

DÉCLARATION DE PROJET

IMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLU

PARC PHOTOVOLTAÏQUE
DE L'ANCIENNE MINE DE MONTBELLEUX

VOLUME 1

Déclaration de Projet valant mise en
compatibilité du PLU de Luitré

Installation d'un parc photovoltaïque sur l'ancienne mine de Montbelleux



SOMMAIRE

Préambule	Page 5
1.Coordonnées de la collectivité et du porteur de projet	Page 6
2.Objet de la déclaration de projet	Page 6
3.Rappels réglementaires	Page 7
I. Note explicative du projet	Page 9
1.La mine de Montbelleux	Page 10
1. Un relief avantageux et une symbolique liée à la lumière	Page 10
2. Un lourd passé industriel	Page 10
3. Le potentiel photovoltaïque de Montbelleux	Page 11
2.Objectifs du projet	Page 12
3.Présentation du site	Page 13
1. Emprise du projet	Page 13
2. Contexte du site	Page 14
3. Occupation des parcelles	Page 14
4.Présentation du projet	Page 15
1. Accès et aménagements extérieurs	Page 15
2. Locaux techniques	Page 17
3. Les panneaux photovoltaïques	Page 18
4. Le raccordement	Page 21
II. Mise en compatibilité du PLU de Luitré	Page 22
1.Les contraintes d’urbanisme en vigueur	Page 23
1. Rappel sur la procédure de mise en compatibilité	Page 23
2. Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Fougères Agglomération	Page 23
3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères	Page 24
4. Le Schéma Régional (SRADDET) de la Région Bretagne	Page 24
2.Les adaptations du PLU de Luitré	Page 25
1. Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Page 25
2. Le règlement graphique	Page 26
3. Le règlement littéral	Page 29





PRÉAMBULE

1.Coordonnées de la collectivité et du porteur de projet	Page 6
2.Objet de la déclaration de projet	Page 6
3.Rappels réglementaires	Page 7

1. Coordonnées de la collectivité et du porteur de projet

- **Personne compétente en urbanisme pour mener la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU (DP MEC PLU)**

Fougères Agglomération
Parc d'activités de l'Aumaillerie
1 rue Louis Lumière
35 133 LA SELLE-EN-LUITRÉ
02.99.94.50.34

- **Porteur de projet**

Lutece Énergies SAS
902 897 R.C.S. Rennes
La Haute Hamelinais
35 500 - MONTREUIL-SOUS-PEROUSE

2. Objet de la déclaration de projet

Le Plan Local d'Urbanisme de Luitré a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2013. Par délibération du 07 juillet 2025, Fougères Agglomération a autorisé l'achèvement de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Luitré engagée par la commune de Luitré-Dompierre, en date du 15 mai 2025, avant le transfert de compétence.

L'objet de la présente déclaration porte sur la mise en compatibilité du PLU de Luitré en faveur de l'installation du parc photovoltaïque de Montbelleux.

La procédure a pour objet de modifier :

- Le plan de zonage :
 - Délimiter le périmètre d'exploitation exact de l'ancienne mine de Montbelleux ;
 - Permettre l'installation de panneaux photovoltaïque par une zone Npv ;
 - Ajuster les Espaces Boisés Classés en fonction de la nature et de l'ancienneté des boisements.
- Le règlement :
 - Créer une zone Npv permettant l'installation de panneaux photovoltaïques conformément aux directives nationales.
- Le contenu de ces modifications est exposé plus en détails dans le volume 2 « Le dossier de Mise en compatibilité du PLU (Avant/Après).

3. Rappels réglementaires

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en compatibilité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'Intérêt Général que présente l'opération* ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La notion d'Intérêt Général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Article L. 300-6 du Code de l'urbanisme :

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet sur l'Intérêt Général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme [...]

une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'État [...] ».

Texte n°1 : Article L. 300-6 du code de l'Urbanisme – Déclaration de Projet

Article L. 153-54 du Code de l'urbanisme :

« 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'État, 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.

Texte n°2 : Article L. 153-54 du code de l'Urbanisme – Intérêt Général

Cette procédure de Mise en Compatibilité du PLU de Luitré par Déclaration de Projet a ainsi été retenue pour permettre la réalisation du projet de centrale photovoltaïque.





I. NOTE EXPLICATIVE DU PROJET

1.La mine de Montbelleux	Page 10
1. Un relief avantageux et une symbolique liée à la lumière	Page 10
2. Un lourd passé industriel	Page 10
3. Le potentiel photovoltaïque de Montbelleux	Page 11
2.Objectifs du projet	Page 12
3.Présentation du site	Page 13
1. Emprise du projet	Page 13
2. Contexte du site	Page 14
3. Occupation des parcelles	Page 14
4.Présentation du projet	Page 15
1. Accès et aménagements extérieurs	Page 15
2. Locaux techniques	Page 17
3. Les panneaux photovoltaïques	Page 18
4. Le raccordement	Page 21



Photo n°1 : Le Puits Neuf en 1910 - A. Fleury

3. Le potentiel photovoltaïque de Montbelleux

Le site de Montbelleux est aujourd'hui une friche minière et industrielle. Le sol ayant été perturbé et artificialisé, le site ne peut plus prétendre à un usage agricole ou à une urbanisation classique. Développer un parc photovoltaïque sur ce type de terrain dégradé permet de valoriser du foncier sans conflit d'usage (préservation des terres agricoles et naturelles) et de s'inscrire parfaitement dans les politiques de transition écologique en réhabilitant une ancienne zone industrielle.

Montbelleux est propice à l'énergie solaire car son histoire en a fait une friche industrielle inexploitable pour l'agriculture, mais idéalement située sur une hauteur historiquement reconnue pour son exposition à la lumière.

2. Objectifs du projet

Le projet consiste à créer un parc photovoltaïque sur une friche minière polluée.

L'opérateur, la société Lutece Énergies, est une entreprise française spécialisée dans l'installation et l'exploitation de parc solaire photovoltaïque.

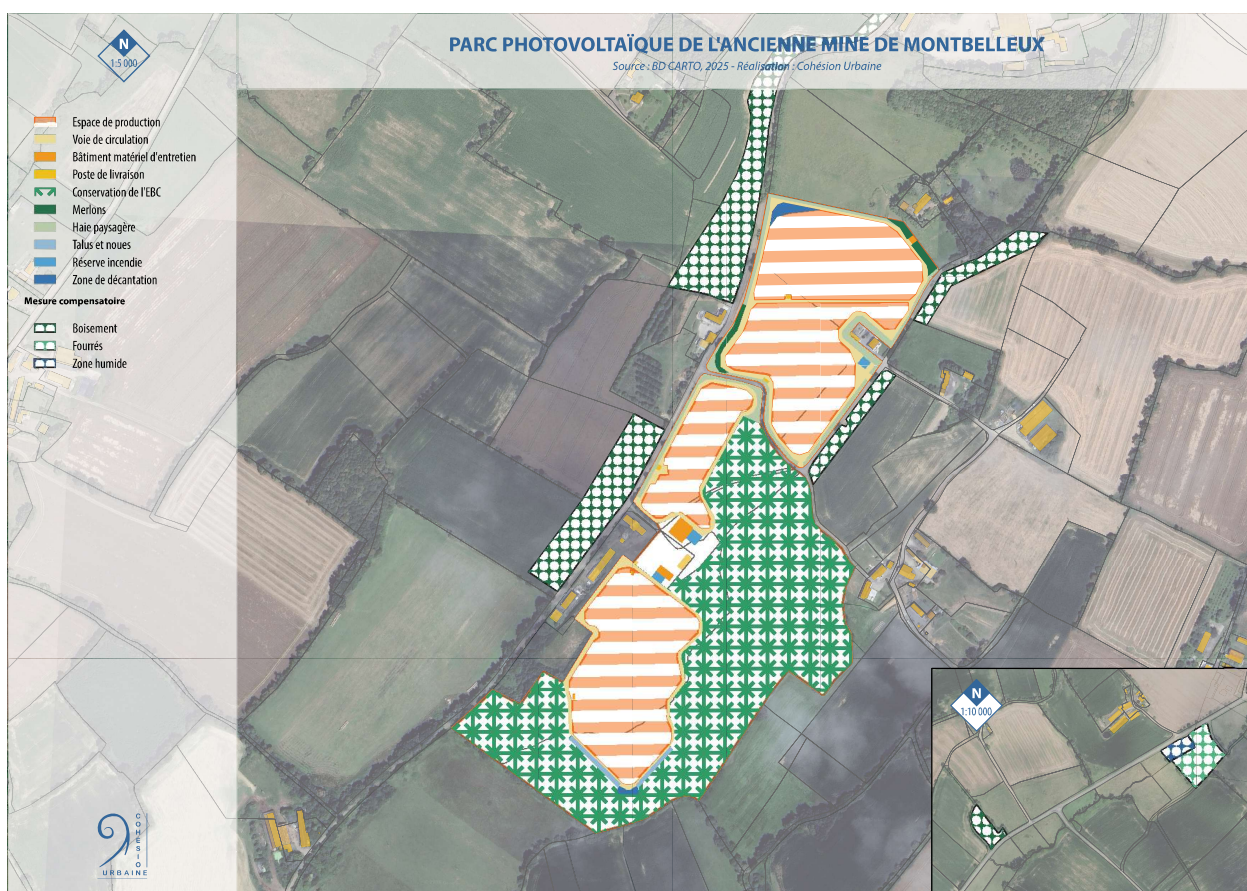
Le projet a déjà fait l'objet d'une étude d'impact.

La superficie projetée au sol des panneaux photovoltaïques est de 43 102 m², soit 4,3 ha. Le projet comprend la création de trois postes de livraison, trois locaux techniques, quatre postes de transformation ainsi que trois réserves incendie.

L'objectif de ce projet est de créer de la production d'électricité, dans une démarche de développement durable, afin de produire localement, en utilisant des énergies renouvelables.

Le parc photovoltaïque de l'ancienne mine de Montbelleux produirait 10,69 MWc représentant la consommation d'électricité de 4 549 foyers.

L'installation de ce projet de parc photovoltaïque permet d'étoffer l'offre en énergie renouvelable de la Région et ainsi conforter l'objectif de production d'énergie renouvelable pour 2030 fixé par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (282 GWh) et du Plan Climat-Air-Énergie Territorial de Fougères Agglomération (48,9 GWh).



Carte n°2 : Le parc photovoltaïque de l'ancienne mine de Montbelleux

3. Présentation du site

1. Emprise du projet

L'emprise du projet d'aménagement étudiée représente une surface de 16,96 hectares correspondant à l'ancienne mine de Montbelleux.

Parcelle					Parcelle				
		Ha	A	m²			Ha	A	m²
BC	14	1	20	7	BE	38	0	58	60
	15	0	41	54		39	1	81	30
	18	0	0	8		183	0	14	0
	20	0	0	14		184	2	21	49
	157	0	11	1					
	158	0	57	81					
	160	6	6	58					
	162	3	46	1					
	164	0	25	25					
	166	0	3	57					
	167	0	7	43					
	168	0	0	17					
	169	0	1	26					

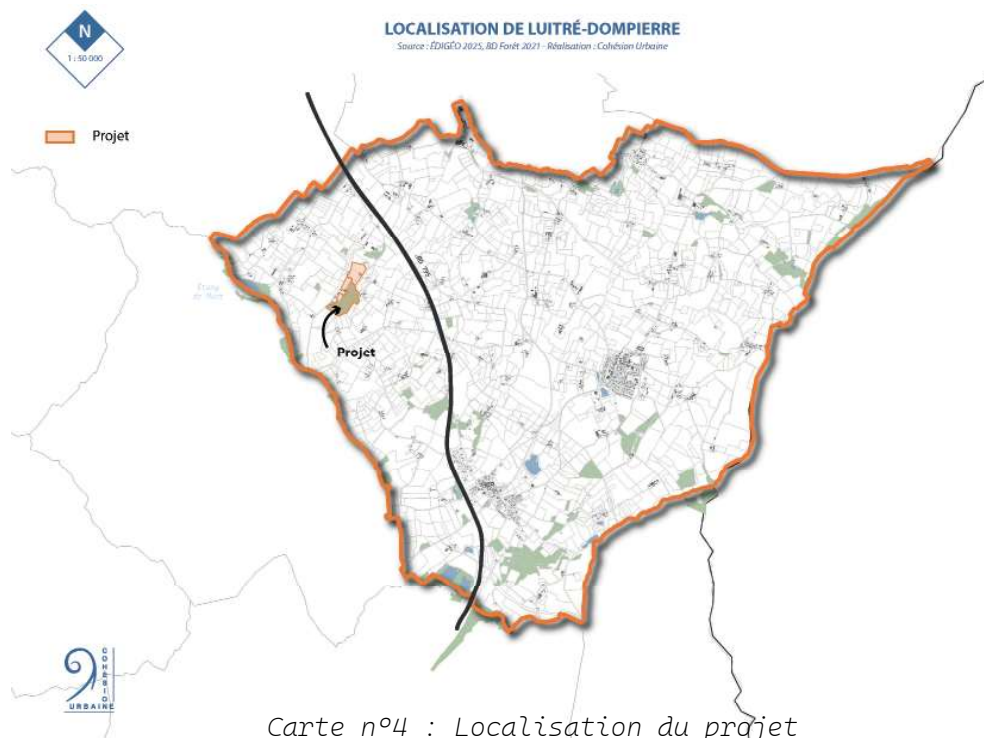
Tableau n°1 : Parcelles du site étudié



Carte n°3 : L'emprise du projet

2. Contexte du site

Le projet s'implante sur les hauteurs de Montbelleux, en bordure ouest du territoire communal. Son environnement immédiat se compose de l'étang et du ruisseau du Muez à l'ouest, tandis que la RD 798 structure ses limites nord et est. Cet emplacement bénéficie d'un isolement par rapport aux zones urbaines les plus denses de la commune, le voisinage se limitant à quelques habitations dispersées.



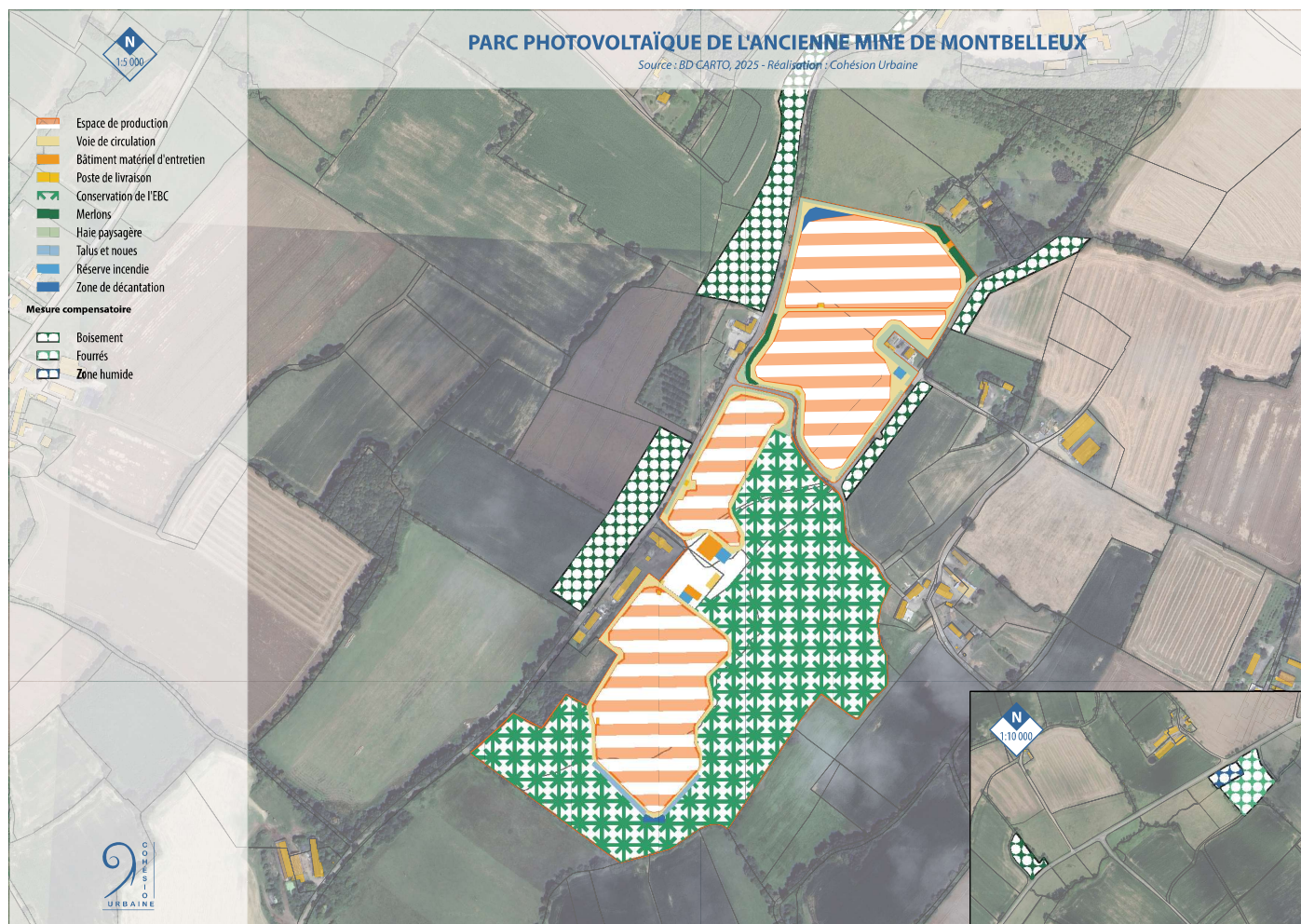
Carte n°4 : Localisation du projet

3. Occupation des parcelles

Le site se divise en deux entités topographiques distinctes :

- La partie basse correspond à l'ancien carreau de la mine de Montbelleux, qui a été remblayé suite aux opérations de sécurisation et conserve des vestiges de l'activité minière. Sa frange accueille un espace boisé, principalement composé de châtaigniers initialement plantés par l'homme pour les besoins de l'exploitation ;
- La partie haute est quant à elle constituée d'une prairie ; l'extraction minière y a été réalisée via le puits Surcouf à partir du début du XX^e siècle. Elle porte les traces d'effondrements souterrains passés.

4. Présentation du projet



Carte n°5 : Le parc photovoltaïque de l'ancienne mine de Montbelleux

1. Accès et aménagements extérieurs

En raison d'une topographie prononcée, le site disposera d'accès distincts selon les zones :

- La partie basse sera desservie à l'ouest par la route communale, en réutilisant l'ancien accès de la mine ;
- La partie haute sera accessible à l'est via la route communale grâce à deux entrées spécifiques : une première située au sud-est dans le virage, et une seconde aménagée à proximité de la réserve incendie, près de la parcelle cadastrée section BE n°86.

L'ensemble du site sera praticable par les véhicules de maintenance et de secours. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la voie de circulation intérieure sera réalisée en matériaux drainant.

Enfin, pour garantir la sécurité des personnes et des installations, la zone de production d'énergie solaire sera clôturée et son accès strictement restreint.

• Aménagements des haies et merlons

Les abords nord du site sont majoritairement végétalisés avec des haies bocagères. Deux zones équipées de talus végétalisés limitent les vues et régulent l'écoulement des eaux.

Une haie bocagère sera également créée au nord de la partie sud, renforçant ainsi la structure bocagère du site. Ces choix, guidés par les attentes des riverains et les orientations du PLU de Luitré et du SCoT du Pays de Fougères, illustrent une volonté de renaturation progressive du site, tout en maintenant une production énergétique optimale.

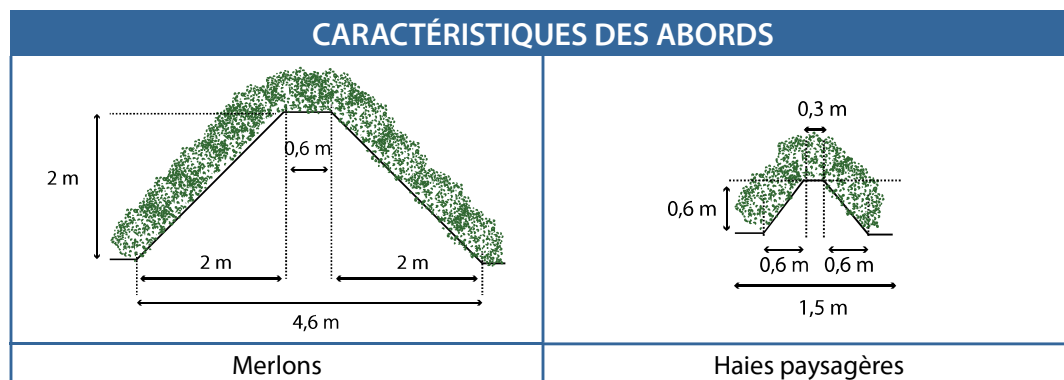


Schéma n°1 : Caractéristiques des palissades

• Les clôtures

La clôture sera constituée d'un fil en acier galvanisé de 3 mm d'épaisseur, avec une largeur de maille de 15 cm x 15 cm, afin d'assurer une protection robuste tout en limitant les risques de blessures pour la faune. Sa hauteur sera fixée à 2,00 m, conformément aux bonnes pratiques et aux exigences de sécurité.

Des passages dédiés à la petite faune, d'une ouverture de 20 cm x 20 cm, seront aménagés tous les 50 m, permettant ainsi le déplacement des espèces locales et respectant les principes de continuité écologique.

Ces aménagements s'inscrivent pleinement dans le cadre de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 relative à la protection des espaces naturels et à la régulation des clôtures, adaptée aux sites de production d'énergie, en conciliant sécurité, efficacité et préservation de la biodiversité.

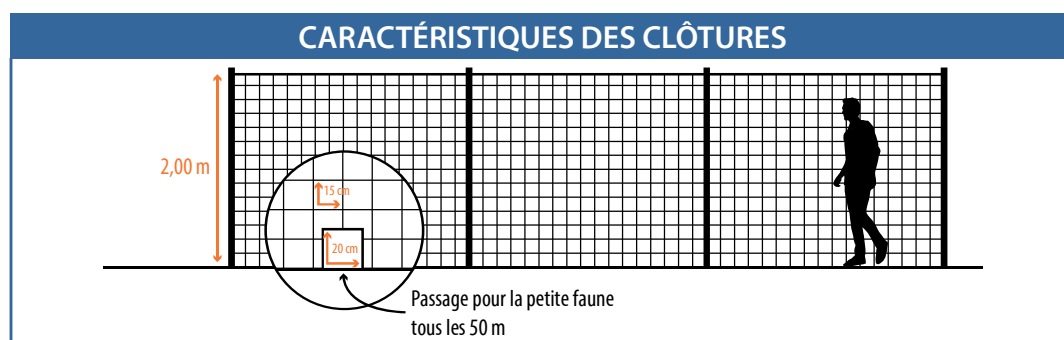


Schéma n°2 : Caractéristiques des clôtures

• Le système de surveillance

Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes, la zone de projet de la centrale photovoltaïque sera entièrement clôturée et en accès limité. Afin de sécuriser les centrales photovoltaïques contre toute intrusion ou dégradation qui pourrait nuire à son fonctionnement et à sa pérennité.

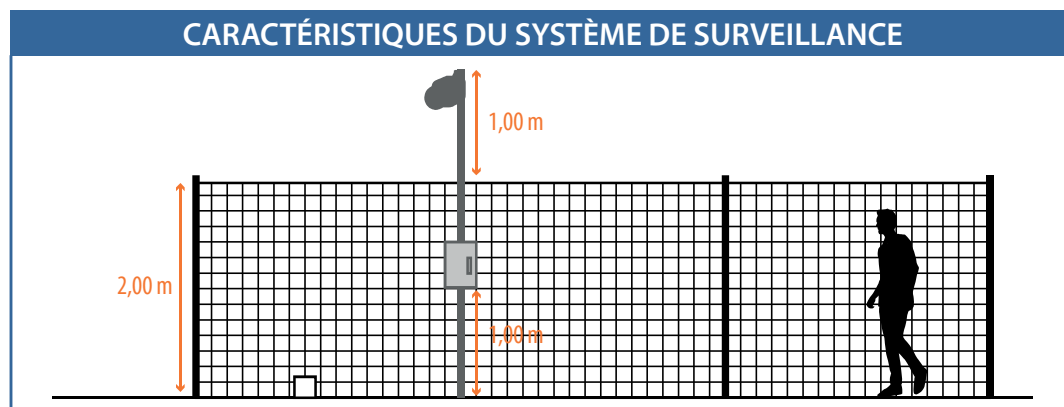


Schéma n°3 : Caractéristiques des clôtures

• Les voies de maintenance

Les voies de maintenance seront réalisées en graviers compactés et perméables, sur une largeur de 4 mètres, afin d'assurer un accès sécurisé et durable aux différents modules de l'installation. Leur conception intégrera des aires de retournement adaptées aux engins de maintenance, ainsi que des angles de braquage conformes aux normes du SDIS, garantissant ainsi une mobilité optimale des véhicules tout en respectant les exigences de sécurité incendie et d'intervention des secours. Cette infrastructure permettra d'assurer une maintenance efficace et sécurisée de l'ensemble du site.

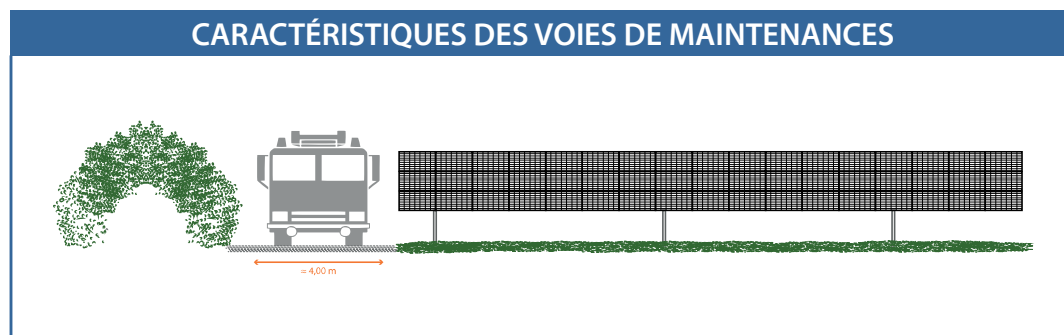


Schéma n°4 : Caractéristiques des voies de maintenance

2. Locaux techniques

• Les postes transformateurs-onduleurs

L'électricité produite par les panneaux est collectée et acheminée vers quatre postes transformateurs-onduleurs, qui convertissent le courant continu (DC) en courant alternatif (AC) compatible avec le réseau électrique. Ces équipements, d'une hauteur de 3 mètres, sont installés de manière à limiter leur impact visuel, tandis que les boîtes de jonction et les câbles (sous goulottes ou enterrés) sont conçus pour minimiser les risques d'érosion et faciliter l'entretien.

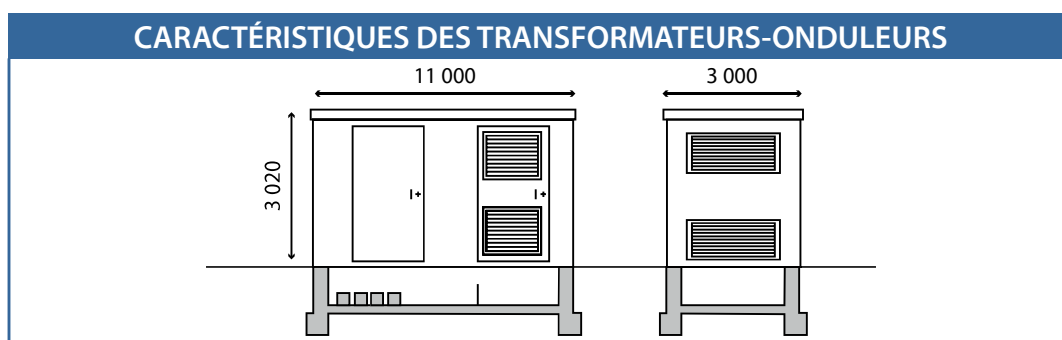


Schéma n°5 : Caractéristiques des transformateurs-onduleurs

Pour réduire les nuisances sonores, des palissades en bois de 1,8 mètre de haut sont implantées à proximité des habitations, offrant une protection efficace tout en préservant l'accès aux zones de maintenance.

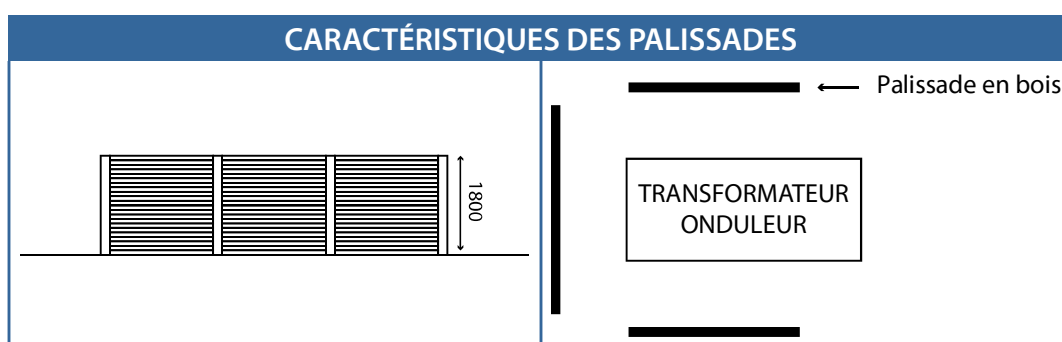


Schéma n°6 : Caractéristiques des palissades

3. Les panneaux photovoltaïques

• Le modèle des panneaux photovoltaïques et des modules

Le projet repose sur des modules photovoltaïques monocristallins, choisis pour leur rendement élevé (supérieur 22 %) et leur longévité (dégradation linéaire limitée à 0,4 % par an). Ces panneaux, d'une puissance unitaire de 670 Wc, sont installés sur des structures modulaires adaptées au relief du site, avec des hauteurs comprises entre 1,10 mètre et 2,95 mètres pour optimiser la production tout en limitant l'impact visuel.

CARACTÉRISTIQUES DES PANNEAUX		
	Longueur	2 382 mm
	Largeur	1 134 mm
	Superficie	2,70 m ²
	Épaisseur	30 mm
	Poids	28,5 kg
	Puissance	670 Wc
	Rendement	24,8%

Tableau n°7 : Caractéristiques des panneaux photovoltaïques

• La hauteur des installations

Les installations photovoltaïques seront conçues pour respecter un point bas minimal de 1,10 mètre au-dessus du sol, afin de préserver le couvert végétal et d'assurer une continuité écologique au sol. Leur hauteur maximale au point haut sera comprise entre 2,65 m et 2,95 m selon la configuration du terrain pour optimiser à la fois la production énergétique et l'intégration paysagère, tout en permettant le passage des engins de maintenance et le maintien des habitats naturels locaux.

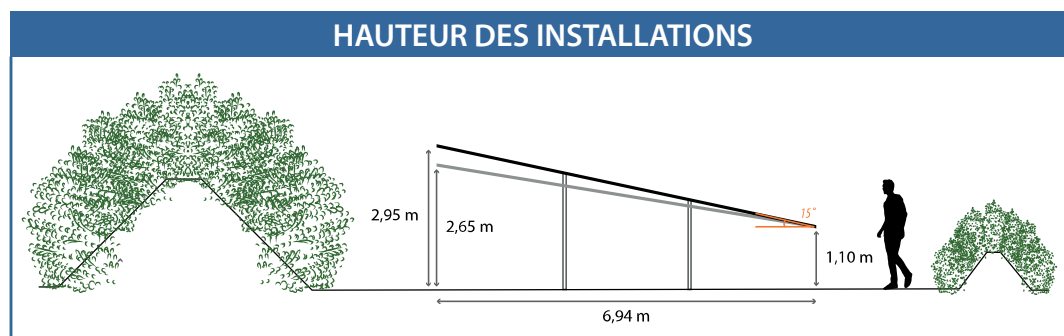


Schéma n°8 : Hauteur des installations

• Les modules et tables de structure

Les tables de structure des installations photovoltaïques adopteront deux configurations principales :

- Type 3V27 : trois rangées de 27 modules chacune, offrant une capacité optimale pour une production énergétique maximale ;
- Type 3V9 : trois rangées de 9 modules, adaptées aux zones où une configuration plus compacte est requise.

Cette diversité permet d'adapter l'implantation des panneaux aux spécificités du terrain et aux contraintes techniques du projet. Les panneaux seront disjoints d'un espace de 1 à 2 cm dans le sens horizontal de manière à uniformiser l'infiltration des pluies dans le sol et ne pas créer des zones de risques érosifs.

CARACTÉRISTIQUES DES TABLES DE STRUCTURE	
Module 3v27	Module 3v9

Schéma n°9 : Caractéristiques des tables de structure

• Les ancrages

Pour garantir la stabilité des installations, deux types d'ancrages ont été prévus : des pieux battus en acier galvanisé, adaptés aux zones de sol meuble, et des plots en béton, utilisés dans les zones de sols compactés. Ces solutions techniques permettent de s'adapter à la complexité du site, marqué par l'héritage minier du passé, tout en assurant une pérennité des infrastructures.

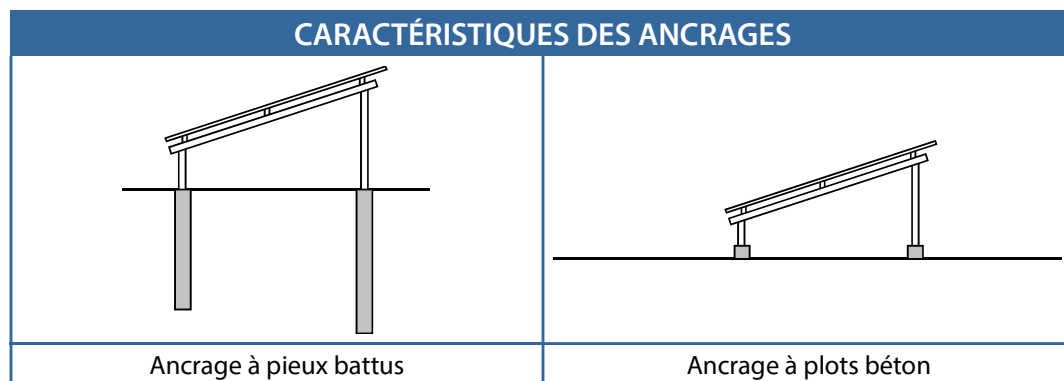


Schéma n°10 : Caractéristiques des ancrages

• Les espacements

L'espacement entre les différents modules sera en moyenne de 3,50m afin d'optimiser la production électrique tout en garantissant une accessibilité optimale pour les opérations de maintenance des panneaux. Cette distance permet de limiter les ombrages entre les rangées et d'assurer une ventilation naturelle, contribuant ainsi à la performance globale de l'installation. La hauteur des modules sera déterminée en fonction de la pente du terrain, afin de s'adapter aux contraintes topographiques locales, tout en respectant les exigences techniques liées à la structure, à la résistance au vent et à l'ensoleillement. Cette approche garantit à la fois l'efficacité énergétique et la durabilité de l'infrastructure.

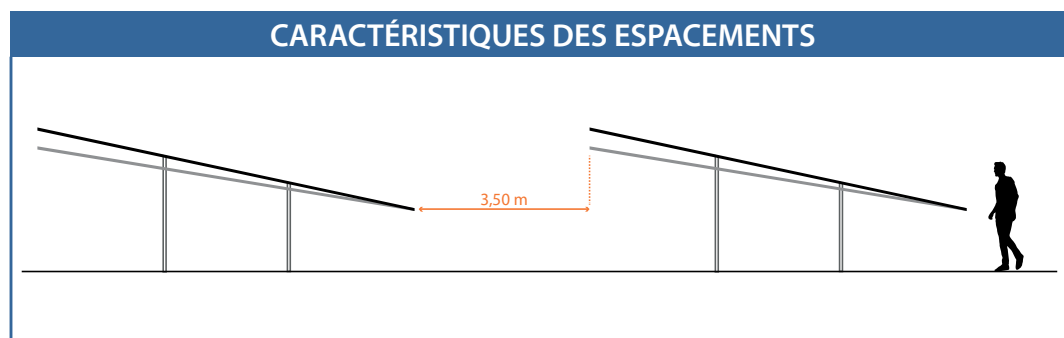


Schéma n°11 : Caractéristiques des implantations

4. Le raccordement

• Les câbles

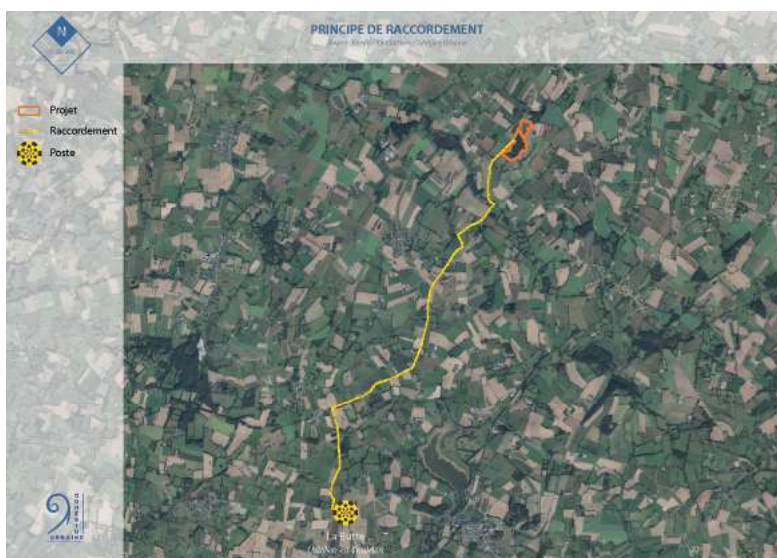
Les câbles de raccordement assurent le transport de l'énergie produite par les panneaux jusqu'aux onduleurs. Conçus avec une double isolation, résistants aux UV et conformes aux normes NFC 32, ils seront installés :

- sous goulottes en surface ;
- enterrés dans l'horizon superficiel du sol ;
- dans des chemins de câbles dédiés.

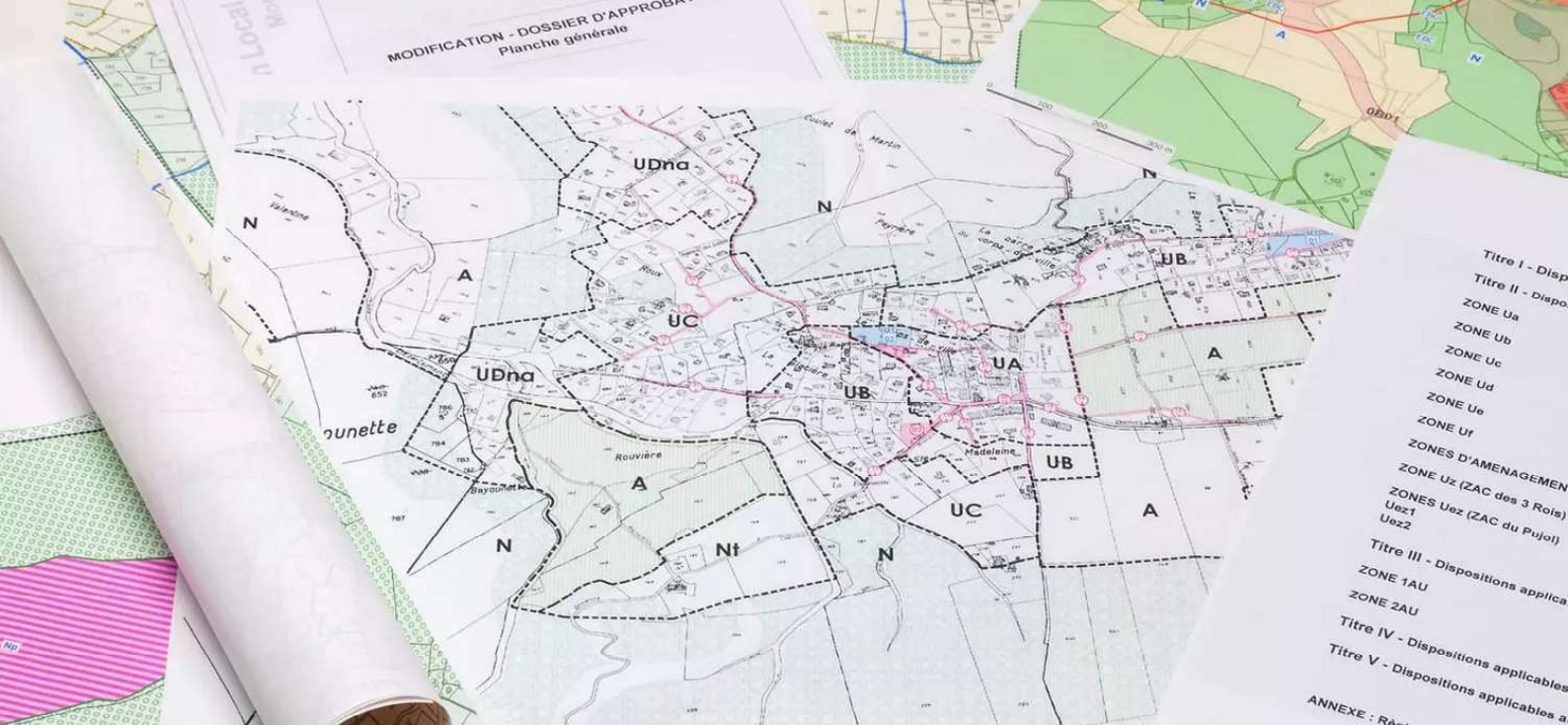
Aucune tranchée profonde ne sera creusée. Les traversées empruntées par les véhicules de maintenance, d'entretien et de sécurité seront renforcées pour garantir leur passage sans endommager les installations.

• Les postes de livraison

Les postes de livraison, d'une emprise au sol de 54 m², centralisent la production avant son injection dans le réseau, via un raccordement prévu au poste source de La Butte à Châtillon-en-Vendelais. Ce choix de raccordement, préconisé par ENEDIS, permettra de limiter les coûts d'infrastructure tout en assurant une intégration optimale au réseau électrique breton.



Carte n°6 : Principe de raccordement



II. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LUITRÉ

1. Les contraintes d'urbanisme en vigueur	Page 23
1. Rappel sur la procédure de mise en compatibilité	Page 23
2. Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Fougères Agglomération	Page 23
3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères	Page 24
4. Le Schéma Régional (SRADDET) de la Région Bretagne	Page 24
2. Les adaptations du PLU de Luitré	Page 25
1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Page 25
2. Le règlement graphique	Page 26
3. Le règlement littéral	Page 29

1. Les contraintes d'urbanisme en vigueur

Le PLU de Luitré détermine les conditions d'occupation des sols et fixe la nature des constructions qui peuvent y être édifiées. Celui-ci a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 14 mai 2013.

1. Rappel sur la procédure de mise en compatibilité

La présente Déclaration de Projet porte sur une mise en compatibilité du PLU afin de permettre la création d'un parc de panneaux photovoltaïques sur le site de l'ancienne mine de Montbelleux, situé sur la commune de Luitré-Dompierre.

La procédure de mise en compatibilité doit donc se limiter à procéder à l'ajustement des règles d'urbanisme actuellement fixées par le PLU, ajustement nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'Intérêt Général.

À noter que la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet fera l'objet d'une procédure conjointe pour la saisine de l'autorité environnementale ainsi que pour l'enquête publique.

2. Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Fougères Agglomération

Le projet valide directement l'Axe 5 (Mesure 5.5) du PCAET de l'agglomération, dont l'enjeu est d'accroître massivement la part du photovoltaïque au sol (qui ne représentait que 9 % des ENR du territoire en 2015).

La centrale de Montbelleux apporte une réponse industrielle à ce besoin de renforcement de la production électrique locale représentant :

- 23% de l'objectif 2030 fixé à 48,9 GWh ;
- 12% de l'objectif 2050 fixé à 95,8 GWh.

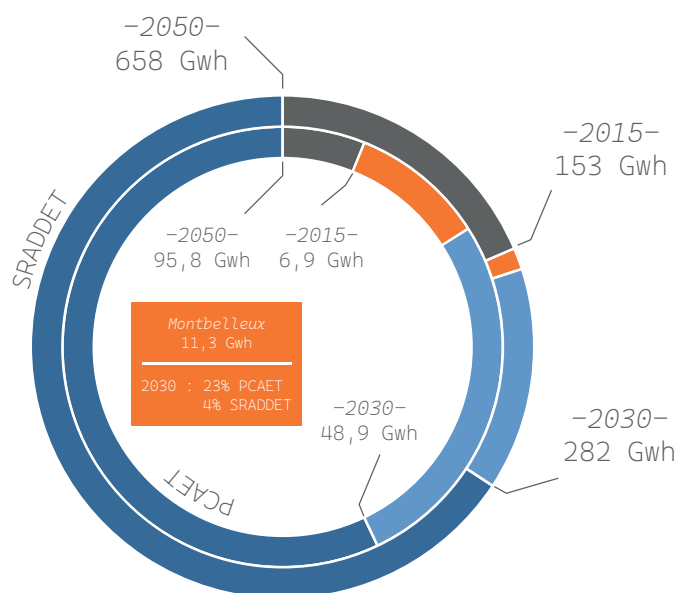


Schéma n°12 : Objectifs de production d'énergies renouvelables

3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères

Le projet fait écho aux prescriptions majeures du SCoT à travers des engagements environnementaux forts

- Priorisation des friches et planification (Prescription n°79) : Le site coche toutes les cases de la sobriété foncière : il est intégralement inscrit dans la base BASIAS (sol pollué lié à l'ancienne mine) et a été officiellement intégré par la commune au sein des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEEnR) validées en août 2025.
- Maîtrise du grand paysage (Prescriptions n°37, 55, 56, 57) : Situé sur un relief visuel (lignes de crêtes), le parc limite l'impact visuel par un bridage de la hauteur des structures et l'aménagement de dispositifs occultant et intégrateurs (merlons paysagers, haies arborées).
- Hydrologie et Ruissellement (Prescriptions n°42, 46, 48) : Pour respecter l'obligation d'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement sur ce terrain en pente, les panneaux bénéficient d'un espacement stratégique, les pistes internes seront composées de matériaux drainant, et le réseau sera ceinturé de noues et de haies transversales.
- Surcompensation bocagère (Prescriptions n°63 à 69) : Bien qu'il soit situé en dehors de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT, le projet applique la séquence ERC de façon vertueuse. Face à l'altération inévitable de 210 mètres de haies bocagères pour les besoins du chantier, le projet prévoit la plantation de 1 400 mètres linéaires de haies. Ce ratio de près de 1 pour 7 surpasse largement l'exigence minimale du SCoT (qui impose un ratio de 1 pour 2).

4. Le Schéma Régional (SRADDET) de la Région Bretagne

À l'échelle régionale, le projet de Montbelleux est un contributeur de premier plan pour deux grands objectifs :

- Accélération ENR (Objectif 27) : La Bretagne vise une multiplication par 7 de sa production d'énergies renouvelables d'ici 2040 pour tendre vers l'autonomie. Avec une production estimée à 11,25 GWh/an, la centrale de Montbelleux va absorber à elle seule 4% de l'objectif régional de développement du photovoltaïque au sol fixé pour la période transitoire 2026-2030.
- Fonctionnalité des milieux (Objectif 29) : Le projet intègre les dynamiques de biodiversité dès sa conception, s'assurant que les aménagements ne créent aucun effet de «goulot d'étranglement» ni de rupture pour la faune locale.

2. Les adaptations du PLU de Luitré

La réalisation du projet de parc photovoltaïque au Montbelleux nécessite des modifications ciblées et précises du PLU de Luitré, afin d'intégrer ce projet d'Intérêt Général tout en préservant les orientations fondamentales du PADD. Ces modifications, formalisées par la Déclaration de Projet Valant Mise en Compatibilité (DPVM), visent à :

- Clarifier et adapter le règlement pour autoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques sur le secteur NPv (ancien site minier) ;
- Préciser les orientations du PADD pour encadrer les projets d'énergies renouvelables sur les sites artificialisés ou dégradés ;
- Garantir une intégration harmonieuse du projet dans le paysage, les milieux naturels et les continuités écologiques existantes.

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet s'avère compatible avec le PADD. Les modifications apportées au PLU maintiennent les grands équilibres territoriaux, ne compromettent pas la viabilité agricole en raison des contraintes des parcelles concernées, et proposent parfois des solutions plus protectrices pour l'environnement que les dispositions initiales tout en favorisant les énergies renouvelables.

- **Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers**
 - Espaces agricoles : Le projet entraîne le reclassement de 6,13 hectares de zone agricole (A) en zone NPv. Ce changement reste compatible avec le PADD car des contraintes techniques de sécurité et de salubrité empêchaient de toute façon l'exploitation de ces parcelles.
 - Espaces naturels et forestiers : Les modifications se traduisent par le déclassement de 2,88 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) combiné à l'extension du classement EBC sur 3,54 hectares supplémentaires. Une étude indique que ce nouveau tracé préserve mieux les boisements majeurs que l'ancien.
 - Continuités écologiques : Le projet renforce les continuités écologiques et maintient l'intégralité des haies identifiées dans le PLU en vigueur.
- **Politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat**
 - Risques et nuisances : Conformément aux orientations du PADD, le projet ne prévoit aucune habitation dans l'ancien secteur minier du Haut Montbelleux (soumis à un risque de mouvements de terrain).
 - Habitat durable et énergie : L'implantation d'un parc photovoltaïque s'inscrit directement dans l'objectif du PADD d'encourager l'usage des ressources énergétiques renouvelables.
- **Loisirs et déplacements**
 - Cheminements de découverte : Le projet de parc photovoltaïque n'a aucun impact sur les circuits de randonnée recensés sur la commune.

2. Le règlement graphique

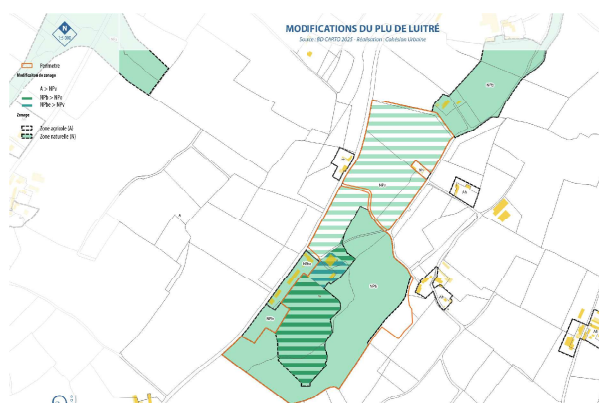
• Les modifications du zonage

Le plan de zonage du PLU de Luitré est modifié de la façon suivante :

Modifications	Parcelle	Superficie (m ²)
NPbe > NPv	BC 18	8
	BC 157	1 062
	BC 158	1 211
	BC 164	2 520
	BC 168	17
	BC 169	126
NPb > NPv	BC 15	70
	BC 20	14
	BC 157	40
	BC 158	1 355
	BC 160	6 407
	BC 162	22 341
	BC 167	35
A > NPv	BC 14	12 007
	BC 166	357
	BC 167	274
	BE 38	5 860
	BE 39	18 130
	BE 183	1 400
	BE 184	22 149

Tableau n°2 : Modifications de zonage

La création de la zone «NPv» en lieu et place des bouts de zones «NPbe», «NPb» et «A» est réalisée afin de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur le site. La nouvelle zone «NPv» nouvellement créée correspond à une superficie de 9,65 ha.



Carte n°7 : Les modifications du zonage du PLU de Luitré

• Les modifications des prescriptions

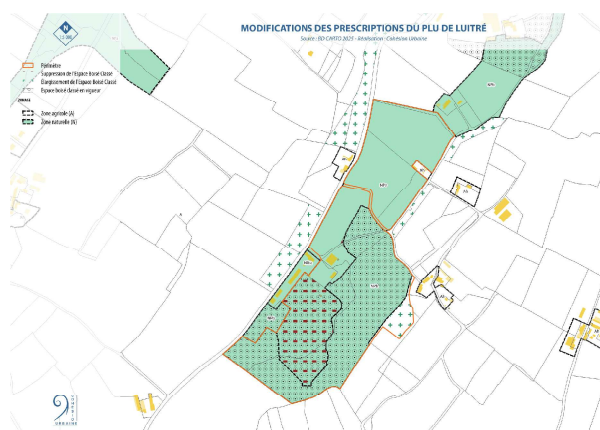
Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont modifiés de la façon suivante :

Modifications	Parcelle	Superficie (m ²)
Suppression Espace Boisé Classé	BC 15	70
	BC 20	14
	BC 158	25
	BC 160	6 407
	BC 162	22 341
Total suppression EBC		28 857 m²
Élargissement Espace Boisé Classé	BC 158	79
	BC 160	4 879
	BC 178	4 579
	BC 180	3 003
	BC 182	5 266
	BC 187	2 497
	BE 174	11 713
	BE 129	3 465
Total élargissement EBC		35 481 m²
Delta global		+ 8 624 m²

Tableau n°3 : Modifications des prescriptions

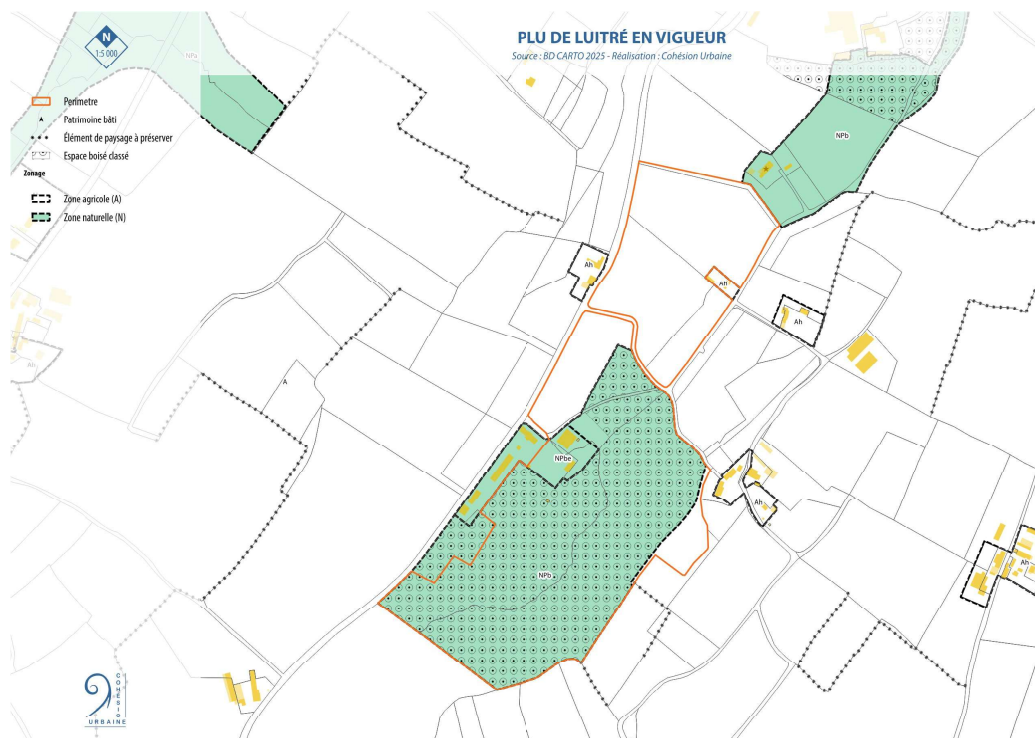
La Déclaration de projet vise à déclasser 28 857 m² d'Espace Boisé Classé (EBC) afin de s'adapter à la réalité terrain ainsi qu'à la nature des essences végétales réellement présentes sur le site. En contrepartie, la démarche prévoit de classer 35 481 m² d'espaces boisés, qu'il s'agisse de secteurs présentant de meilleures caractéristiques écologiques et paysagères ou de parcelles issues du système de compensation.

Ces ajustements, loin de fragiliser le patrimoine naturel communal, permettent de rationaliser la protection de la biodiversité en s'appuyant sur des critères environnementaux renforcés et plus cohérents.

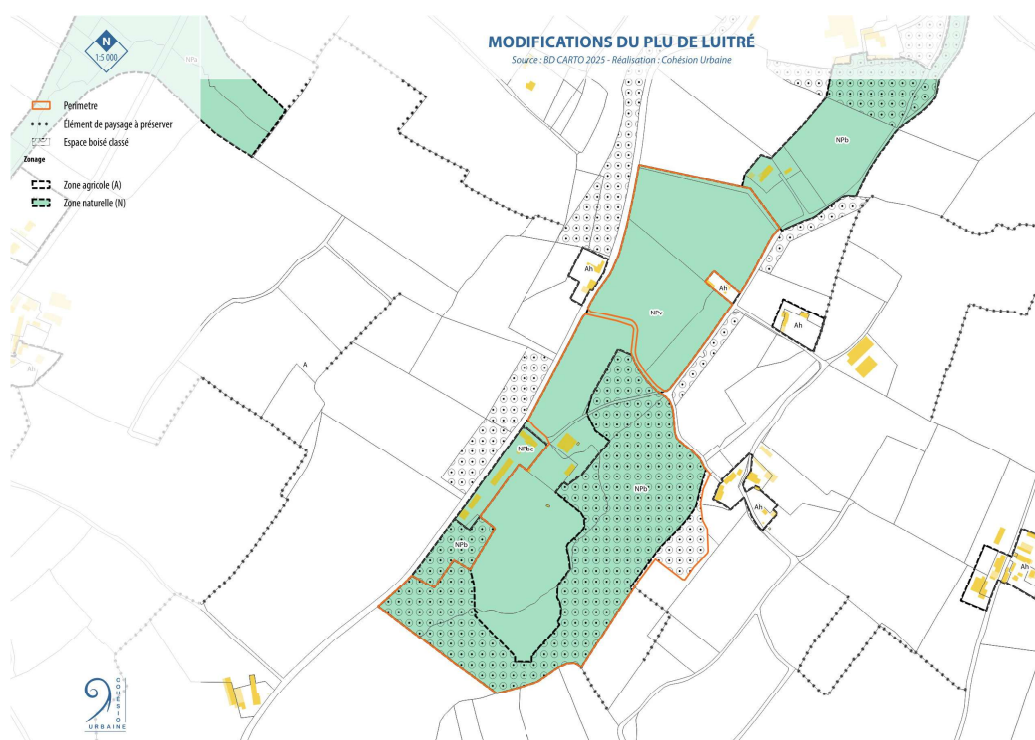


Carte n°8 : Les modifications des prescriptions du PLU de Luitré

- Les modifications (avant/après)



Carte n°9 : Le PLU de Luitré en vigueur



Carte n°10 : Les modifications du PLU de Luitré

3. Le règlement littéral

Les modifications du règlement littéral porte sur l'intégration de la zone NPv :

• **Règlement littéral modifié**

Caractère de la zone

La zone NP couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone NP comprend 3 sous-secteurs :

- La zone NPa destinée à assurer une protection stricte des espaces naturels les plus remarquables du territoire
- La zone NPb destinée à assurer une protection adaptée des espaces paysagers remarquables du territoire. Cette zone peut intégrer du bâti non agricole,
- la zone NPbe destinée à couvrir l'ancien site minier de Montbelleux au sein duquel toute aménagement ou construction est interdit
- La zone NPL destinée à couvrir les espaces naturels de loisirs du territoire sur lesquels ne sont autorisés que les aménagements et équipements publics.
- **la zone NPv : secteur destiné à couvrir l'ancien site minier de Montbelleux au sein duquel l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée.**

Objectif recherché

Maintenir et préserver strictement ces espaces naturels contre toute utilisation susceptible d'en remettre en cause le caractère.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article NP 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPa2 sont interdites.

Dispositions particulières applicables dans le secteur NPbe :

Toute construction, travaux, aménagement ou installation sont interdits à l'exception de ceux destinés à assurer la sauvegarde du patrimoine minier existant.

Article NP 2 : Les types d'occupations et d'utilisations des sols admis

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

Sur l'ensemble de la zone NP et de ses sous-secteurs NPa, NPb et NPL :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) dès lors qu'il est justifié qu'ils ne peuvent trouver place hors de la zone,
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la fréquentation du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol liées et nécessaires à la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou à l'activité agricole

Sur l'ensemble de la zone NPb exclusivement :

- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, gîtes...), ainsi que leur extension équivalente au maximum à 50% de l'emprise au sol existante. Le changement de destination des constructions notamment anciennement agricoles sera possible à condition que :
 - le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs) et en pierre.
 - le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction), Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de desti-

nation réalisés pour le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...), qui doivent respecter une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.

- soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour le rendre compatible avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

Les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers.

- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 50m² (hors piscine) d'emprise au sol pour l'unité foncière dès lors :
 - que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les interdistances entre l'habitation et le bâtiment agricole,
 - que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Sur l'ensemble de la zone NPL exclusivement :

- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- les constructions légères en lien avec la fréquentation de la zone (kiosque, sanitaires...).

Sur l'ensemble de la zone NPv exclusivement :

- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol ;
- L'installation des locaux techniques associés au fonctionnement du parc photovoltaïque ;
- Tout équipement d'Intérêt Général et ou collectif participant au fonctionnement du parc photovoltaïque.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article NP 3 : Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir notamment dans le cas de bâtiments destinés à recevoir du public ou des livraisons.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article NP 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assai-

nissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4 - Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article NP 5 : Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Article NP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Article NP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

Article NP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

Article NP 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article NP 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des abris de jardins et abris pour animaux est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non jointives à l'habitation (y compris piscine couverte) est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Sur l'ensemble de la zone NPv exclusivement :

- La hauteur des structures portant les panneaux photovoltaïques est limitée à 3,50 mètres ;
- La hauteur minimale des panneaux photovoltaïques doit être supérieure ou égale à 1,10 mètre pour préserver le renouvellement du couvert végétal.»

Article NP 11 : Aspect extérieur : Prescriptions architecturales et paysagères

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Le choix des couleurs apparentes devra permettre d'assurer l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager en s'inspirant notamment des teintes en usage au niveau local. Tout en évitant les couleurs trop vives, l'utilisation de teintes plus soutenues pourra être autorisée pour souligner certains éléments des façades ou clôtures ou lorsqu'elles s'inscrivent dans le parti architectural de la construction.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Article NP 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article NP 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**1 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales adaptées à la nature du sol.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone.

2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable. Cette suppression pourra être subordonnée à une obligation de plantations d'un linéaire de haies équivalents constituées d'essences locales adaptés à la nature du sol.

3 – Zones humides

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, tout projet de construction, affouillement ou exhaussement du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans de zonage est interdit à l'exception de celles nécessaires à un service public ou à une opération publique ou d'intérêt général dès lors qu'il aura été justifié qu'aucune autre solution viable ne peut être mise en place en-dehors d'une zone humide. Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Couesnon devront être mises en place.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article NP 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

CARTE

<i>Carte n°1 : Montbelleux au XVIIIe siècle - Carte Cassini</i>	Page 10
<i>Carte n°2 : Le parc photovoltaïque de l'ancienne mine de Montbelleux</i>	Page 12
<i>Carte n°3 : L'emprise du projet</i>	Page 13
<i>Carte n°4 : Localisation du projet</i>	Page 14
<i>Carte n°5 : Le parc photovoltaïque de l'ancienne mine de Montbelleux</i>	Page 15
<i>Carte n°6 : Principe de raccordement</i>	Page 21
<i>Carte n°7 : Les modifications du zonage du PLU de Luitré</i>	Page 26
<i>Carte n°8 : Les modifications des prescriptions du PLU de Luitré</i>	Page 27
<i>Carte n°9 : Le PLU de Luitré en vigueur</i>	Page 28
<i>Carte n°10 : Les modifications du PLU de Luitré</i>	Page 28

PHOTO

<i>Photo n°1 : Le Puits Neuf en 1910 - A. Fleury</i>	Page 11
--	---------

SCHÉMA

<i>Schéma n°1 : Caractéristiques des palissades</i>	Page 16
<i>Schéma n°2 : Caractéristiques des clôtures</i>	Page 16
<i>Schéma n°3 : Caractéristiques des clôtures</i>	Page 17
<i>Schéma n°4 : Caractéristiques des voies de maintenance</i>	Page 17
<i>Schéma n°5 : Caractéristiques des transformateurs-onduleurs</i>	Page 18
<i>Schéma n°6 : Caractéristiques des palissades</i>	Page 18
<i>Schéma n°8 : Hauteur des installations</i>	Page 19
<i>Schéma n°9 : Caractéristiques des tables de structure</i>	Page 19
<i>Schéma n°10 : Caractéristiques des ancrages</i>	Page 20
<i>Schéma n°11 : Caractéristiques des implantations</i>	Page 20
<i>Schéma n°12 : Objectifs de production d'énergies renouvelables</i>	Page 23

TABLEAU

<i>Tableau n°1 : Parcelles du site étudié</i>	Page 13
<i>Tableau n°2 : Modifications de zonage</i>	Page 26
<i>Tableau n°3 : Modifications des prescriptions</i>	Page 27
<i>Tableau n°7 : Caractéristiques des panneaux photovoltaïques</i>	Page 18

TEXTE

<i>Texte n°1 : Article L. 300-6 du code de l'Urbanisme - Déclaration de Projet</i>	Page 7
<i>Texte n°2 : Article L. 153-54 du code de l'Urbanisme - Intérêt Général</i>	Page 7

DÉCLARATION DE PROJET

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

PARC PHOTOVOLTAÏQUE DE L'ANCIENNE MINE DE MONTBELLEUX

945 243 087 000 18
cohesionurbaine@outlook.com
06.48.34.14.27

