

Note explicative sur les évolutions des pièces présentées à l'enquête publique

A - Note explicative sur la conformité avec le PLU approuvé le 28 novembre 2023

1 – L'évolution du PLU de la Roche-sur-Yon

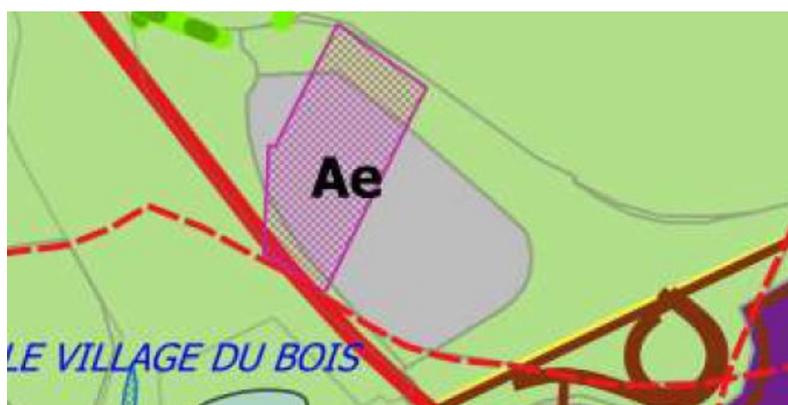
La demande de permis de construire (PC) du projet photovoltaïque a été déposée le 24 septembre 2021 et a fait l'objet de compléments en décembre 2021, suite à une demande formulée par le service instructeur en octobre 2021. A ces dates, la commune de la Roche-sur-Yon menait une procédure de révision générale de son PLU, prescrite le 16 décembre 2014.

En 2021, lors du dépôt du permis de construire et de l'étude d'impact l'accompagnant, le PLU applicable au site concerné par le projet correspondait à celui approuvé en 2009. En novembre 2023, le nouveau PLU de la Roche-sur-Yon a été approuvé et a remplacé celui de 2009.

- Le chapitre 3.4.3.1 « Plan Local d'Urbanisme (PLU) » (p. 78) de l'étude d'impact apparaît donc obsolète.
- Le paragraphe « 7.2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME » à la page 142 de l'étude d'impact apparaît également obsolète : le projet est compatible avec le PLU approuvé en 2023.
- Concernant le résumé non technique, le chapitre « A.4.1/ Urbanisme » à la page 10 est également obsolète, du fait de l'approbation en novembre 2023 d'un nouveau document d'urbanisme.

Les dispositions du PLU de la Roche-sur-Yon approuvé en novembre 2023 sont présentées ci-dessous.

2 – Disposition du PLU de la Roche-sur-Yon approuvé le 29/11/2023



 Ae - équipements en zone rurale (photovoltaïque, station d'épuration, etc)

 Cheminements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

 Sites archéologiques

Figure 1 : Extrait du règlement graphique du PLU de la Roche-sur-Yon approuvé le 29/11/2023



Sont autorisés dans le secteur Ae :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions, installations, aménagements et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, etc)
- Les constructions, installations et aménagements liés notamment au traitement de l'eau potable et aux stations d'épuration
- Les centrales photovoltaïques

Sur la figure 2 ci-dessous, le trait en pointillé orange représente la clôture qui est éloignée de la limite cadastrale sur laquelle passe le cheminement protégé (en pointillé violet). Le projet est donc conforme au PLU sur ce point.

A noter que la parcelle 132 qui n'est pas incluse dans le secteur Ae, n'est pas impactée par le projet.

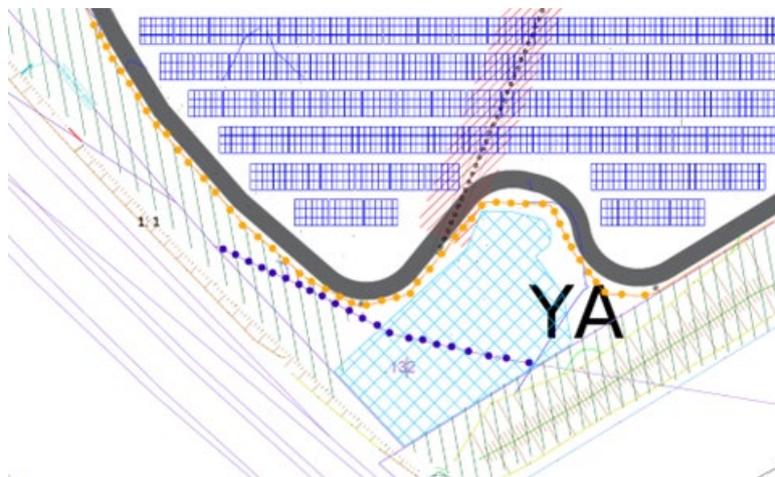


Figure 2 : Portion sud-ouest du plan d'implantation de la centrale photovoltaïque au sol de La Roche-sur-Yon

3 – L'évolution des règles de recul entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU

En novembre 2022, le projet de parc photovoltaïque était conforme au projet de règlement écrit présenté lors de l'arrêt de projet du PLU (stade précédent l'approbation définitive du PLU).

Cependant suite à une remarque du Pays Yon et Vie, le PLU a été ajusté entre l'arrêt de projet et l'approbation : désormais, en secteur Ae, un recul de 5 mètres s'applique depuis les limites séparatives et d'emprise publique y compris pour les équipements d'intérêt public.

Ainsi dans les compléments apportés en décembre 2021, l'ajustement concernant le secteur Ae du PLU n'a pas pu être pris en compte. Néanmoins, le projet se doit d'être conforme au PLU en vigueur, approuvé en novembre 2023. Ainsi l'implantation des tables, telle qu'elle figure dans l'étude d'impact aux pages 29, 103, 120, 121, 122, 126, 127, 128, 129, 133, 134, 135, 136, 137, 145, et 152 et aux pages 15, 19, 20 et 28 du résumé non technique, et telle qu'elle figure aux pièces PC1 et PC2 du dossier de permis de construire, sera ajustée pour prendre en compte les reculs demandés dans le règlement du PLU, c'est-à-dire un recul de 5 mètres vis-à-vis des limites séparatives et des limites d'emprise publique.

La nouvelle implantation des tables prend en compte ce recul de 5 mètres, et est présentée dans la figure 3.b ci-dessous.



Frise chronologique de la révision générale du PLU (en bleu) et du permis de construire du parc photovoltaïque (en rouge)



Extrait du Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Autres observations émises par le Pays Yon et Vie	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Règlement page 103 : une dérogation pour les règles de hauteur et d'implantation est introduite pour les équipements publics alors même qu'elles sont détaillées pages suivantes. Il convient de corriger l'erreur.	→ Cette incohérence a été corrigée. La dérogation ne s'appliquera pas aux équipements situés en STECAL, pour lesquels le Code de l'Urbanisme impose une réglementation. La réglementation des implantations en zone Ae a été maintenue.

Version arrêtée du règlement du PLU à la date du 10/11/2022

II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

Version approuvée du règlement du PLU à la date du 28/11/2023 et aujourd'hui en vigueur

II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception de la zone Ae, les règles d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables et aux postes de transformation d'énergie électrique.



Figure 3 : L'évolution de l'implantation des tables

Légende des plans masses

- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|
| | Clôture | | Tables photovoltaïques |
| | Portail | | Poste de transformation |
| | Limite du secteur dédié à l'implantation | | Caméra dôme motorisée |
| | Piste de circulation | | Accès au site |
| | Citerne 120m³ | | Zone d'évitement écologique |
| | Local maintenance | | Aire de retournement |
| | Poste de livraison | | Fossé à créer |
| | Limite cadastrale | | Zone humide |
| | Haie à créer | | Fossé existant |
| | Haie renforcée | | |

Figure 3.a Extrait du plan masse initial

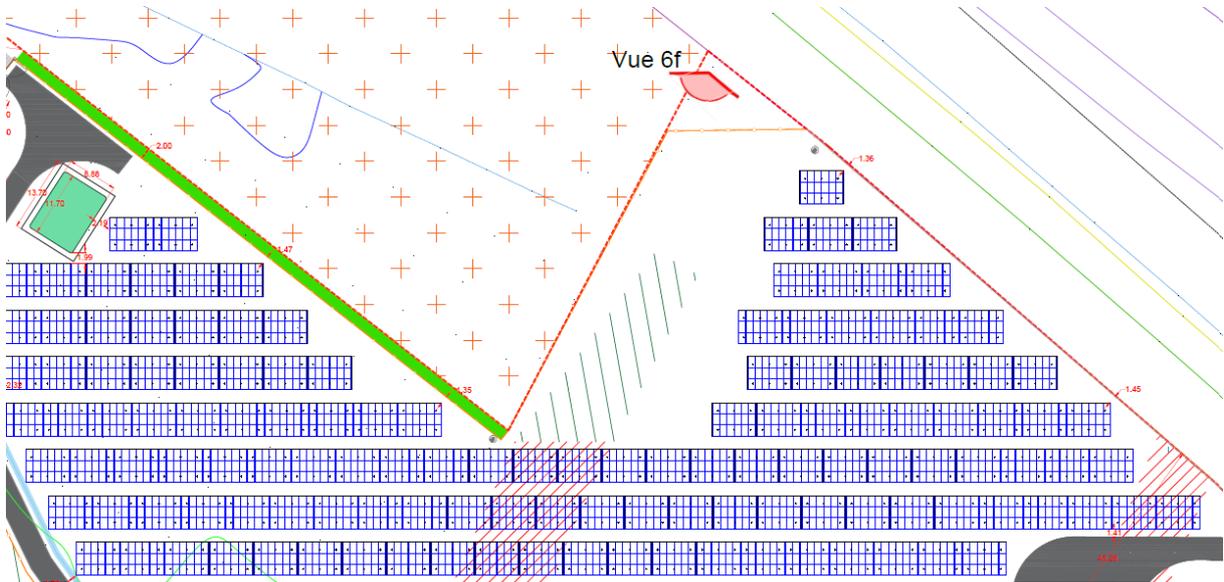
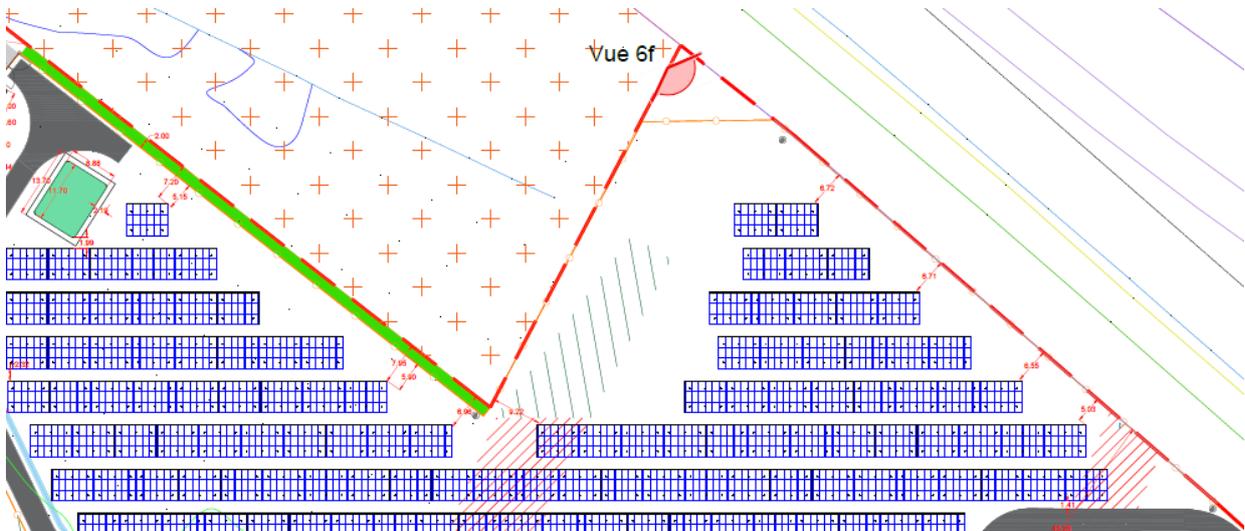


Figure 3.b Extrait du plan masse avec l'évolution de l'implantation des tables





4 – L'impact sur l'environnement et sur l'étude d'impact

Ce nouveau plan masse vient remplacer le plan masse initial, présenté lors du dépôt du PC et présent aux pages 29, 103, 120, 121, 122, 126, 127, 128, 129, 133, 134, 135, 136, 137, 145, et 152 de l'étude d'impact, aux pages 15, 19, 20 et 28 du résumé non technique.

L'évolution du plan masse conduit à supprimer 14 tables. Le nouveau plan masse incluant un recul de 5 mètres présente 469 tables soit 8442 modules (et non 482 tables et 8676 modules initialement). La surface des panneaux est également modifiée passant de 21 864 m² à 21 306 m². Ainsi les pages 28, 105, 106, 115 de l'étude d'impact et le chapitre « 4- Etat projeté du terrain et de la construction » de la pièce PC4 du permis de construire faisant mention de ces chiffres sont obsolètes.

La puissance reste similaire car la variation n'est que d'environ 3% et sera absorbée par l'augmentation de la puissance des panneaux lors de la construction. En effet, chaque année, les panneaux photovoltaïques sont plus performants. Ainsi pour une même architecture, la puissance augmente.

L'étude d'impact présentée à l'enquête publique avec le plan masse initial expose les impacts environnementaux maximales. Lors de la construction, avec la suppression des 14 tables supplémentaires les impacts environnementaux seront, sinon équivalents, légèrement moindres.

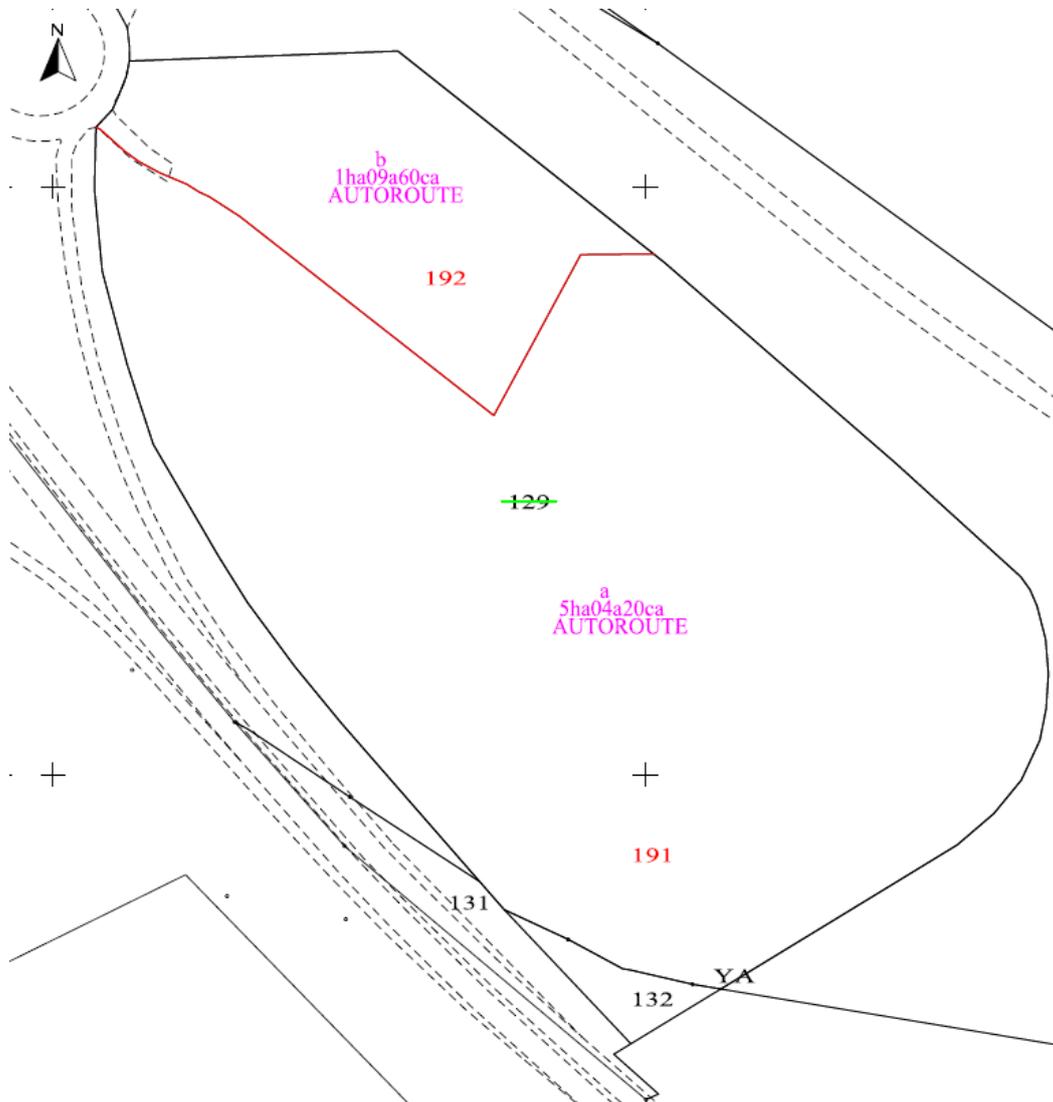




B - Note explicative sur l'évolution des parcelles cadastrales

Pour réaliser la construction du parc photovoltaïque, la société URBA 346 va acquérir le terrain d'assiette du projet. Ce terrain ne comprend pas l'aire de covoiturage qui est exclue du projet. Ainsi une division parcellaire a été réalisée. La parcelle initiale YA 129 a été divisée en deux parcelles YA 191 et YA 192, selon le plan ci-dessous.

SITUATION ANCIENNE			SITUATION NOUVELLE		
Section	n° de plan	Contenance	Section	n° de plan	Contenance
YA	129	6 13 80 LA NOUE	YA	191	5 04 20
			YA	192	1 09 60





Ainsi, à la page 10 du CERFA 13409*07 (figurant en préambule du dossier de PC), les parcelles doivent être modifiées comme ci-dessous :

10/18

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : ~~0 0 0~~ Section : ~~Y A~~ Numéro : ~~1 2 9~~
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : ~~61.380 m²~~

Préfixe : 0 0 0 Section : Y A Numéro : 1 3 2
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 966 m²

Préfixe : 0 0 0 Section : Y A Numéro : 1 9 1
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 50.420 m²

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Cette évolution du cadastre rend obsolètes les numéros des parcelles cadastrales mentionnées dans l'étude d'impact aux pages 32 et 101. Cette évolution administrative ne modifie pas l'impact du projet sur l'environnement.

Julien PICART
Directeur Développement Centrales au Sol
Urbasolar