

ANNEXE OBLIGATOIRE 1

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Saint Vincent de Barrès



**Modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme**

SOMMAIRE

- **Présentation générale :**
 - Note de présentation générale,
 - Délibération du 08 avril 2024,
- **Modification simplifiée : Site des ateliers techniques municipaux :**
 - 1-0 Présentation modification simplifiée,
 - 1-1 Plan de situation,
 - 1-2 Plan de masse,
 - 1-3 Plan du STECAL,
 - 1-4 Reportage photos,

Saint Vincent de Barrès



**Modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme**
Site des ateliers techniques
municipaux

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vincent-de-Barrès a été approuvé par délibération en date du 17 juin 2019. Reçu en Préfecture le 17 juillet 2019 il est applicable depuis cette date. Aucune modification ou révision n'a été conduite depuis cette approbation.

Depuis, quelques adaptations mineures sont devenues nécessaires.

C'est la raison pour laquelle cette démarche est engagée par la voie de modification simplifiée en application de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme. Elle a été prescrite par la délibération n°23-2024 du 8 avril 2024.

Elles concernent deux sites qui sont propriété de la Commune et un espace privé :

Le Site des ateliers techniques municipaux sur lequel il est envisagé d'accueillir des artisans et des installations photovoltaïques sur toiture et au sol,

La procédure de modification simplifiée du PLU est adaptée à cette situation. En effet, la modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisance qui seraient alors du champ de la révision d'un PLU.

MAIRIE DE SAINT VINCENT DE BARRÈS
EXTRAIT N°23 - 2024
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 8 avril 2024

Envoyé en préfecture le 24/04/2024

Reçu en préfecture le 24/04/2024

Publié le

ID : 007-210703021-20240408-DELI23_2024_04-DE

SLOW

Nombre de conseillers en exercice : 13
Présents : 9
Votants : 11

L'an deux mille vingt-quatre le huit du mois d'avril à vingt heures, salle du conseil de la mairie, le Conseil Municipal de Saint Vincent de Barrès s'est réuni en session ordinaire sur la convocation et sous la présidence de M. Le Maire, Paul SAVATIER.

Etaient présents : Mrs/Mmes Paul SAVATIER, Dominique CHAIZE, Véronique BROUT, Isabelle COLIN, Alain CLARIOND, Murielle LANDRAULT, Régis VIGNAL, Françoise PELLORCE, Xavier IGONNET

Excusés :

Excusés ayant donné Procuration : Natacha HALLIER à Dominique CHAIZE, Cédric MENIAUD à Paul SAVATIER

Arrivé en cours de séance : /

Membres absents : Vanessa FAURE, Michel CHANAL

Le Conseil Municipal réuni au nombre prescrit par l'article 50 de la loi du 5 avril 1884, nomme M. Régis VIGNAL secrétaire pour toute la durée de la session.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE

M. le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du 17/06/2019.

M. le Maire explique que la Commune a décidé d'acheter un ensemble d'anciens bâtiments agricoles non dissociables dont elle loue une partie pour ses services techniques (La Chèvrerie).

Ces bâtiments sont trop grands pour les seuls besoins communaux et il est envisagé de pouvoir y accueillir 2 ou 3 artisans ou autres activités compatibles avec l'environnement des lieux. Concernant la parcelle ZA48, celle-ci sera laissée en herbe avec le tas de pierres de la ruine. Peut-être qu'un jour on sera amené à faire un accès par le haut pour l'atelier communal. Il n'y aura pas d'extension de bâtiments. Pour certains bâtiments existants couverts et non fermés, il conviendra de faire les sols qui sont en terre et des bardages pour les fermer.

La volonté n'est pas de réduire la zone agricole (ces bâtiments n'ont plus d'usage et vocation agricole depuis plus de 20 ans), mais simplement de constater les usages actuels et permettre des usages complémentaires des bâtiments existants par une légère adaptation du règlement de la zone A.

Après contact avec la Direction Départementale des Territoires, M. le Maire explique que ces modifications peuvent s'effectuer selon la procédure de modification simplifiée définie à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, car elles se situent en dehors des cas mentionnés aux articles L.153-41.

Par conséquent, il est nécessaire d'apporter au PLU les modifications suivantes au règlement des zones A et N et ce spécifiquement pour les parcelles ZA 48 et ZA 265,268 et 469 (issues de la division de l'ancienne parcelle ZA 84) :

- Article 1.1.2.1, activités autorisées dans les locaux actuels sans extension :
 - >Services techniques publics et associatifs (garage, atelier, stockage de matériel et matériaux),
 - >Ateliers agricoles ou artisanaux à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles),
 - >Garage éventuel de caravanes ou véhicules dans les locaux,
- Article 1.1.2.2, les panneaux photovoltaïques au sol, dans la limite de 1200 m².

Selon la Direction Départementale des Territoires, ces parcelles pourraient faire l'objet de la définition d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) spécifique.

Par ailleurs cette modification simplifiée pourrait comprendre :

- Un changement de destination d'un très ancien bâtiment agricole (les Quintes) qui n'est plus utilisé comme tel depuis longtemps et ne répondent plus aux standards agricoles minimums actuels. Il pourrait être aménagé en habitation.
- Des précisions du règlement concernant le Site de loisirs du Rieutord (1000 Route du Rieutord, STECAL Nt) de manière à permettre l'installation éventuelle d'ombrières photovoltaïques sur le parking et sur le boulodrome.

Envoyé en préfecture le 24/04/2024

Reçu en préfecture le 24/04/2024

Publié le 24/04/2024
ID : 007-210703021-20240408-DELI23_2024_04-DE

Après avoir fait l'objet de la notification telle que prévue à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à la disposition du public en mairie durant un mois. Les avis des personnes publiques associées seront, le cas échéant, joints à ce dossier.

Au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition, un avis au public sera affiché en mairie et publié dans un journal local, un article sera présenté dans le bulletin municipal.

Le public sera invité à formuler ses observations sur le registre qui sera mis à sa disposition en mairie. Le secrétariat de la mairie sera à la disposition du public afin de répondre aux interrogations, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Cette modification simplifiée sera approuvée par délibération du Conseil Municipal après une mise à la disposition du dossier auprès du public, durant une durée d'au moins un mois.

Un bilan de la consultation du public et des personnes publiques associées sera présenté devant le Conseil municipal qui en délibérera et adoptera le projet de modification simplifiée le cas échéant.

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L.151-1 et suivants et les articles R.151-1 et suivants,

Vu l'article L.153-45 dudit Code de l'Urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **ENGAGE** une procédure de modification simplifiée du PLU, conformément dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme afin de :
 - Définir un STECAL pour les parcelles ZA 48 et ZA 265,268 et 469 de manière à permettre d'accueillir dans les locaux actuels, sans extension, des activités compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) telles que les services techniques publics et associatifs (garage, atelier, stockage), des ateliers agricoles et artisanaux, des garages éventuels de caravanes ou véhicules et sur le terrain des panneaux photovoltaïques au sol, dans la limite de 1200 m²,
 - Permettre un changement de destination en habitation d'un très ancien bâtiment agricole (1819 Route des Cassès, quartier les Quintes) qui n'est plus utilisé comme tel depuis longtemps et dont les caractéristiques ne correspondent plus aux standards agricoles minimums actuels,
 - Préciser le règlement du STECAL Nt du Site de loisirs du Rieutord, de manière à permettre l'installation éventuelle d'ombrières photovoltaïques sur le parking et sur le boulodrome.
- **APPROUVE** les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée auprès du public, telles qu'exposées ci-dessus.

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait certifié conforme,
A St Vincent de Barrès, le 8 Avril 2024.

Le Maire,
Paul SAVATIER



Site des ateliers techniques municipaux

CONTEXTE

Depuis 2015, la Commune de Saint-Vincent-de-Barrès est locataire d'une partie (200 m²+ 30 m² d'annexes) de l'ensemble immobilier dit « La Chèvrerie » sur la parcelle ZA 83 (*plan de situation n°1*) pour les besoins de ses services techniques (garage de 2 véhicules, stockage de matériel, d'outillage, de matériaux, mobiliers de festivités, ...). Le propriétaire, ancien agriculteur, louait le surplus des bâtiments (300 m²), hangars et appentis, à des artisans ou particuliers pour abriter des fourgons, caravanes ou camping-cars, et s'en réservait une partie (200 m²) pour ses besoins propres. Ayant cessé son activité il y a une trentaine d'années, toutes les terres agricoles de son ancienne ferme sont louées à des agriculteurs voisins.

En 2023, le propriétaire a décidé de vendre l'ensemble des bâtiments lui appartenant. N'ayant pas de solution alternative pour ses besoins propres et ses services techniques, la Commune, a donc décidé d'acheter. L'acquisition a été conclue par acte notarié en date du 3 juin 2024 pour une contenance de 3.975 m² (*plan n°2*).

Un acte d'achat a également été conclu le 28 juin 2024 avec les propriétaires de la parcelle ZA 48, parcelle enclavée entre lesdits bâtiments et les voies communales « Chemin de Tracieu et Route des Cassès ». Cette parcelle d'une contenance de 980 m² n'est pas exploitée, un tas de pierres provenant d'une ancienne maison écroulée dans les années 1980-90 s'y trouvant.

Au regard du PLU adopté le 17 juin 2019, cette parcelle est entièrement située en zone A qui dispose (p 40 du règlement) : « *Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont notamment permis les conteneurs de stockage de tri sélectif et d'ordures ménagères* », ce qui permet l'utilisation actuelle des bâtiments en l'état par la Commune.

Lors de la procédure de révision dudit PLU approuvé en 2019, nous avons omis de signaler cette situation et ses évolutions possibles.

En effet, les bâtiments sont trop grands pour les seuls besoins municipaux, il convient de prévoir la possibilité d'accueillir quelques artisans (2 ou 3), de hangar pour du matériel agricole et/ou des véhicules par exemple du Syndicat de Transports Scolaires du Lavezon situé à proximité (à 300 m) *cf. plan n°3*. Sur leurs emprises existantes, il conviendra de les fermer par un bardage.

Le haut du terrain (*partie hachurée sur le plan n°3*), sans intérêt agricole, particulièrement bien exposée et ayant des co-visibilités relativement limitées, pourrait accueillir des installations de production d'électricité photovoltaïque au sol. Les toitures des bâtiments seraient également équipées.

Il est à noter qu'un point tri des déchets ménagers (4 bornes semi-enterrées) sera installé en bordure de la Route des Cassès.

Plans et photos illustrent la proposition de modification simplifiée pour ce site.

PRESENTATION DE LA DEMANDE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Considérant que cette exploitation agricole (bâtiments et terrains) n'est plus en activité depuis une trentaine d'années,

Considérant que la Commune est locataire d'une partie des bâtiments depuis 2015 pour les besoins de ses services techniques et qu'elle en a fait l'acquisition par acte notarié du 3 juin 2024,

Considérant que le projet de la Commune ne modifie pas les orientations du PAD, ne réduit pas la superficie agricole, ni ne change l'aspect paysager et ne comporte pas de risques graves de nuisances,

Il est proposé de modifier l'article 1.1.2. des zones A et N de manière à créer un article 1.1.2.12 STECAL A1 avec la rédaction suivante pour intégrer les usages actuels et futurs pour les parcelles ZA 48, 265, 268 et 269 (*à ajouter page 45 du règlement du PLU après l'article 1.1.2.11*).

La rédaction actuelle est en caractère normal (*italique non gras*), l'ajout est en caractère ***italique gras***.

ANCIENNE et NOUVELLE REDACTION de l'article 1.1.2 des Zones A et N :

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1.1.2.1. Dans les zones A et N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont notamment permis les conteneurs de stockage de tri sélectif et d'ordures ménagères.*
- *Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole. Les clôtures.*

1.1.2.2. Dans les zones A et N sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Hors des périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale.*
- *Le stationnement hors garage d'une caravane pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.*
- *Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :*
 - o *Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage ; voir également liste en annexe d règlement) en habitation, bureau ou activité artisanale. Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la*

préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- *L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure ou égale à 45 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions ; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant). Toutefois pour les constructions existantes dont la surface est comprise entre 45m² et 90m², il sera permis une augmentation de 30m², nonobstant le rapport indiqué plus haut.*
- *Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²*
- *Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins.*
- *La restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, de la possibilité de réaliser un assainissement autonome, d'être accessible par une voie carrossable, d'être proche d'un poteau incendie et de ne pas être situé en zone de risque.*
- *Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment clôtures, escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...)*

1.1.2.3. Dans la zone A sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes

- *Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.*
- *Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition qu'elles soient éloignées de plus de 100m des habitations de tiers, des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).*
- *Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des habitations de tiers, des zones U ou AU et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).*

- Les constructions neuves à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole de la zone et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.

1.1.2.4. Dans la zone N sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 200m² de surface de plancher et d'emprise au sol par unité foncière, à condition de ne pas comporter d'habitations ou des installations classées pour l'environnement (ICPE).

1.1.2.6. Dans les zones Ap, Np sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1., ainsi que les extensions et annexes aux habitations existantes tels que définis à l'article 1.1.2.2.

1.1.2.7. Dans les zones, Aco, Nco sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1

1.1.2.8. Dans les zones, Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- Les installations nécessaires au stockage de matière végétale et de matériaux en bois, ainsi qu'au compostage (fabrication d'amendements et supports de culture à partir de matières végétales), de recyclage de déchets en bois non dangereux sous réserve de :
 - o Ne pas créer de surface de plancher,
 - o Limiter l'imperméabilisation des sols à 7000m²,
 - o Limiter le volume de déchets susceptibles d'être présent dans l'installation à 900m³ (suivant l'autorisation préfectorale),
 - o Limiter la puissance des machines fixes nécessaires au broyage, concassage, criblage... à 360kW (suivant l'autorisation préfectorale),
 - o Limiter la quantité de déchets verts à 16t/j (suivant l'autorisation préfectorale),
 - o Prévoir une réserve d'eau pour la défense contre l'incendie,
 - o Clôturer l'installation,
 - o Prévoir une fosse de récupération et de traitement des jus ou lixiviat produits sans rejets dans l'environnement.

- le stockage et le traitement des déchets ménagers sont interdits.

1.1.2.9. Dans les zones, NG sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs à condition de préserver le caractère naturel du site : telles que station d'épuration recourant à des procédés naturels, aménagements paysagers pour le stockage et l'infiltration des eaux de pluies, les aires de stationnement paysagers, à condition que les places de stationnement ne soient pas imperméabilisées et que des plantations soient prévues.

1.1.2.10. Dans les STECAL Nt1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.,

- *L'aménagement des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration, à l'accueil du public et aux équipements sportifs. Seule l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SP initiale est permise.*
- *Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML),*
- *Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et résidences mobiles de loisirs (HLL et RML),*
- *L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs,*
- *Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux occupations du sols permises, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.*

1.1.2.11. Dans les STECAL Nt2 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML) dans la limite de 40m2 de SP et 60m2 d'emprise au sol (soit 40m2 clos et couvert + 20m2 couvert non clos),*
- *Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et résidences mobiles de loisirs (HLL et RML)*

1.1.2.12 Dans le STECAL A1 sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ***Dans l'emprise des bâtiments existants, les activités des services techniques municipaux, de stockage de matériel associatif, d'artisanat et le stationnement de matériel agricole, de transport ou de loisirs à condition d'être compatibles avec les habitations situées à proximité et de ne pas générer de nuisances (olfactives, auditives et visuelles),***
- ***Sur la partie nord des terrains, en parallèle avec la Route des Cassès, la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires au sol d'une superficie excédant les 16 m².***

