

Complément au rapport de présentation

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

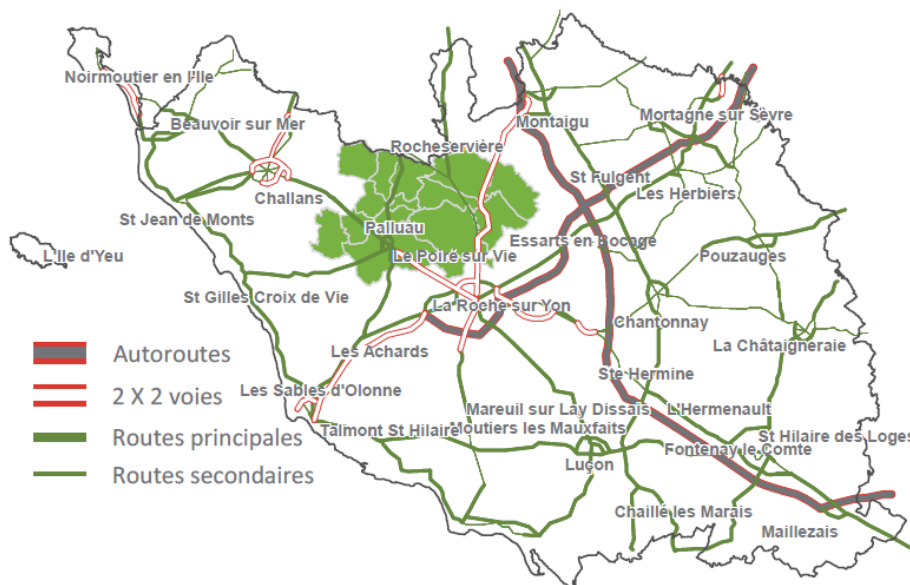
Notice explicative

SOMMAIRE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)	1
Sommaire.....	3
Présentation du territoire	5
Contexte de la procédure	6
Modalités	7
Objet de la modification : détermination de zones d'implantation préférentielle des éoliennes8	
Création de sous-secteurs « Nel » et « Ael » : autour des 3 parcs éoliens existants	8
Secteur de Maché	18
Secteur de Falleron	22
Règlement graphique.....	26
Secteur de Beaufou.....	27
Secteur de Maché	28
Secteur de Falleron	29
Règlement écrit.....	30
1.1 La zone agricole	30
Article A 1 : Destinations et sous-destinations.....	31
Article A 5 : Hauteur maximale des constructions	31
1.2 La zone naturelle.....	32
Article N 1 : Destinations et sous-destination	33
Article N 5 : Hauteur maximale des constructions	33
Actualisation du tableau des surfaces.....	34
Conclusion et impacts sur l'environnement	36

PRESENTATION DU TERRITOIRE

La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluaeu, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluaeu, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km² pour 44 635 habitants (INSEE 2020).



communauté de communes Vie et Boulogne

La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie avec le territoire de La Roche Agglomération. Un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) a été approuvé par le Pays Yon et Vie le 11 février 2020.

Depuis le 1er novembre 2015, la communauté de communes Vie et Boulogne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme. A la suite, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Choix et objectif de la procédure

L'article L153-36 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Après plus d'un an d'application du PLUi-H, et en parallèle d'une étude menée sur le potentiel éolien, une procédure est engagée afin de créer des secteurs pouvant accueillir des éoliennes non domestiques.

Cela aura également pour effet de faire évoluer le rapport de présentation afin de mettre en cohérence certaines données, telles que l'évolution des surfaces, justifications, ...

Les évolutions du document d'urbanisme n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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.

Ces modifications ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui prévoit : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 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. 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté* ».

Aussi, par arrêté en date du 16 juin 2022, le Président de la communauté de communes a engagé la modification n°3 du PLUi-H.

Modalités

Le projet de modification n°3 sera notifié aux personnes publiques associées. A la suite, une enquête publique sera organisée conformément à l'article et L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

A noter que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a décidé de ne pas soumettre la modification n°3 à évaluation environnementale, l'enquête publique pourra donc être réduite à 15 jours.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera invité à approuver la modification n°3 du PLUi-H en tenant compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

La procédure de modification sera réalisée en concertation avec la population afin de recueillir leurs observations, remarques et avis.

Pour cela, seront disponibles au siège de la communauté de communes ainsi que dans les 15 mairies du territoire :

- dès lors que les dossiers seront constitués, les projets de notice explicatives et des pièces modifiées seront laissées à disposition du public durant 1 mois minimum ; Ces derniers seront également consultables de manière dématérialisée sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : www.vie-et-boulogne.fr
- un registre destiné à recueillir les observations du public ;

La population peut également adresser ses remarques, soit :

- par courriel, à l'adresse : pluih@vieetboulogne.fr
- par courrier à l'adresse : communauté de communes Vie et Boulogne, à l'attention du service urbanisme, 24 rue des Landes, 85 160 Le Poiré-sur-Vie.

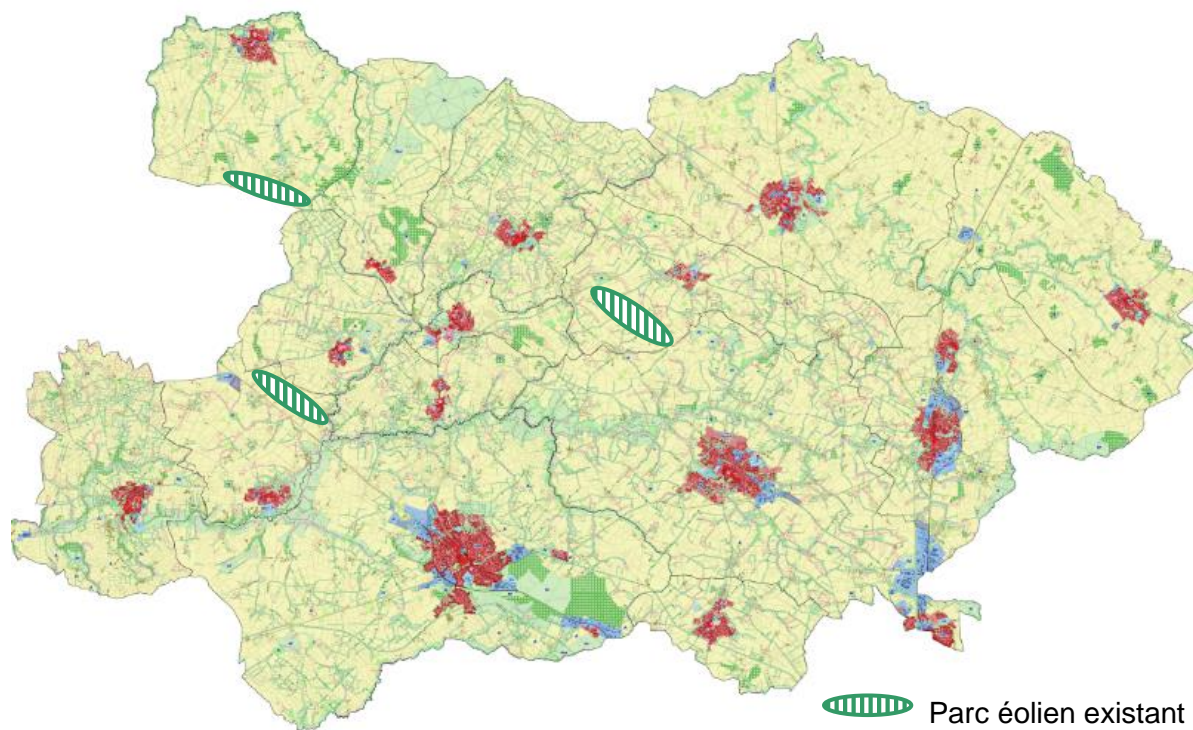
OBJET DE LA MODIFICATION : DETERMINATION DE ZONES D'IMPLANTATION PREFERENTIELLE DES EOLIENNES

Création de sous-secteurs « Nel » et « Ael » : autour des 3 parcs éoliens existants

La communauté de communes s'est engagée dans un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 19 juillet 2021 par le conseil communautaire.

Le PCAET a défini une stratégie d'augmentation de la production d'énergie renouvelable grâce à différentes filières : l'aérothermie, le biogaz par méthanisation, le bois énergie, la géothermie, le photovoltaïque le solaire thermique et l'éolien. L'objectif fixe une production de 325 GWh en 2030 et 515 GWh en 2050, soit respectivement 41 % et 91 % de la consommation d'énergie finale.

Le territoire est doté actuellement de 3 parcs éoliens (cf cartes ci-contre) à Beaufou, Maché et Falleron, qui produisent 48,2 GWh en moyenne. L'objectif est d'arriver à une production issue de l'énergie éolienne, de 92,4 GWh en 2030 et 132 GWh en 2050, soit une multiplication pratiquement par 3 de la production actuelle.



Afin de déterminer comment atteindre ces objectifs, tout en prenant en compte l'environnement, le paysage et l'avis des habitants, la communauté de communes a engagé une étude d'élaboration d'un document cadre pour le développement éolien. Cette étude a permis de déterminer les zones d'implantations potentielles d'éoliennes en croisant les contraintes réglementaires qui s'appliquent à ces projets (cf. tableaux ci-dessous).

A ce stade, plusieurs secteurs sont à l'étude ainsi que différents scénarii, tous intégrant le rééquipement des parcs existants, identifié comme projet prioritaire pour atteindre les objectifs du PCAET.

Il a été mis en évidence que le rééquipement des parcs existants avec 14 éoliennes, de 165 mètres de hauteur, réparties sur les 3 parcs, permettrait d'atteindre les objectifs à 2030 avec une production estimée de 105 GWh.

Aussi, avant la finalisation de l'étude, la CCVB souhaite d'ores et déjà identifier au PLUi-H les secteurs des parcs existants permettant au besoin leur rééquipement et d'atteindre les objectifs en matière de production d'énergie issue de l'éolien à 2030.

Des secteurs supplémentaires pourront être ajoutés au besoin par une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H selon les résultats de l'étude.

Les secteurs identifiés étant déjà équipés d'éoliennes, les impacts supplémentaires sur l'environnement sont quasi-nuls.

Aussi, des sous-secteurs « Ael » et « Nel » ont été déterminés dans le règlement du PLUi-H :

- avec un « tampon » de 500 mètres autour de l'axe des éoliennes existantes
- selon les résultats de l'étude, excluant certains secteurs selon les critères ci-après.

Cette superposition est visible sur les cartes qui suivent les tableaux de critères sur les pages suivantes.

Tableau 1 – Inventaire des contraintes liées à l'activité humaine

Contrainte	Critère	Impact de la contrainte
Réseau électrique HTB	Tampon 200m	Exclusion
Réseau électrique HTA	Tampon 200m	Point de vigilance
Bâtiments d'habitation et à usage de bureaux (logement et tertiaire)	Tampon 500m	Exclusion
Installations nucléaires	Tampon 300m	Exclusion
Réseau routier	Tampon 200m	Exclusion
Réseau ferroviaire	Tampon 200m	Exclusion
ICPE (sauf parcs éoliens existants)	Tampon 300m	Fort
Réseau de transport de gaz	Tampon 200m	Exclusion
Réseau de distribution de gaz	Tampon 200m	Point de vigilance
Servitudes radioélectriques	Périmètre de la servitude	Exclusion
Faisceau hertzien	Tampon 100m	Point de vigilance
Poste source	Hors 10km	Point de vigilance

Tableau 2 – Inventaire des contraintes liées aux servitudes aériennes et terrestres

Contrainte	Critère	Impact de la contrainte
Plans de servitudes aéronautiques (PSA) civils et militaire	Périmètre	Exclusion
Aérodrome	Tampon 5km	Fort
Plateforme ULM	Tampon 2,5km	Fort
Hélistations	Tampon 1,5km	Fort
Navigation aérienne : radars primaires et secondaires + VOR (Visual Omni Range) :		
- zones de protection	Tampon 5km	Exclusion
- zones de coordination ou exclusion	Tampon 5km à 20km	Exclusion ou Fort
- zones de coordination	Tampon 20 à 30km	Fort
- zones de coordination	Angle 5° / 1,5°	Fort
Radars météorologiques		
- zones de protection	Tampon 4 à 10 km	Exclusion
- zones de coordination	Tampon 10 à 30 km	Fort
Secteur RTBA - armée de l'air	Périmètre	Exclusion
Terrains militaires	Périmètre	Exclusion
Secteurs STEBA - armée air	Périmètre	Fort
Secteur VOLTAC - armée de l'air	Périmètre	Fort

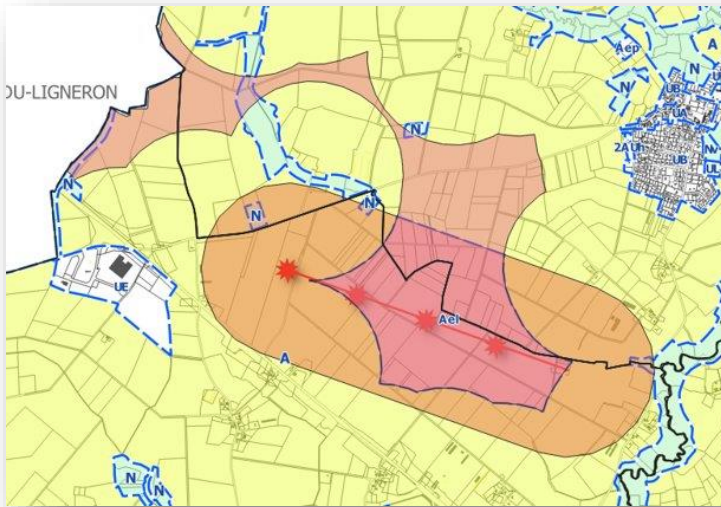
Tableau 3 – Inventaire des contraintes liées au patrimoine culturel et historique

Contrainte	Critère	Impact de la contrainte
Sites Patrimoniaux Remarquables AC4 (AVAP)	Périmètre	Exclusion
Site Historique Classé AC2	Tampon 500m	Exclusion
Monument Historique Classé AC1	Tampon 500m	Exclusion
Sites Historiques Inscrits AC2	Tampon 500m	Fort
Monuments Historiques Inscrits AC1	Tampon 500m	Fort

Tableau 4 - Inventaire des contraintes liées au patrimoine naturel

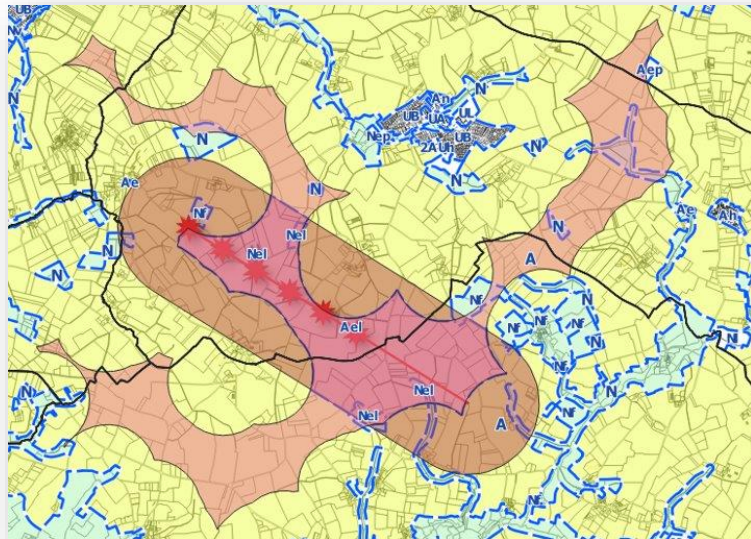
Contrainte	Critère	Impact de la contrainte
Bande de 1 km - Loi Littoral	Périmètre	Exclusion
Arrêté de Protection du Biotope (APB)	Périmètre	Exclusion
Parcs Nationaux	Cœur du parc	Exclusion
Réserves Naturelles Nationales	Périmètre	Exclusion
Réserves Naturelles Régionales	Périmètre	Exclusion
Réserves Biologiques (RB)	Périmètre	Exclusion
Réserves Intégrales de Parc National (RIPN)	Périmètre	Exclusion
Acquisition Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres	Périmètre	Exclusion
Acquisition Conservatoire des Espaces Naturels	Périmètre	Fort
Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)	Périmètre	Exclusion
Zones Humides RAMSAR	Périmètre	Fort
Réserves de Biosphère (MAB)	Périmètre	Fort
Réserves nationales de chasse et faune sauvage (RNCFS)	Périmètre	Fort
NATURA 2000 : ZPS	Périmètre	Fort
NATURA 2000 : ZSC et SIC	Périmètre	Fort
ZNIEFF type 1	Périmètre	Fort
ZNIEFF type 2	Périmètre	Vigilance
ZICO	Périmètre	Fort
Parc Naturels Régionaux (PNR)	Périmètre	Vigilance
Espaces Naturels Sensible : zones de préemption	Périmètre	Fort
Cours d'eau Liste 1 et 2	Périmètre exact + 10m (couche surfacique au lieu de linéaire)	Exclusion
Zone de captage eau potable	Périmètre	PPRS = Exclusion ; PPRC = Fort et PP éloigné = Vigilance
Zones d'incidences « Très fort » et « Fort » pour l'avifaune	Périmètre	Fort / Point de vigilance
Zones d'incidences « Très fort » et « Fort » pour les chiroptères	Périmètre	Fort / Point de vigilance
Forêts	Périmètre	Vigilance
Terres agricoles	Périmètre	Vigilance
Espaces Boisés Classés et Autres prescriptions surfaciques	Périmètre	Exclusion

Ci-dessous, les cartes avec les 3 parcs éoliens existants avec une bande de 500 mètres autour de l'axe d'implantation des éoliennes existantes (ou d'un axe proche et similaire permettant d'optimiser le site) et la zone d'implantation potentielle déterminée en appliquant les contraintes réglementaires.

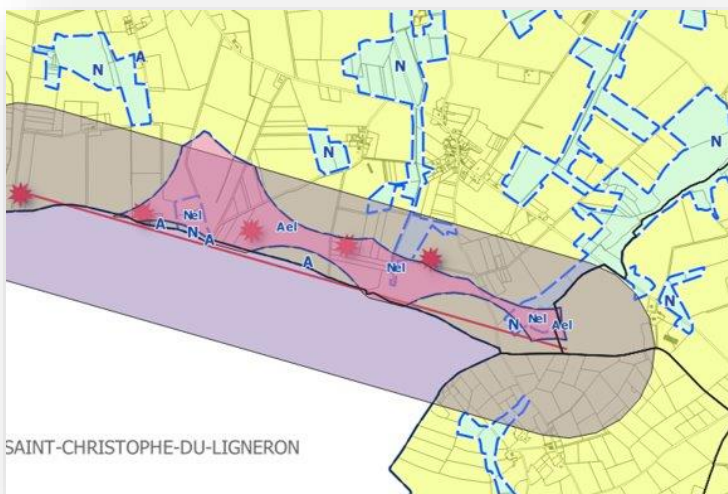


Parc éolien actuel de Maché, 4 éoliennes de 120 mètres de hauteur tampon de 500 m autour de leur axe d'implantation, et zone d'implantation potentielle

Parc éolien actuel de Beaufou, 6 éoliennes de 125 mètres de hauteur tampon de 500 m autour de leur axe d'implantation, et zone d'implantation potentielle



Parc éolien actuel de Falleron, 5 éoliennes de 120 mètres de hauteur, tampon de 500 m autour d'un axe proche et similaire permettant d'optimiser le site, et zone d'implantation potentielle

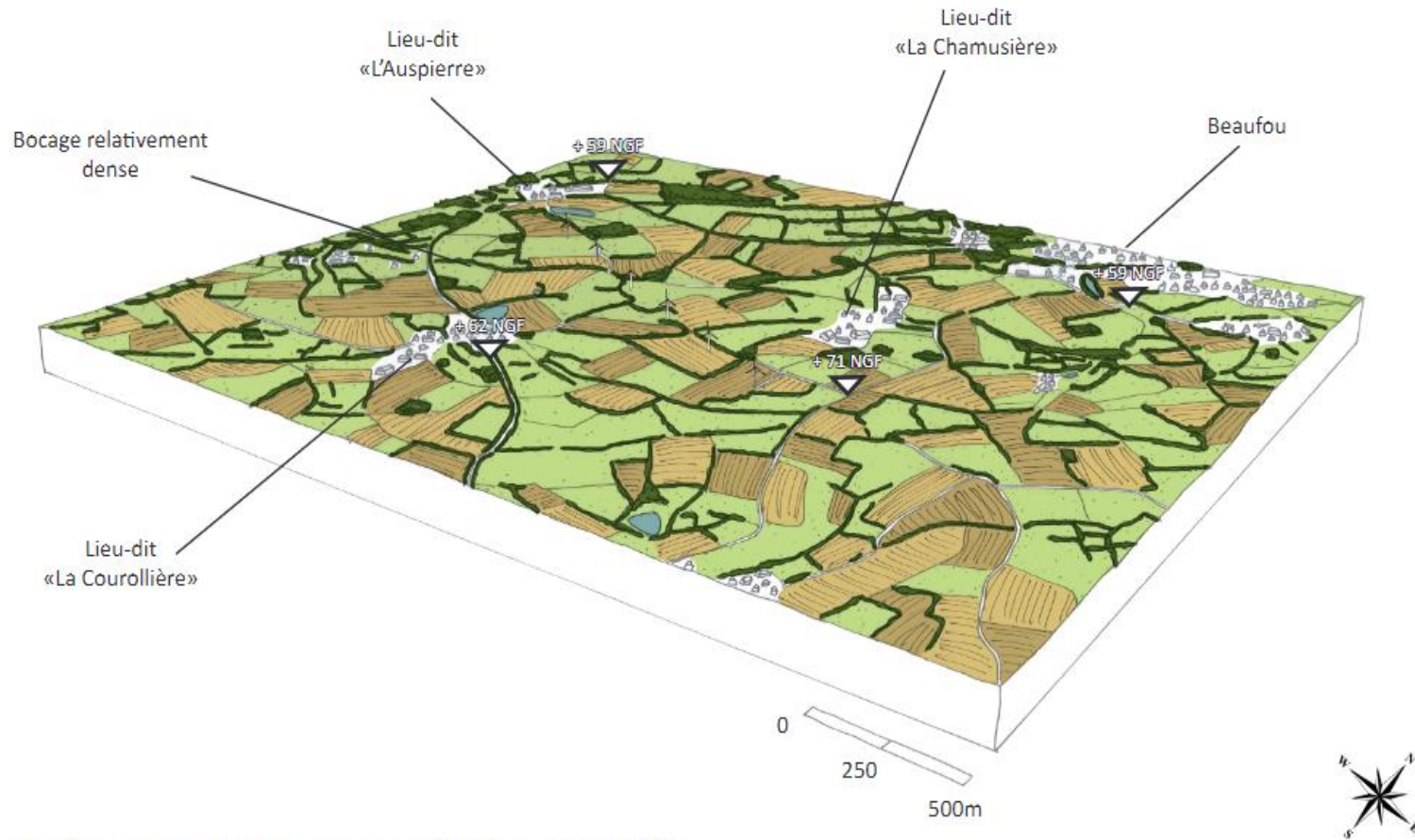


Ci-après les secteurs actuels et tels qu'ils pourraient être aménagés potentiellement de manière à atteindre les objectifs énergétiques à horizon 2030 du PCAET fixé sur Vie et Boulogne.

Les scénarii ci-dessous permettant d'atteindre les objectifs de production prévoient :

- une hauteur maximale de 165 mètres ;
- soit un nombre identique d'éoliennes, soit une diminution de leur nombre (du fait de la taille de la zone d'implantation potentielle).

Parc existant de Beaufou

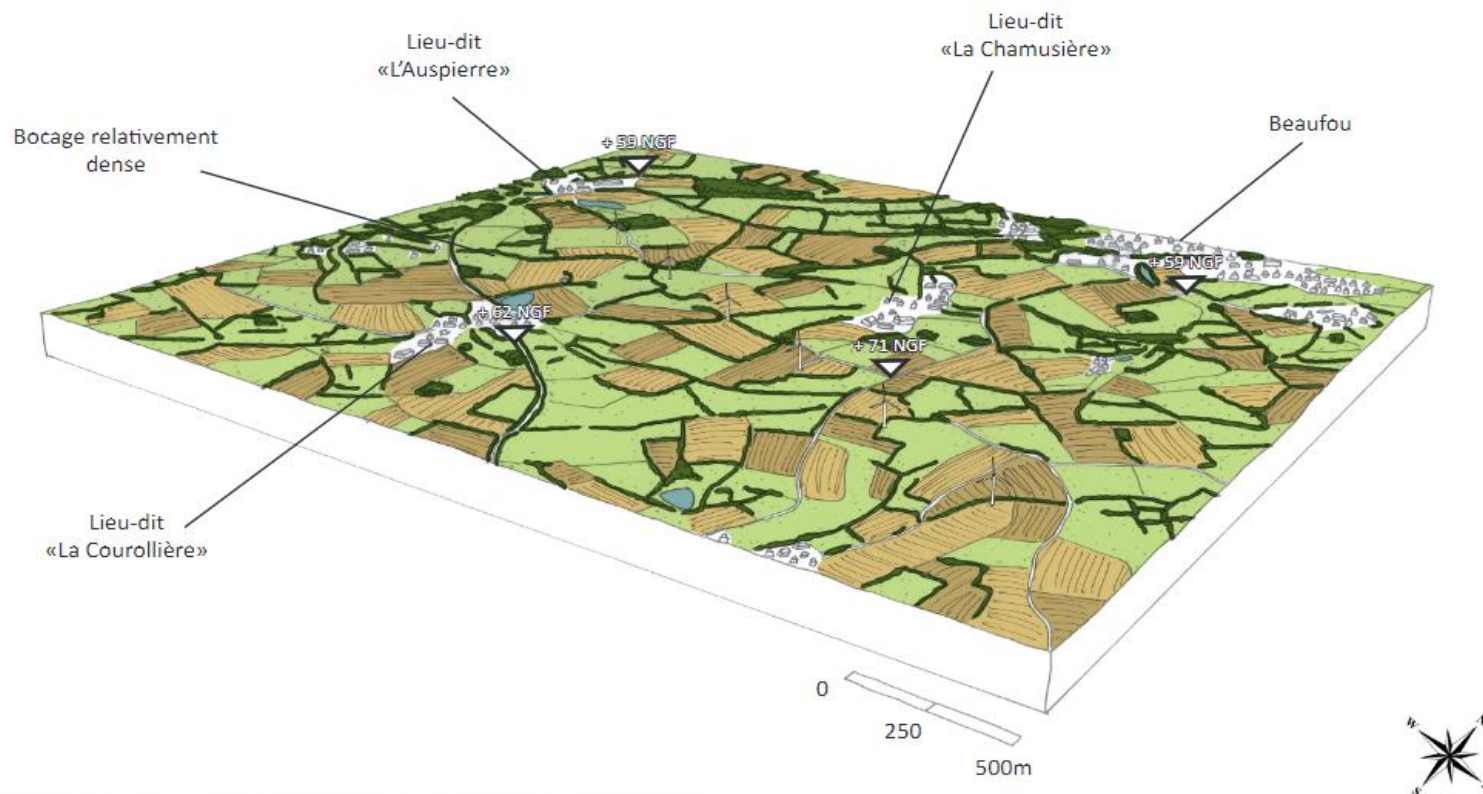


Production annuelle moyenne estimée = 20,1GWh



Rééquipement potentiel du parc de Beaufou

Hauteur en bout de pale = 165m



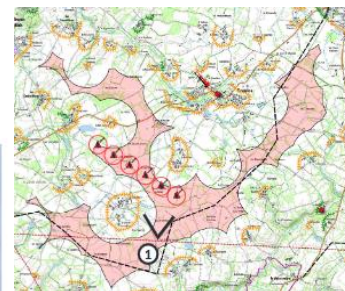
Production annuelle moyenne estimée = 45GWh



Le rééquipement du parc aurait pour conséquence un relatif agrandissement de l'emprise et un déplacement vers l'est ainsi qu'une hauteur supérieure de 40 mètres.

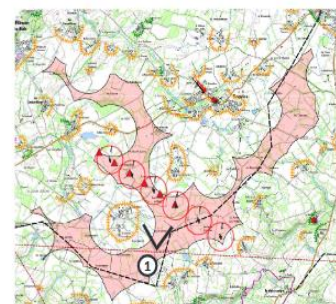
Parc existant de Beaufou, point de vue 1

Production annuelle moyenne estimée = 20,1GWh



Photomontage d'un rééquipement potentiel du parc de Beaufou, point de vue 1

Hauteur en bout de pale = 165m
Production annuelle moyenne estimée = 45GWh



De ce point de vue, l'impact paysager est légèrement supérieur à celui de l'ancien parc.

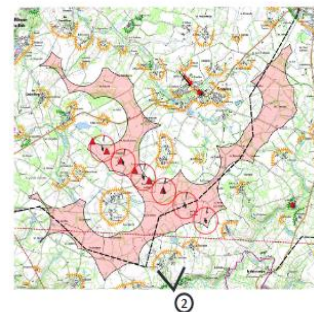
Parc existant de Beaufou, point de vue 2

Production annuelle moyenne estimée = 20,1GWh



Photomontage d'un rééquipement potentiel du parc de Beaufou, point de vue 2

Hauteur en bout de pale = 165m
Production annuelle moyenne estimée = 45GWh

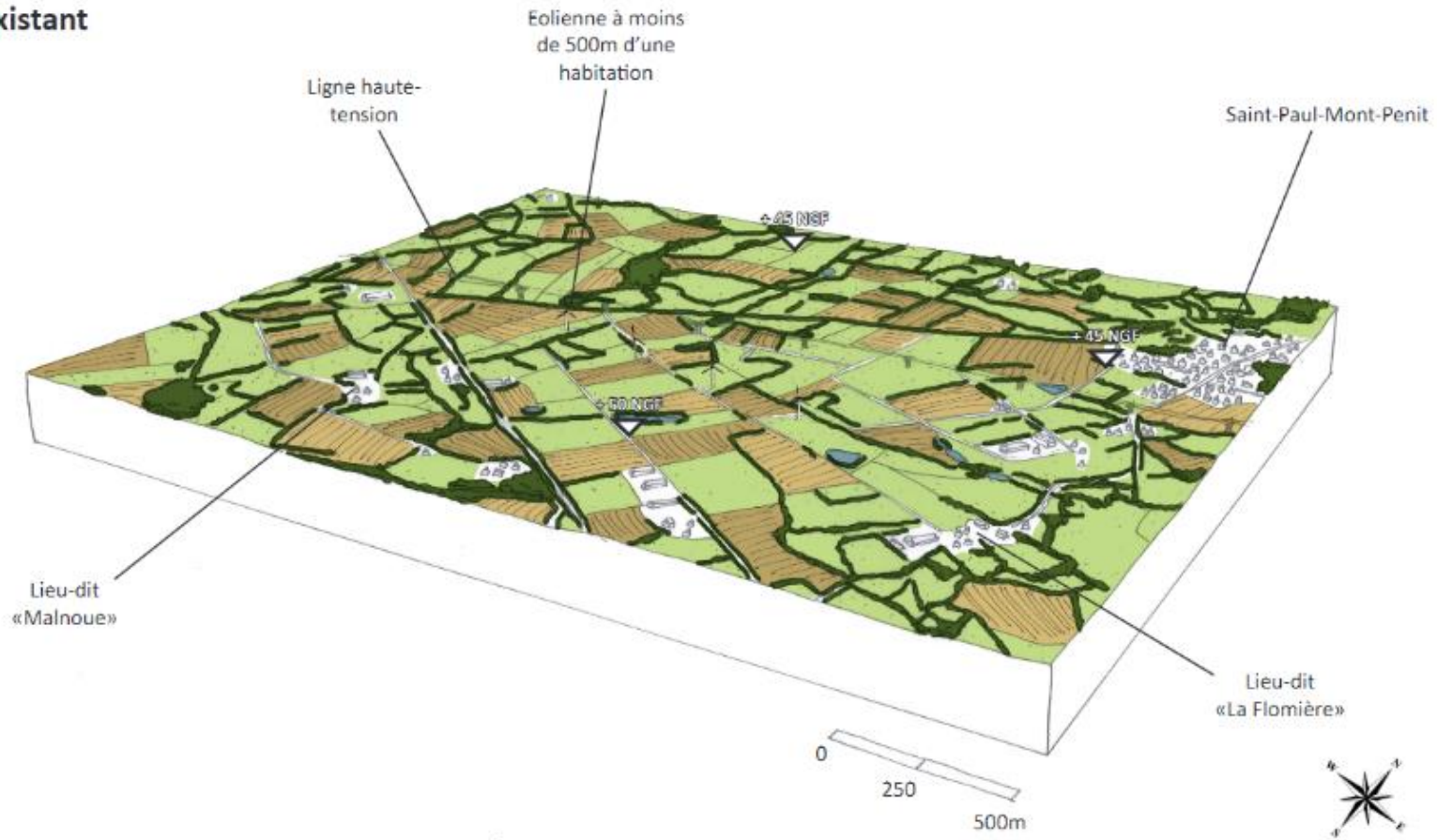


De ce point de vue, l'impact paysager est quasi-nul.

Secteur de Maché

Parc existant de Maché

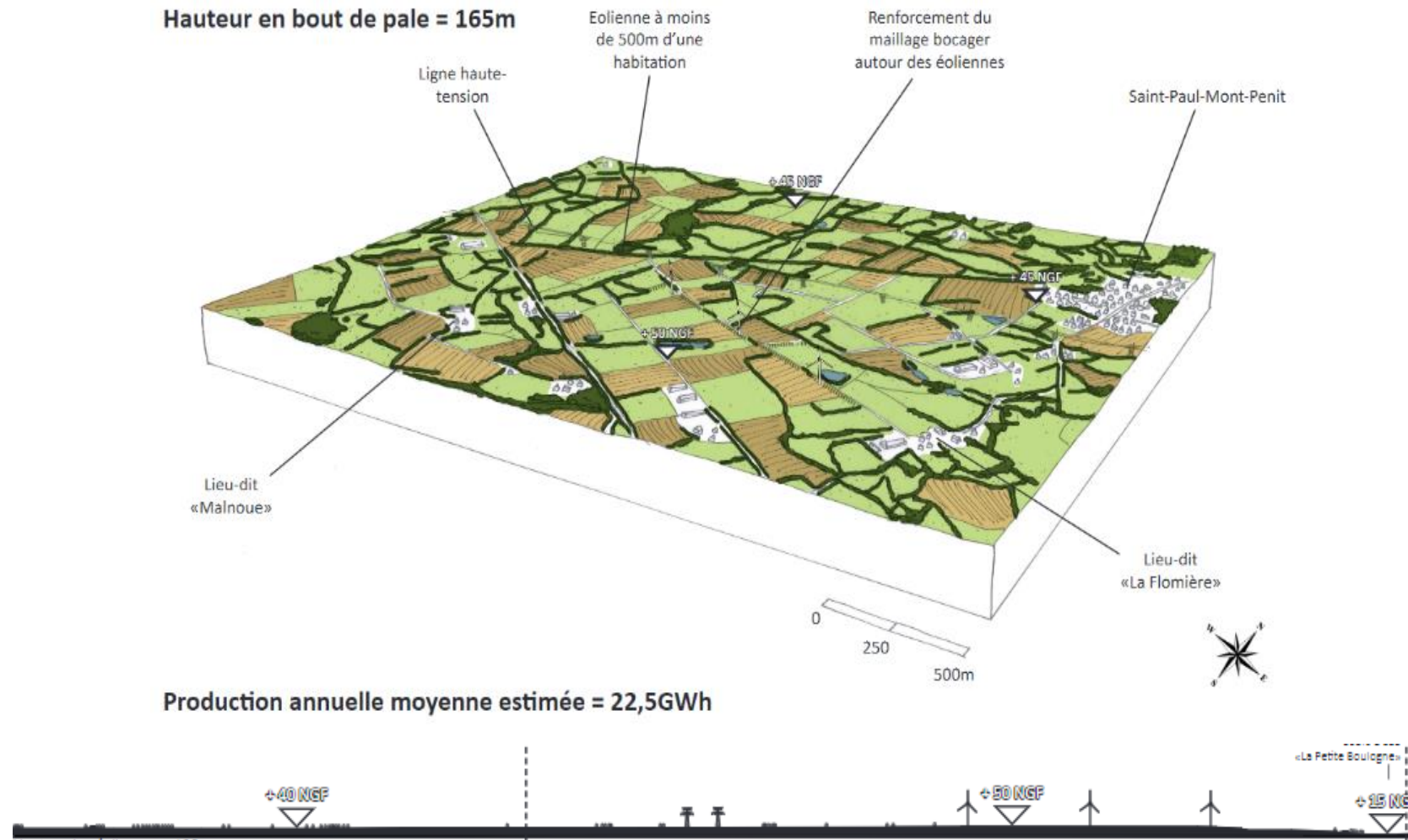
Existant



Production annuelle moyenne estimée = 18GWh



Rééquipement potentiel du parc



Le rééquipement du parc aurait pour conséquence, une diminution de son emprise (3 éoliennes au lieu de 4), un déplacement vers l'est ainsi qu'une hauteur supérieure de 45 mètres.

Parc existant de Maché, point de vue 1

Existant

Production annuelle moyenne estimée = 18GWh



Photomontage d'un rrééquipement potentiel de Maché, point de vue 1

Hauteur en bout de pale = 165m

Production annuelle moyenne estimée = 22,5GWh

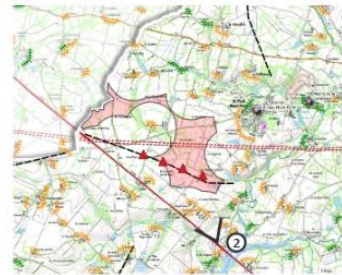


De ce point de vue, l'impact paysager est quasi-nul.

Parc existant de Maché, point de vue 2

Existant

Production annuelle moyenne estimée = 18GWh



Photomontage d'un rééquipement potentiel de Maché, point de vue 2

Hauteur en bout de pale = 165m

Production annuelle moyenne estimée = 22,5GWh

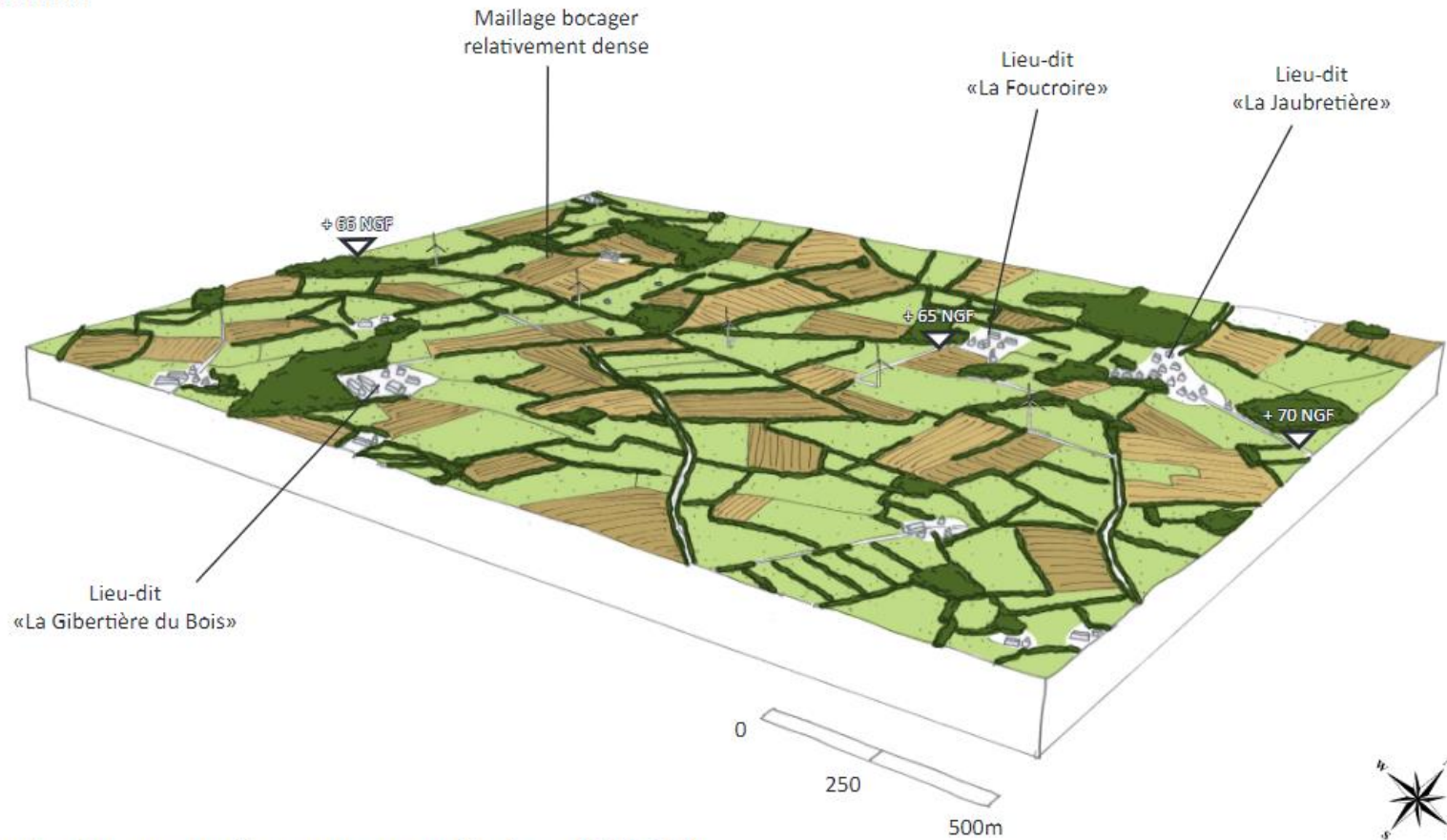


De ce point de vue, l'impact paysager est légèrement supérieur à celui de l'ancien parc.

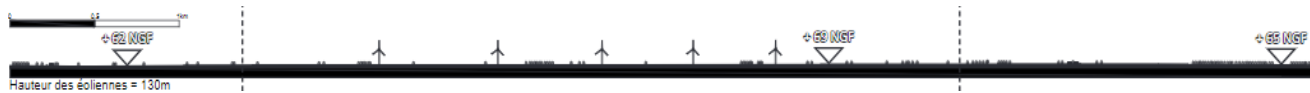
Secteur de Falleron

Parc existant de Falleron

Existant

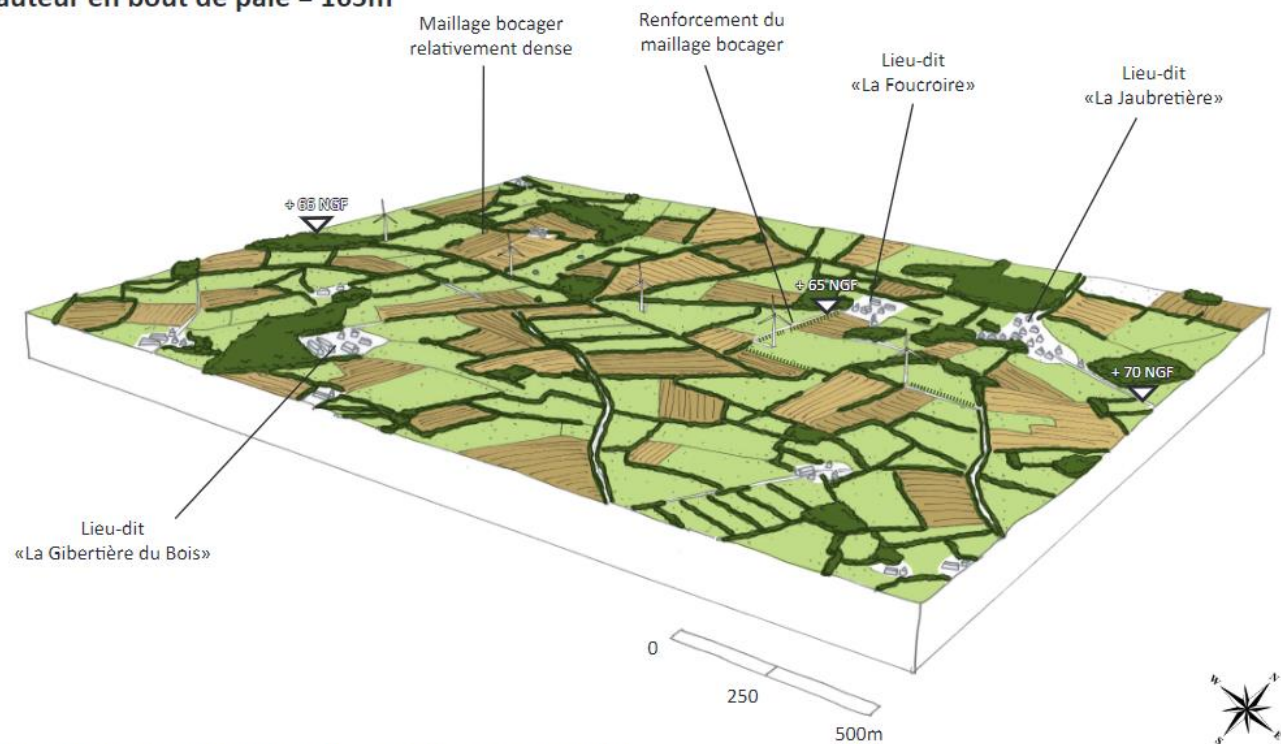


Production annuelle moyenne estimée = 17,8GWh



Rééquipement potentiel du parc de Falleron

Hauteur en bout de pale = 165m



Production annuelle moyenne estimée = 37,5GWh



Le rééquipement du parc aurait pour conséquence une hauteur supérieure de 45 mètres.

Parc existant de Falleron, point de vue 1

Existant
Production annuelle moyenne estimée = 17,8GWh



Photomontage d'un rééquipement potentiel du parc de Falleron, point de vue 1

Hauteur en bout de pale = 165m
Production annuelle moyenne estimée = 37,5GWh



De ce point de vue, l'impact paysager est légèrement supérieur à celui du parc existant.

Parc existant de Falleron, point de vue 2

Existant

Production annuelle moyenne estimée = 17,8GWh



Photomontage d'un rééquipement potentiel du parc de Falleron, point de vue 2

Hauteur en bout de pale = 165m

Production annuelle moyenne estimée = 37,5GWh



De ce point de vue, l'impact paysager est légèrement supérieur à celui du parc existant.

Règlement graphique

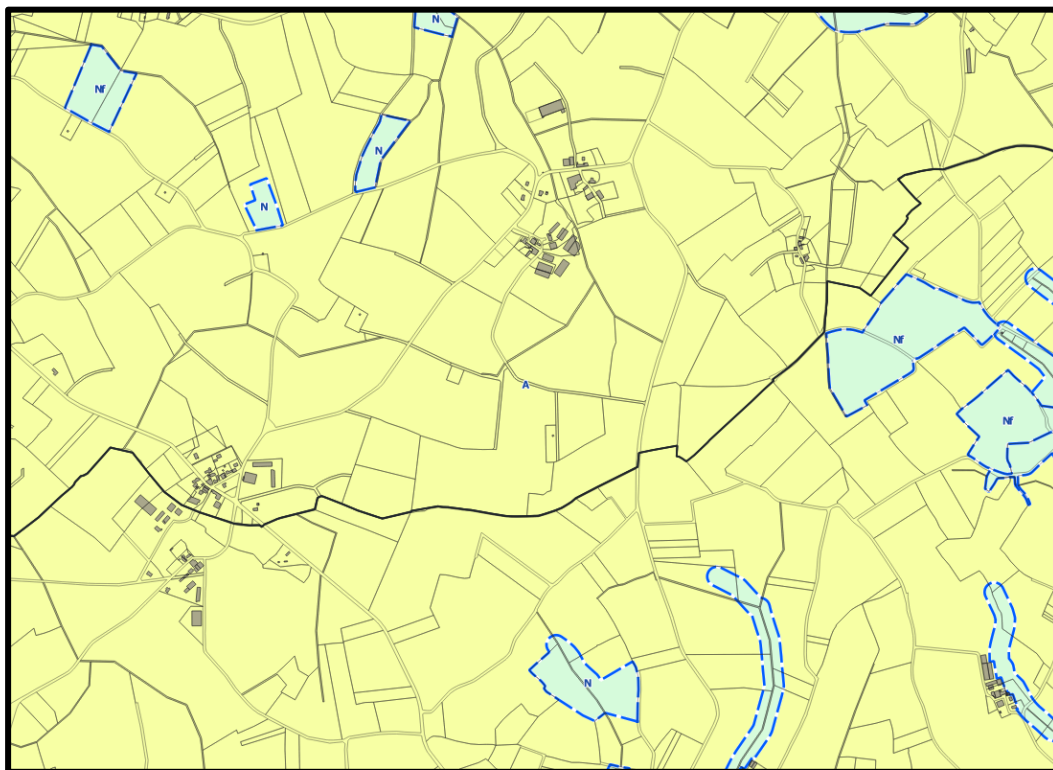
Les périmètres des secteurs comme décrit ci-dessus sont identifiés au PLUi-H avec un indice « el » ajouté au zonage agricole ou naturelle existant.

Ainsi, cela donne lieu à deux nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) « Ael » et « Nel ».

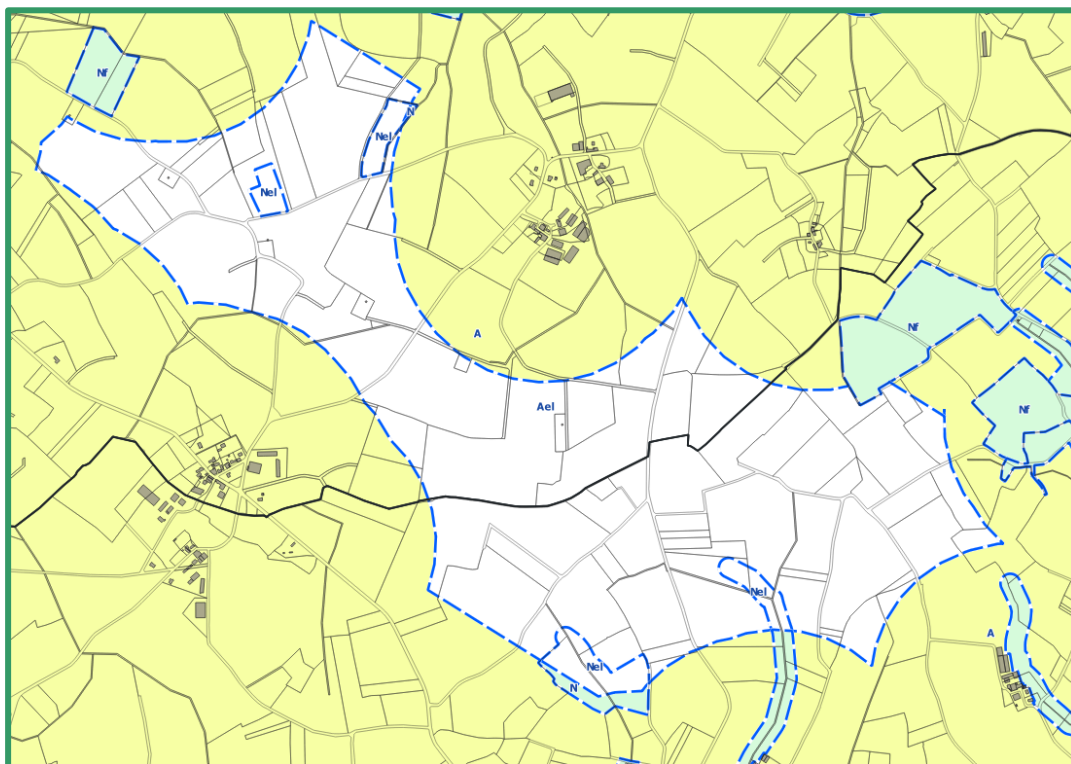
Le rapport de présentation est actualisé en conséquence des modifications apportées au règlement graphique détaillées ci-dessous, notamment le guide des STECAL et le tableau des surfaces.

Secteur de Beaufou

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

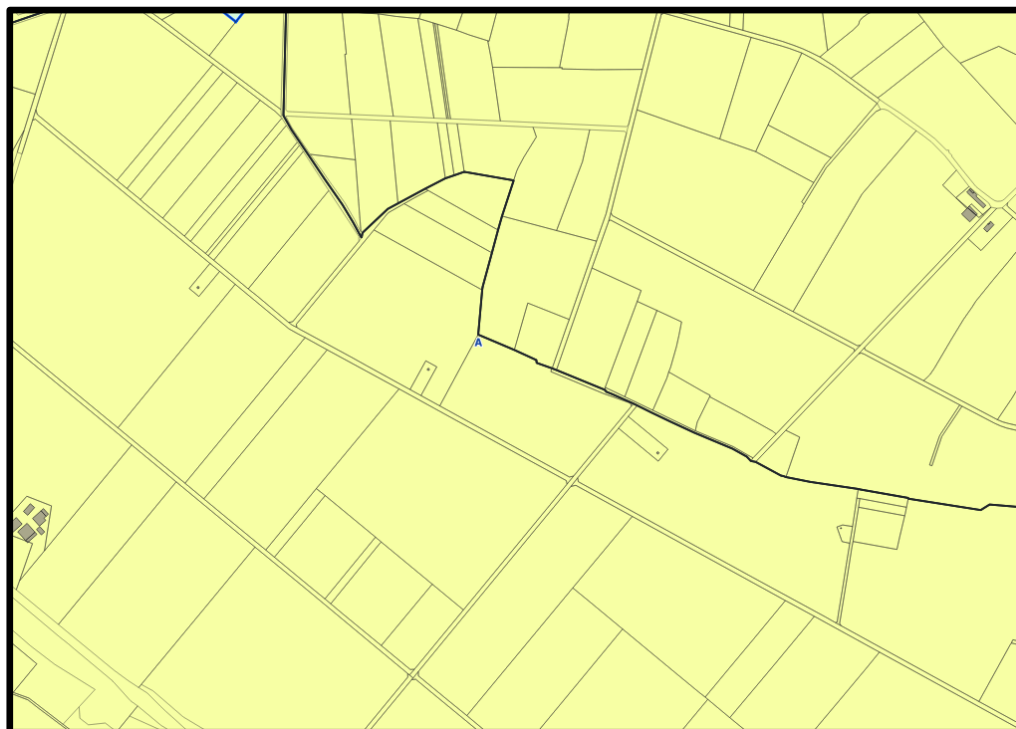


Extrait de la modification n°3 du PLUi-H :

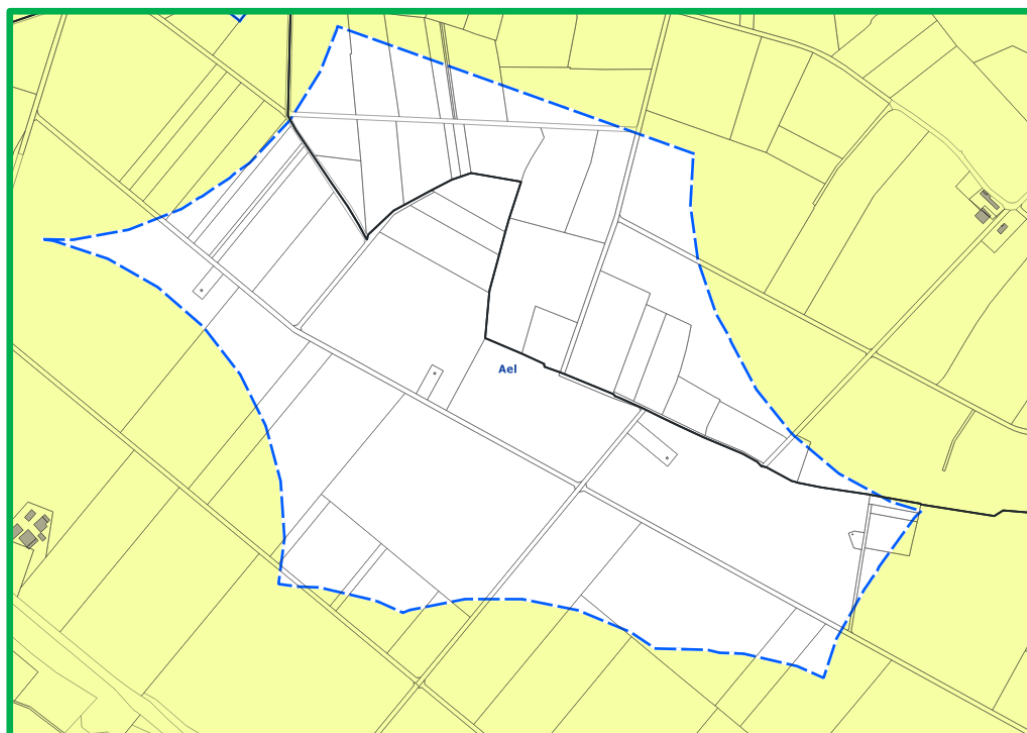


Secteur de Maché

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

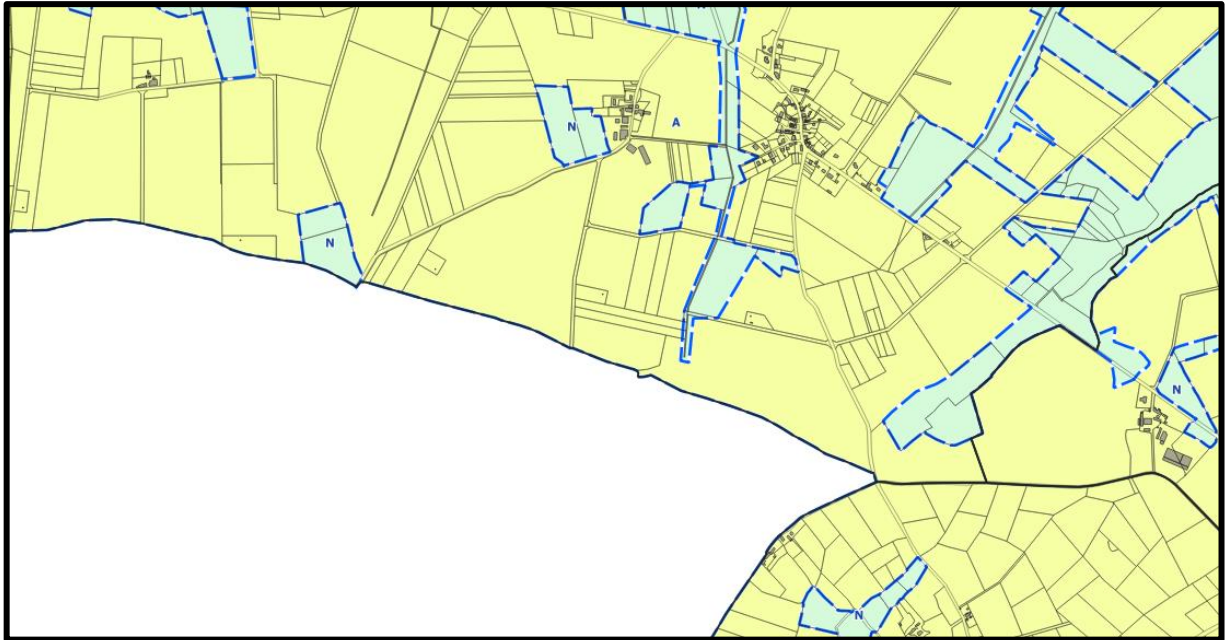


Extrait de la modification n°3 du PLUi-H :

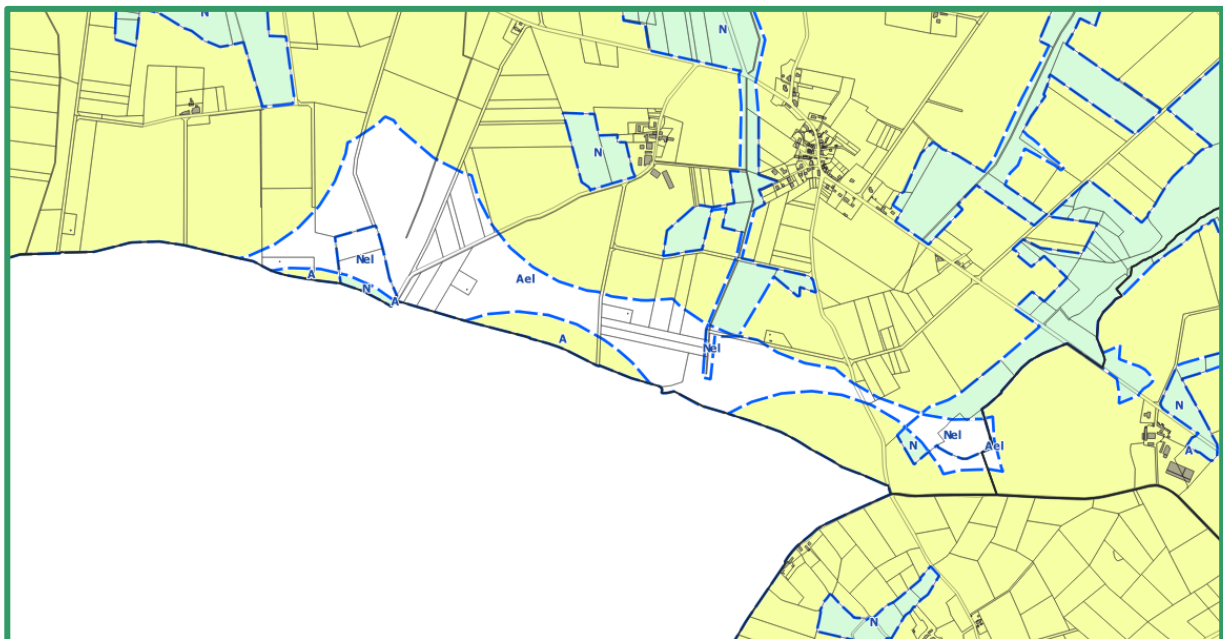


Secteur de Falleron

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :



Extrait de la modification n°3 du PLUi-H :



Règlement écrit

Le règlement écrit est modifié afin d'intégrer les sous-secteurs « Ael » et « Nel » et d'encadrer la hauteur maximale des éoliennes autorisées.

Dans les encadrés verts :

- en vert, les éléments ajoutés au règlement écrit par la modification n°1 du PLUi-H ;
- en gris, les parties déjà existantes au sein du règlement écrit du PLUi-H tel qu'approuvé en date du 22 février 2021 ;
- les parties barrées "—" supprimées du règlement écrit par la modification n°3 du PLUi-H.

Le rapport de présentation est actualisé en conséquence des modifications apportées au règlement écrit détaillées ci-dessous.

Les extraits ci-dessous prennent en compte les modifications qui sont apportées par la modification n°1 et n°2 du PLUi-H menée parallèlement à cette procédure.

1.1 La zone agricole

Le préambule est modifié afin d'intégrer le nouveau sous-secteur Ael comme suit.

TITRE V - LES ZONES AGRICOLES

Art R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone agricole, dite A, recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abritent notamment les sièges et sites d'exploitation. Il comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement. On distingue les sous-secteurs suivants :

- Ae : activité existante incompatible avec la vocation de la zone permettant des extensions limitées ;
- Aep : secteur dédié aux équipements publics ;
- **Ael : secteur pouvant accueillir des éoliennes non domestiques ;**
- Af : secteur dédié aux terrains familiaux des gens du voyage ;
- Agv : secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- Ah : village pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées aux habitations par densification ;
- Ahz : village pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées aux habitations par densification et correspond au sous-secteur couvert par un Site Patrimonial Remarquable ;
- An : secteur à proximité de l'enveloppe urbaine, constructions interdites ;
- Az : secteur agricole couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'article 1 relatif aux destinations est modifié afin d'autoriser les éoliennes au sein des sous-secteurs Ael comme suit.

L'ensemble des occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone A :

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et ou d'intérêts collectifs dès lors :

- qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble du secteur A, excepté les sous-secteurs An:

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières.

Dans le sous-secteur Ael :

- **les éoliennes non domestiques.**

ARTICLE A 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'article 5 relatif est modifié afin de limiter la hauteur maximale autorisée des éoliennes à 165 mètres.

Dans le sous-secteur Ael :

La hauteur maximale est limitée à 165 mètres.

1.2 La zone naturelle

Le préambule est modifié afin d'intégrer le nouveau sous-secteur Nel comme suit.

TITRE VI - LES ZONES NATURELLES

[...]

La zone naturelle, dite N, recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées. On distingue les sous-secteurs suivants :

- Nc : secteur d'exploitation du sous-sol (carrière) ;
- Nca : secteur de stockage (carrière) ;
- Nd : espace concerné par la pollution du sol pouvant accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables type panneau solaire ou photovoltaïque ;
- **Nel : secteur pouvant accueillir des éoliennes non domestiques ;**
- Ned : secteur lié aux centres de stockage de déchets ultimes de La Croix et de La Vergne à Grand'Landes ;
- Nep : secteur dédié aux équipements ;
- Nepz : correspond au sous-secteur couvert par un Site Patrimonial Remarquable ;
- Nf : activité sylvicole avec gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des documents de gestion ;
- Nj : jardins partagés ou familiaux ;
- Nl : espace naturel accueillant des activités légères de loisirs (ex : accrobranche, moto- cross...) ;
- Nt : espace naturel accueillant des activités principalement liées aux loisirs et aux hébergements touristiques mais également aux activités non compatibles en zone urbaine ;
- Ntz : correspond au sous-secteur destiné à accueillir les mêmes activités que le sous-secteur « Nt » et couvert par un Site Patrimonial Remarquable ;
- Nv : espace de nature en ville, pouvant accueillir des constructions et des aménagements en lien avec des activités de loisirs et de détente (jeux pour enfants, équipements sportifs, sanitaire etc.) ;
- Nz : secteur naturel couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

L'article 1 relatif aux destinations est modifié afin d'autoriser les éoliennes au sein des sous-secteurs Nel comme suit.

L'ensemble des occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans le sous-secteur Nf :

- les exploitations forestières.

Dans le sous-secteur Ned :

- les constructions et installations liées et nécessaires au stockage de déchets ultimes et à la production d'énergies renouvelables, et les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Nel :

- **les éoliennes non domestiques.**

ARTICLE N 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'article 5 relatif est modifié afin de limiter la hauteur maximale autorisée des éoliennes à 165 mètres

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

[...]

Dans les sous-secteurs Nel :

- **La hauteur maximale est limitée à 165 mètres.**

Actualisation du tableau des surfaces

Le règlement graphique du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 a été réalisé sur le cadastre de 2019, date d'arrêt du document d'urbanisme. Or depuis, le cadastre a évolué sur le territoire et particulièrement dans le centre-bourg de La Chapelle-Palluau qui comportait de nombreuses erreurs.

Aussi, en plus des modifications décrites dans cette notice, le nouveau règlement graphique a fait l'objet d'ajustements afin de coïncider avec le nouveau cadastre de 2021. A titre d'illustration, la superficie totale du territoire diffère de 7 000 m².

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

PROJET DE PLUI-H					
Zone	superficie (ha)	part du territoire en %			
A	38681,2		1AU / AUc	125,4	
A	38355,8	78%	1AUe	31,3	0,26%
Az	122,2		1AUh	38,0	
Ae	18,4		1AUha	43,9	
Aep	42,0		1AUc	12,2	
Af	0,2		2AU / AUs	104,3	0,20%
Agv	2,5		2AUe	38,4	
Ahz	2,8		2AUh	58,8	
Ah	115,9		2AUc	7,1	0,08%
An	21,6		2AUc2	43,2	
N	7739,5			U	2608,2
N	6565,0	16%	UA	70,1	5,3%
Nz	105,9		UAz	11,7	
Nf	630,2		UAa	79,3	
Nc	79,8		UAb	21,8	
NCa	12,4		UAd	3,1	
Nd	21,8		UB	587,3	
Ned	99,6		UBz	30,4	
Nepz	1,3		UBa	913,9	
Nep	20,1		UE	623,0	
Nj	3,3		UEc	33,8	
NL	37,9		UL	216,1	
Ntz	7,2		Ulz	2,1	
Nt	42,5		UP	15,5	
Nv	112,5				
			Total général	49301,9	100%

Extrait de la modification n°3 du PLUi-H

L'extrait ci-dessous prend en compte les modifications qui sont apportées par les modifications n°1 et n°2 et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi-H menées parallèlement à cette procédure :

PROJET PLUI-H					
Zone	Superficie (ha)	Part du territoire en %			
A	38675,6		1AU / Auc	94,8	
A	37948,7	78%	1AUe	12,6	
Az	122,2		1AUh	33,1	
Ae	20,6		1AUha	40,7	
Aep	42,0		1AUC	9,2	
Af	0,2		2AU / Aus	97,8	
Agv	2,5		2AUe	32,7	
Ah	116,2		2AUh	58,8	
Ahz	2,8		2AUC	7,1	
Ael	399,2		2AUC2	43,2	
An	21,3		U	2652,8	
N	7737,5			UA	70,2
N	6544,5		16%	Ulz	2,1
Nz	105,9	UAz		11,7	
Nf	630,0	UAa		79,5	
Nc	79,8	UAb		21,9	
NCa	12,4	UAd		3,1	
Nd	25,0	UB		597,7	
Ned	99,6	Ubz		30,4	
Nepz	1,3	UBa		917,7	
Nep	16,8	UE		655,0	
Nj	3,3	UEc		33,8	
Nl	37,9	UL		213,2	
Ntz	7,2	UP		16,6	
Nt	43,4	Total général		49301,7	
Nel	16,7			100%	
Nv	113,6				

Conclusion et impacts sur l'environnement

Comme détaillé dans cette notice, le projet de modification n°3 du PLUi-H porte sur la délimitation de sous-secteurs « Ael » et « Nel » pouvant accueillir des éoliennes au sein des parcs déjà existants sur le territoire.

Cela aura également pour effet de faire évoluer à la marge le rapport de présentation, ainsi que les annexes afin de mettre en cohérence certaines données avec ces modifications, telle que l'évolution des surfaces et le guide des STECAL.

Ces évolutions ne modifient pas les caractéristiques principales du PLUi-H tel qu'approuvé le 22 février 2021.

Les sous-secteurs « Ael » et « Nel » étant créés sur les parcs déjà existants afin de permettre leur éventuel rééquipement, les impacts sont :

- **quasi-identiques sur l'environnement en matière d'impact sur les milieux agricoles, naturels, faunistiques et floristiques. Seul le paysage pourrait être légèrement impacté en cas d'implantation d'éolienne de hauteur supérieure à celles existantes.**
- **positifs en matière d'augmentation de production d'énergies renouvelables et donc de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et à plus long terme sur la santé humaine.**