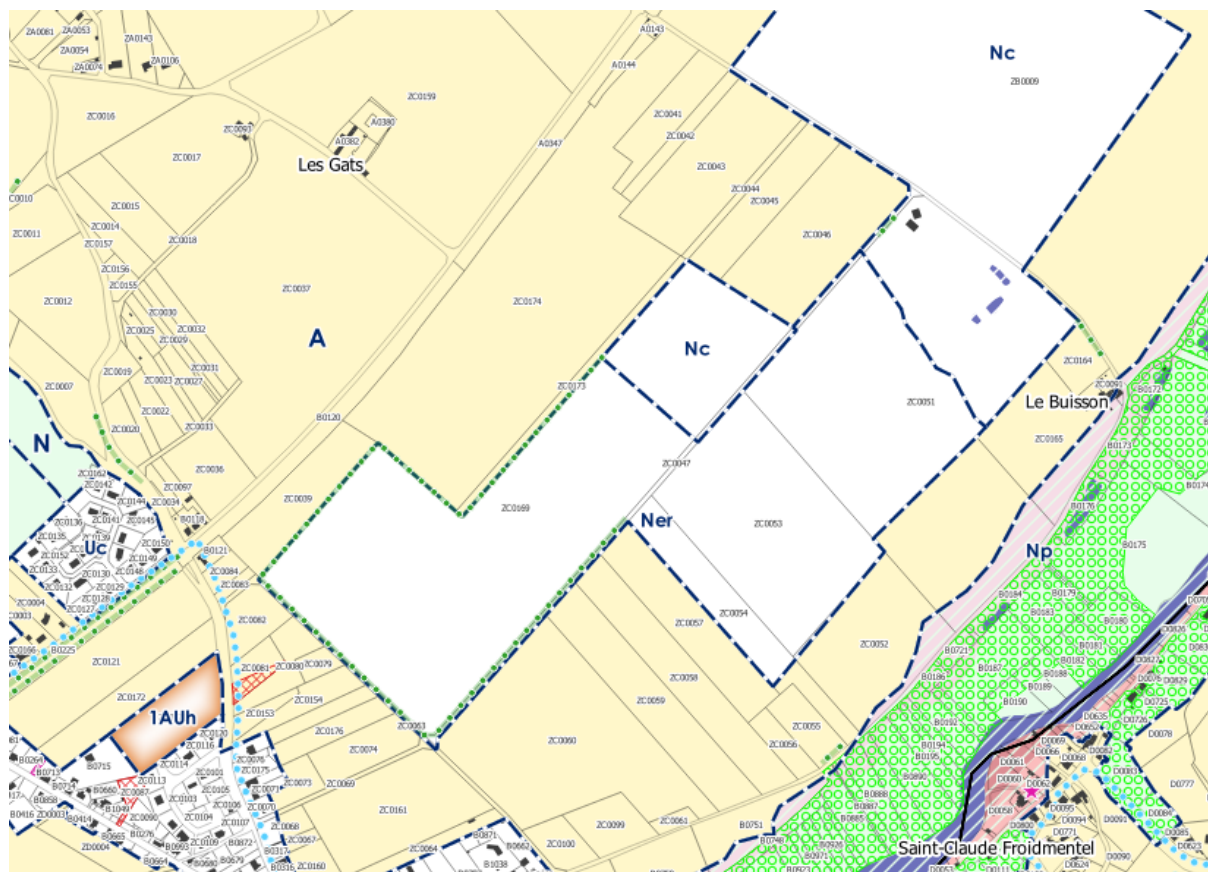
Le plan de zonage du règlement graphique du PLUi sera modifié afin de faire évoluer l'actuel zonage Nc sur les parcelles ZC 169 et une partie des parcelles ZC 51, ZC 53 et ZC 54 vers un zonage Ner. La parcelle ZC 173 ne subira pas de modification de son zonage agricole puisque sur les 0,3 ha de la parcelle concernée par le projet, il est uniquement prévu la mise en place d'une piste d'exploitation et d'une haie paysagère. Cette dernière est aussi utilisée pour l'exploitation agricole à proximité et il est donc préférable de la laisser en zone A. En plus de ce changement de zonage, des mesures ERC de l'étude d'impact du projet et de l'évaluation environnementale de la présente procédure sont intégrées au plan de zonage et illustré sur le plan ci-dessous.



Fiche de proposition d'ajout de prescription graphique réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale



Extrait du zonage en vigueur avant modification



Extrait du zonage après modification

3. Répartition des surfaces avant / après déclaration de projet n°1

Les tableaux ci-dessous présentent les évolutions induites par les modifications effectuées sur le zonage à Saint-Jean-Froidmentel.

Pour rappel, la répartition des surfaces de la présente procédure de déclaration de projet n°1 fait suite à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) après modification des surfaces (en hectare) de la commune de Lignières. Il s'agit de procédures d'évolution du PLUi de la Communauté du Perche et Haut Vendômois.

Répartition des surfaces avant / après déclaration de projet n°1 :

Types de zones	Surface ha	Types de zones	Surface ha
Zones agrioles	28610,2	Zones agrioles	28610,2
Aa	6,8	Aa	6,8
Ay1	8,0	Ay1	8,0
Ay2	6,2	Ay2	6,2
Ayh	3,5	Ayh	3,5
A	28585,6	A	28585,6
Zones à urbaniser (1AU)	21,9	Zones à urbaniser (1AU)	21,9
(1AUy)	10,6	(1AUy)	10,6
1AUh	11,2	1AUh	11,2
Zones à urbaniser (2AU)	7,0	Zones à urbaniser (2AU)	7,0
2AUy	3,2	2AUy	3,2
2AUe	0,1	2AUe	0,1
2AUh	3,7	2AUh	3,7
Zones naturelles	9526,5	Zones naturelles	9526,5
Nc	64,7	Nc	39,9
Nce	3,8	Nce	3,8
Ner	5,2	Ner	30
Ngpv	0,4	Ngpv	0,4
Np	1330,5	Np	1330,5
Nt1	0,8	Nt1	0,8
N	2148,5	N	2148,5
Ne	9,3	Ne	9,3
Nf	5920,3	Nf	5920,3
Nl	13,5	Nl	13,5
Nt	29,4	Nt	29,4
Zones urbaines	591,8	Zones urbaines	591,8
Ua	290,4	Ua	290,4
Uc	127,1	Uc	127,1
Ue	13,1	Ue	13,1
Uh	85,3	Uh	85,3
Uy	75,9	Uy	75,9
Total général	38757,4	Total général	38757,4

Au sein des zones naturelles, les parcelles ZC 169 et une partie des parcelles ZC 51, ZC 53 et ZC 54 classées en zone Nc représentent 24,8 hectares.

Au sein des zones naturelles, les surfaces en zone Nc vont donc diminuer de 64,7 à 39,9 hectares.

Au sein des zones naturelles, les surfaces en zone Ner vont donc augmenter de 5,2 à 30 hectares.