Mai 2024

Conformité aux documents d'urbanisme du projet de parc éolien de la Lande de Faye (PJ N°64)

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Département : HAUTE-VIENNE (87)

Communes : DROUX – MAGNAC-LAVAL

Tome 8 du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale

Maître d'ouvrage

ABO WIND

Étude réalisée et assemblée par

ENCIS Environnement
90 rue Buck Clayton
87100 LIMOGES

Table des matières

1 Identité du demandeur 4

1.1 Localisation du projet 4

1.2 Superficie et références cadastrales des terrains 4

1.3 Objet de la demande 4

1.4 Plan de situation permettant de localiser le(s) terrain(s) dans la(es) commune(s) 4

2 Rappel des règles d'urbanisme en vigueur sur les communes d'implantation 7

2.1 Documents d'urbanisme à l'échelle locale 7

2.1.1 Règlement du zonage concernant les occupations du sol interdites ou permises ou soumises à conditions particulières 9

2.1.2 Règlement du zonage concernant les constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives 9

2.1.3 Règlement du zonage concernant les hauteurs des constructions 10

2.2 Autres documents d'urbanismes en vigueur 10

2.2.1 Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) 10

2.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 10

2.2.3 Plan de Déplacement Urbain (PDU) 10

2.2.4 Plan de Prévention des Risques (PPR) 10

2.3 Conclusion 11

1 Identité du demandeur

Le pétitionnaire est la société Centrale de Production d'Energie Renouvelable (CPENR) de La Lande de Faye filiale à 100 % d'ABO Wind AG.

La société porte donc, en tant qu'exploitant du projet de parc éolien, l'ensemble des demandes qui seront nécessaires à la construction et à l'exploitation des installations et notamment l'autorisation environnementale préfectorale à laquelle elle est soumise depuis le 1er mars 2017 (Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017).

La société CPENR de La Lande de Faye bénéficie de l'ensemble des compétences et capacités requises pour la construction, l'exploitation et le démantèlement du parc éolien.

Demandeur	CPENR de La Lande de Faye
Forme juridique	Société par Actions Simplifiées (SAS)
Siège social	CS 95893 - 2 rue du Libre Echange – 31500 TOULOUSE
Activité	Exploitation d'une centrale éolienne de production d'électricité
N° Registre du Commerce et des Sociétés	927 686 691 RCS Toulouse
N° SIRET	927 686 691 00019

Tableau 1 : : Référence administrative de la SAS CPENR de La Lande de Faye

La gérance de la société CPENR de La Lande de Faye est assurée par ABO Wind SARL, dont le siège se trouve au 2, rue du Libre Echange, CS 95893, 31506 Toulouse CEDEX 5, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 441 291 432.

Avec quatre agences à Nantes, Orléans, Lyon et Toulouse (siège social), ABO Wind SARL développe des projets éoliens comme celui de La Lande de Faye sur tout le territoire français depuis 2002. Le métier d'ABO Wind est la réalisation de parcs éoliens « clés en main », c'est-à-dire la conception, la construction et l'exploitation, allant jusqu'au démantèlement en fin de vie de parc éolien.

Soutenue par un groupe solide et indépendant, la société ABO Wind SARL a développé et mis en service une trentaine de parcs éoliens en France soit 356 MW d'électricité propre.

1.1 Localisation du projet

Les installations du projet éolien de La Lande de Faye se situent sur les communes de Droux et Magnac-Laval, situées en Haute-Vienne (87).

Région	Nouvelle-Aquitaine
Département	Haute-Vienne (87)
Communauté de communes	Communauté de communes du Haut-Limousin-en-Marche
Communes	Droux Magnac-Laval

Tableau 2 : Situation géographique du projet

1.2 Superficie et références cadastrales des terrains

Les éoliennes et les postes de livraison nécessaires au projet seront implantés sur les parcelles cadastrales suivantes :

Installation	Commune	Parcelle cadastrale	Adresse de la parcelle	Superficie des parcelles
E1	Droux	A 71	La Lande du Haut	39 770 m²
E2	Droux	A 693	Les Lisses	16 410 m²
E3	Magnac-Laval	G 864	Lande de Faye	6 525 m²
PDL 1 et 2	Droux	A 71	La Lande du Haut	39 770 m²
E : éolienne - PDL : poste de livraison				

Tableau 3 : Liste des parcelles cadastrales des éoliennes

Conformément aux dispositions de l'article L.514-44 du Code de l'environnement, les éoliennes sont implantées à plus de 500 m des habitations les plus proches.

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles sur lesquelles ABO Wind a conclu des promesses de bail et de servitudes avec les propriétaires et exploitants agricoles concernés pour réaliser le projet.

1.3 Objet de la demande

La société ABO Wind porte sur le territoire de la commune un projet éolien soumis à autorisation environnementale préfectorale.

D'après le a de l'alinéa 12 de l'article D.181-15-2 du Code de l'environnement, les installations terrestres de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent doivent fournir « *un document établi par le pétitionnaire justifiant que le projet est conforme, selon le cas, au règlement national d'urbanisme, au plan local d'urbanisme ou au document en tenant lieu ou à la carte communale en vigueur au moment de l'instruction* » tel que le présent document.

1.4 Plan de situation permettant de localiser le(s) terrain(s) dans la(es) commune(s)

Les installations projetées se situent au nord-ouest de la commune de Droux et au sud de la commune de Magnac-Laval (cf. figure suivante).

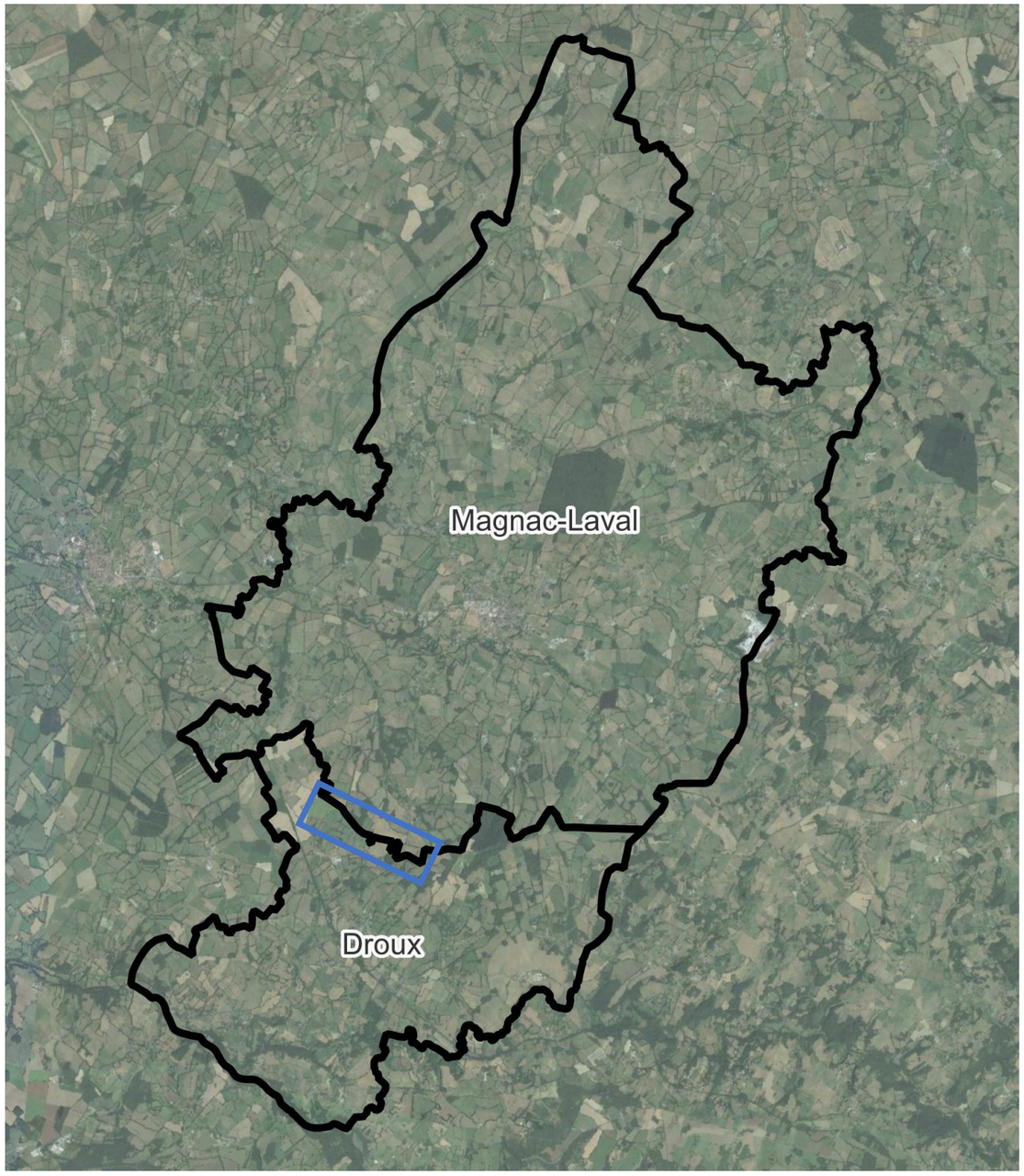


Figure 1 : Localisation du projet sur les communes de Droux et Magnac-Laval, en bleu sur la carte (Source : ABO Wind)



Figure 2 : Plan d'ensemble des installations

2 Rappel des règles d'urbanisme en vigueur sur les communes d'implantation

2.1 Documents d'urbanisme à l'échelle locale

La loi prévoit différents types de documents d'urbanisme, documents à caractère réglementaire dont peuvent se doter les communes, à savoir :

- la carte communale ;
- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) prévu par la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) ;
- le Règlement National d'Urbanisme (RNU), en l'absence de tout autre document d'urbanisme.

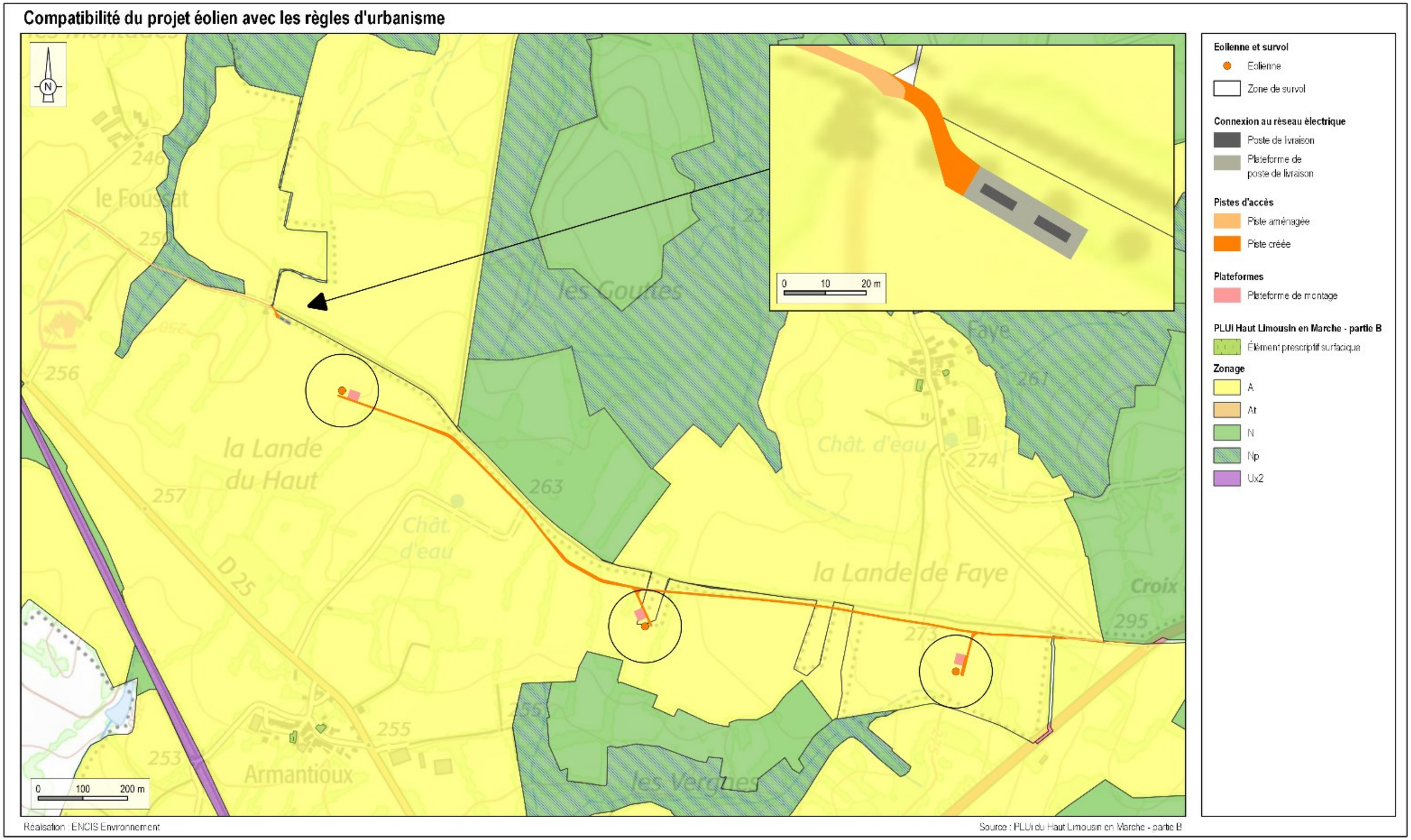
Selon la préfecture de la Haute-Vienne, les documents d'urbanismes en vigueur sur les communes d'implantation sont les suivants :

Commune	Document d'urbanisme
Droux	PLUi Brame Benaize
Magnac-Laval	PLUi Brame Benaize

Tableau 4 : Liste des documents d'urbanisme effectifs sur les communes d'implantation (Source : Mairies des communes concernées)

Les communes sur lesquelles sont prévues les installations sont soumises à un PLUi. Le rapport de présentation, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables ou le document précisant les Orientations d'Aménagement et de Programmation autorisent la réalisation de projets éoliens. Quant au règlement du PLUi, le projet se localise en zonage agricole (A) du PLUi.

La réglementation applicable à toute construction de la commune et plus spécifiquement à toute construction au sein de ce zonage est indiquée par différents articles, présentés ci-après.



Carte 1 : Plan de masse du projet sur le zonage du PLUi

2.1.1 Règlement du zonage concernant les occupations du sol interdites ou permises ou soumises à conditions particulières

Extrait du PLUi :

Règlement écrit - PLUi Brame Benaize

5. 1- Zone A

Caractéristiques de la zone A
(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les terres vouées à l'agriculture. Ces secteurs, équipés ou non, doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles.

Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Les commerces et activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations forestières.
- Les hébergements
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'arts et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations des exploitations agricoles à condition de ne pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions d'habitations aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole ou à un équipement d'intérêt collectif.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	A
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	X
Habitation	ASC
Logement	ASC
Hébergement	X
Commerce et activité de service	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

Destination autorisée
Destination interdite
ASC : Admis sous conditions

61

Compatibilité du projet vis-à-vis de cette règle

L'article 5.1 du PLUi précise que *« les équipements d'intérêt collectif et services publics »* sont autorisés. L'Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, prévoit dans son article 4 que la destination de construction *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* regroupe les *« constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle ».* Cette sous-destination comprend notamment les *« constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie »*. Dès lors que les éoliennes produisent de l'électricité non destinée à l'autoconsommation, leur implantation ne soulève aucune difficulté.

2.1.2 Règlement du zonage concernant les constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Extrait du PLUi :

Règlement écrit - PLUi Brame Benaize

5. 1- Zone A

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

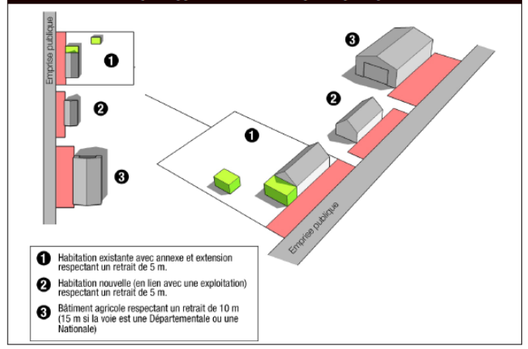
Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit respecter un recul de 15 m minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
- Elles devront également respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux autres voies.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

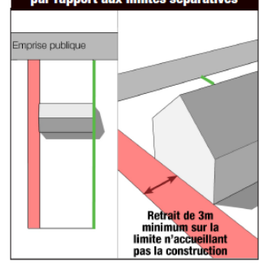
Pour les constructions agricoles :

- Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 m.
- Cette distance minimale est portée à 10 m si la parcelle jouxte une zone d'habitat.

Pour les constructions d'habitation :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour au moins un point de façades) à une distance maximale de 25 m de la construction principale.

2.2 Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions d'habitation existantes :

- La surface cumulée des annexes et des extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.
- La surface cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de la taille initiale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions agricoles :

- Il n'est pas fixé de règle.

Compatibilité du projet vis-à-vis de cette règle

L'article concernant la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ne s'applique pas aux *« constructions nécessaires au service d'intérêt collectif »*, donc ne s'applique pas aux installations de la CPENR soit ni aux éoliennes, ni aux postes de livraison.

2.1.3 Règlement du zonage concernant les hauteurs des constructions

Extrait du PLUi :



Règlement écrit - PLUi Brame Benaize

5. 1- Zone A

• Hauteur des constructions

Pour les constructions agricoles :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m.
- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Pour les constructions d'habitation :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). La hauteur ne pourra excéder 9 m.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 m.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

• Coefficient de Biotope

- Les espaces verts et de plantations et espaces de pleines terres doivent représenter un minimum de 50 % de la surface non-bâtie de l'unité foncière (surface totale de l'unité foncière moins l'emprise au sol des construction).

L'article concernant les hauteurs de constructions ne s'applique pas aux « *constructions nécessaires au service d'intérêt collectif* », donc ne s'applique pas aux installations de la CPENR soit ni aux éoliennes, ni aux postes de livraison.

Le projet est donc conforme au PLUi.

2.2 Autres documents d'urbanismes en vigueur

2.2.1 Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

En France, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) créé en 1962 par André Malraux, est un document d'urbanisme tenant lieu de plan local d'urbanisme (PLU) dans le périmètre du secteur sauvegardé. Un secteur sauvegardé dans une ville peut être créé lorsqu'il présente "*un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non*" (article L.313-1 du Code de l'urbanisme). La mise en place d'un secteur sauvegardé implique en théorie la création d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, faute de quoi les mesures de sauvegardes prévues dans le projet de secteur sauvegardé seraient privées d'effets. Le PSMV une fois institué va se substituer au PLU dans les zones où il s'applique.

L'absence de plan de sauvegarde et de mise en valeur sur la Communauté de communes du Haut-Limousin-en-Marche exclut toute inconformité entre le projet et ces plans.

2.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Succédant aux schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), les schémas de cohérence territoriale SCoT constituent un outil de la politique urbaine et territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Il s'agit d'un document de planification urbaine institué par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il intervient à l'échelle intercommunale et assure la cohérence des différents plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes d'une même agglomération. Dans un SCoT, les élus définissent ensemble les orientations permettant l'évolution du territoire dans le respect des objectifs d'un développement durable notamment en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activités, de transports. Les textes de référence sont les suivants : L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En Haute-Vienne, seul le SCoT de l'agglomération de Limoges existe et a été approuvé le 31 janvier 2011. Les communes de Droux et Magnac-Laval n'en font pas partie et **aucun SCoT n'est en vigueur sur leur territoire**.

2.2.3 Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Les Plans de Déplacement Urbain (PDU) ont été instaurés par la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982. La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 les a rendus obligatoires dans les périmètres de transports urbains inclus dans une agglomération de plus de 100 000 habitants. Leur importance a enfin été renforcée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) de 2000. Les PDU doivent définir les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement dans le périmètre de transports urbains. Les orientations du PDU doivent être respectées dans :

- les Plans Locaux d'Urbanisme ;
- les décisions en matière de voirie et de police de la circulation ayant des effets sur les déplacements dans le périmètre des transports urbains.

L'absence de plan de déplacement urbain sur les communes de Droux et Magnac-Laval exclut toute inconformité entre le projet et ces plans.

2.2.4 Plan de Prévention des Risques (PPR)

Le Plan de Prévention des Risques (PPR), créé par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, constitue l'un des instruments essentiels de l'action de l'Etat en matière de prévention des risques naturels (inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes et cyclones).

La loi du 30 mars 1999, relative à la responsabilité en matière de dommages consécutifs à l'exploitation minière et à la prévention des risques miniers après la fin de l'exploitation, a créé les plans de prévention des risques miniers. Plus récemment, la loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, a institué les plans de prévention des risques technologiques.

Une fois approuvé, le PPR constitue une servitude d'utilité publique. Il s'impose donc aux documents d'urbanisme.

L'absence de plan de plan de prévention des risques sur les communes de Droux et Magnac-Laval exclut toute inconformité entre le projet et ces plans.

2.3 Conclusion

Le projet éolien de parc éolien de La Lande de Faye sur les communes de Droux et Magnac-Laval est conforme au document d'urbanisme en vigueur.