

Service : SHAUC
Unité : ADS

La Roche-sur-Yon, le 27/06/2025

Dossier suivi par : Christophe Caillé
Tél. : 02 51 44 32 81
Mail : christophe.caille@vendee.gouv.f

Objet : Contribution à l'avis de l'autorité environnementale –SAS FERME éolienne de l'Epinaie –
commune de Benet.
Réf. : votre courrier du 05 mai 2025

**Avis DDTM/SHAUC/ADS sur les compléments
en date du 05 mai 2025**

Pour mémoire, l'article D.181-15-2-I-12^a du Code de l'environnement dispose que le dossier de la demande d'autorisation environnementale doit contenir « 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 ».

Par ailleurs, l'article D.181-15-2-I-13^o du même code indique que doit être fournie « la délibération ou l'acte formalisant la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale ».

L'analyse des compléments apportés au dossier conduit aux observations suivantes :

1-Sur la Maîtrise foncière :

Pour la parcelle YN 2, le demandeur a fourni un engagement de promesse de bail emphytéotique par Monsieur Ludovic ROBIN¹.

La justification de maîtrise foncière a été apportée sur les parcelles YM9, YM16, YN4 et YN6².

Ainsi les réserves émises lors de l'avis initial sont levées.

- 1 Page 71 du document « description du projet et maîtrise foncière »
- 2 La justification a été apportée au point 5-9 qui a été modifié-page 88 et suivantes du document « Description du projet et maîtrise foncière » version de avril 2025.

2-Sur la conformité du projet aux règles d'urbanisme du PLU de Benet.

Le demandeur indique, en réponse à la demande DDTM, que le projet présenté est conforme aux règles d'urbanisme de la commune de Benet, et pour ce faire, au lieu de fournir le document prévu au a° du 12° du I de l'article D.181-15-2 du code de l'environnement qui doit être établi par lui, il fournit une attestation émanant du Maire de Benet³ qui atteste que le projet est conforme aux règles d'urbanisme.

Ainsi dans la forme, la réponse du demandeur ne répond pas à ce qui est prévu par les dispositions du code de l'urbanisme précitées.

Par ailleurs, il porte une analyse réduite des PLUi d'autres communes riveraines de la Z.I.P, notamment le règlement du PLUi-D Niort Agglomération appliqué sur la commune de Villiers-en-Plaine et également sur celui du PLUi Gâtine Autize sur la commune de Saint-Pompain alors que le projet ne s'implante pas sur ces communes.

L'étude d'impact indique toujours de façon superflue la conformité du projet avec ces documents d'urbanisme et n'a pas été modifiée.

Sur le fond, cette attestation ne répond pas sur les points suivants :

L'article A3 du règlement « *relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public* » qui précise que : « *les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...)* » et que « *les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.* » L'attestation du maire de Benet affirme, sans plus d'éléments factuels, que notamment le dimensionnement des voiries est suffisant.

L'article A4 du règlement porte sur les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Il n'y a pas de règle écrite pour la desserte par le réseau d'électricité. Le règlement précise s'agissant des eaux pluviales que : « *les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales* ». Le document n'indique rien sur la gestion des eaux pluviales du local technique.

L'attestation du maire indique simplement que « *le poste de livraison sera équipé d'un système de gouttières garantissant parfaitement l'écoulement des eaux pluviales* » alors que les plans de façades⁴ n'indiquent rien.

S'agissant des eaux usées, **l'article A5** du règlement précise « *dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement* », l'article A4 indiquant que lorsque le réseau existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée et qu'à défaut d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent disposer d'un assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation.

Les éoliennes ne nécessitent ni de raccordement en eau potable et ne sont pas de nature à générer des eaux usées.

L'attestation du maire indique que le projet n'est pas de nature à produire des eaux usées mais le porteur de projet ne se positionne pas.

L'article A6 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » du règlement précise que « *les constructions et installations doivent être implantées à :*

- 100 m de l'axe de l' A 83 (voie classée à grande circulation),
- 75 m de l'axe de la RN 148 (route classée à grande circulation),
- 25 m de l'axe des RD,
- 5 m de l'axe des voies communales en site classé,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

3 Voir page 82 et suivantes de l'Etude d'impact-Version 2.

4 Voir page 27 du document « Éléments graphiques plans ou cartes » version 2.

Les retraits de 75 m et 100 m par rapport à l'axe de la RN 148 et celui de l'A83 ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières - aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,
- aux bâtiments d'exploitation agricole à l'exception de la construction de nouveaux sièges d'exploitation.

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ».

La réponse de l'attestation du Maire (et non du demandeur) se limite à affirmer que le projet, d'intérêt collectif, respecte cette réglementation alors qu'il était demandé que le document et les plans de la demande précisent la nature des voies ou chemin notamment pour les éoliennes E1, E3 et E4 ainsi que pour le poste de livraison et indiquent en quoi chaque élément respecte la règle précitée ou bien peut bénéficier de la dérogation pour les services publics ou d'intérêt collectif notamment en justifiant en quoi les caractéristiques techniques impose cette implantation et que cette implantation ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Aucune justification n'est apportée mais une simple affirmation n'émanant pas du pétitionnaire.

L'article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement dispose que :

« Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage. »

La réponse de l'attestation du Maire (et non du demandeur) se limite à affirmer que le projet, d'intérêt collectif, respecte cette réglementation alors qu'il était demandé que le document précise en quoi chaque élément du projet respecte la règle précédente notamment (Si un chemin n'est pas une voirie privée alors cette règle d'implantation en limite séparative s'applique), ou bien s'il peut bénéficier de la dérogation pour les services publics ou d'intérêt collectif notamment en justifiant en quoi les caractéristiques techniques impose cette implantation et à la condition de pouvoir justifier que cette implantation ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Aucune justification n'est apportée mais une simple affirmation n'émanant pas du pétitionnaire.

L'article A 11 - *« Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 »* du règlement, dispose que :

« En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. «

Il était demandé que Le document doit également justifier de la conformité de chaque élément du projet avec la règle précédente notamment du fait que le projet se situe non loin du site classé « Le Marais Mouillé Poitevin ».

L'attestation du maire indique simplement un renvoi vers l'étude paysagère (Pièce 4-3) du dossier d'AE et qu'il est prévu un bardage bois sur le local technique permettant d'assurer sa bonne intégration dans l'environnement.

Le document fourni émane du maire de la commune de Benet alors que c'est au porteur de projet de se positionner.

S'agissant de l'article A12 - « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement », il n'est toujours pas indiqué explicitement et matérialisé ni dans les plans⁵ ni dans les autres documents⁶ où se situent les aires de stationnement et leurs dimensionnements.

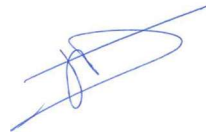
Conclusion :

En l'état actuel, le dossier transmis ne répond pas aux exigences des articles L.181-9 et D.181-15-2-I-12^a du Code de l'environnement notamment en ce que le document fourni ne peut valoir le document justifiant de la conformité du projet aux règles du Plan Local d'Urbanisme prévu au a° de l'article D.181-15-2-I-12° du code de l'environnement car :

-il n'émane pas et n'est pas établi par le demandeur mais par le maire de la commune de Benet.

-il est lacunaire car **il affirme mais ne justifie pas précisément** en quoi le projet respecte chacune des règles de la zone A du Plan Local d'urbanisme de Benet.

La Responsable de l'unité ADS

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Delphine JACOUD', written over a horizontal line.

Delphine JACOUD

Observations :L'ensemble des parcelles est identifié comme étant en zones archéologiques sur le site <http://atlas.patrimoine.culture.fr>. La demande devra recevoir un avis favorable du Service archéologique de la DRAC Pays de la Loire.

Le parcellaire du projet est également grevé par les servitudes d'utilité publique I4 relative aux canalisations électriques et PT3 relative aux réseaux de télécommunications. La demande devra recevoir un avis favorable des gestionnaires de chaque servitude.

5 Voir page 19 et suivantes du document « Éléments graphiques plans ou cartes » version 2.

6 Voir page 12 du document « Éléments graphiques plans ou cartes » version 2.