

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS</u></b>	<b>3</b>
2.1.	PERMETTRE UN PROJET AGRICOLE.	3
<b>3.</b>	<b><u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u></b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b><u>COMPATIBILITE DU PROJET</u></b>	<b>9</b>
4.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES:	9
<b>5.</b>	<b><u>CONCLUSION</u></b>	<b>10</b>

## 1. PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Villeneuve Minervois a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26/03/2013 et il a fait l'objet de 2 modifications approuvées en date du 16/06/2019.

Le Conseil Municipal a prescrit la modification n°3 du PLU de Villeneuve Minervois par délibération en date du 12 juillet 2021.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

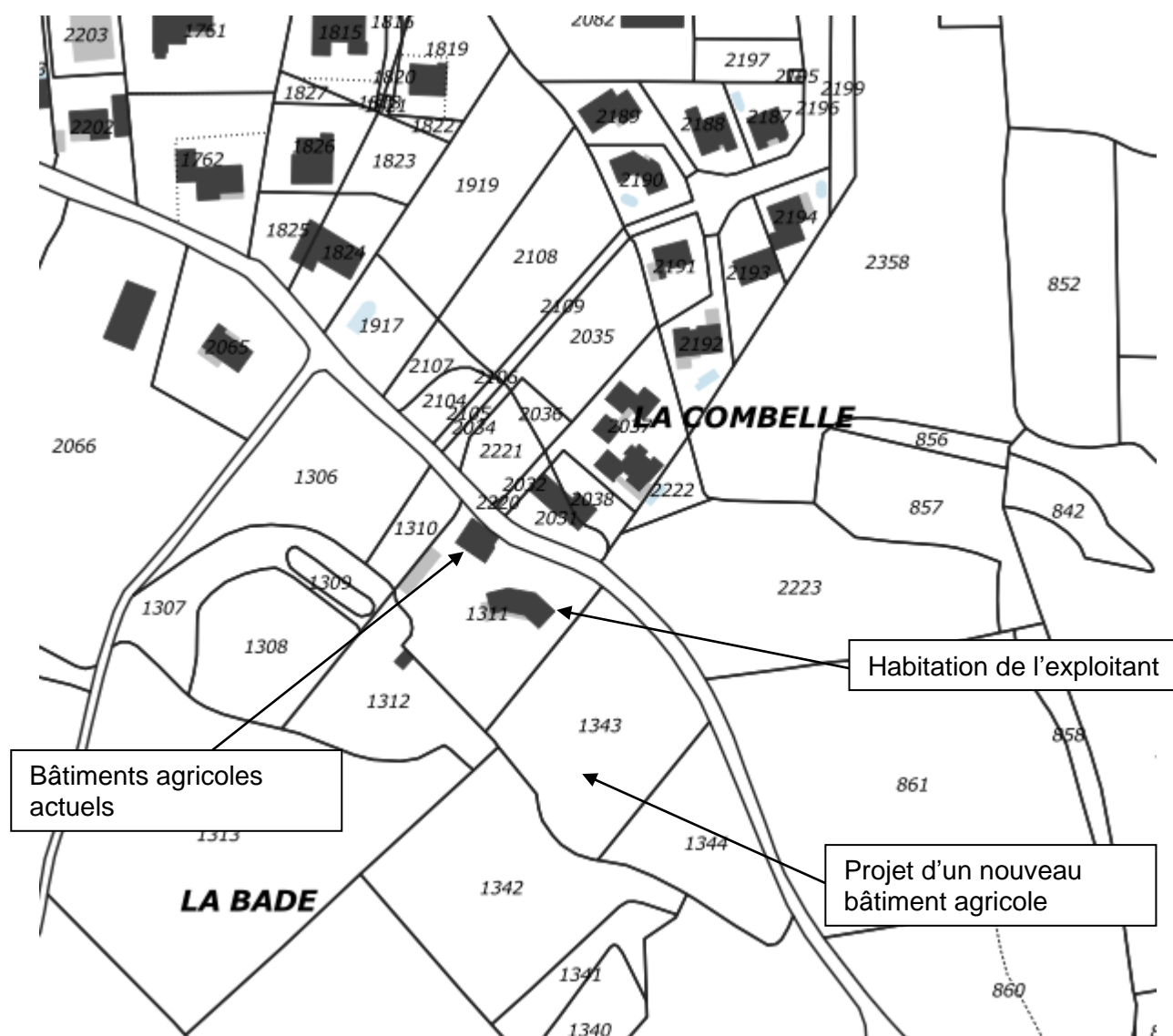
**Le présent dossier présente la modification N°3 qui consiste à réduire une zone AU0 et de la reclasser en zone A afin de permettre un projet agricole.**

## 2. LES MODIFICATIONS PROJETÉES ET LEURS JUSTIFICATIONS

### 2.1. Permettre un projet agricole.

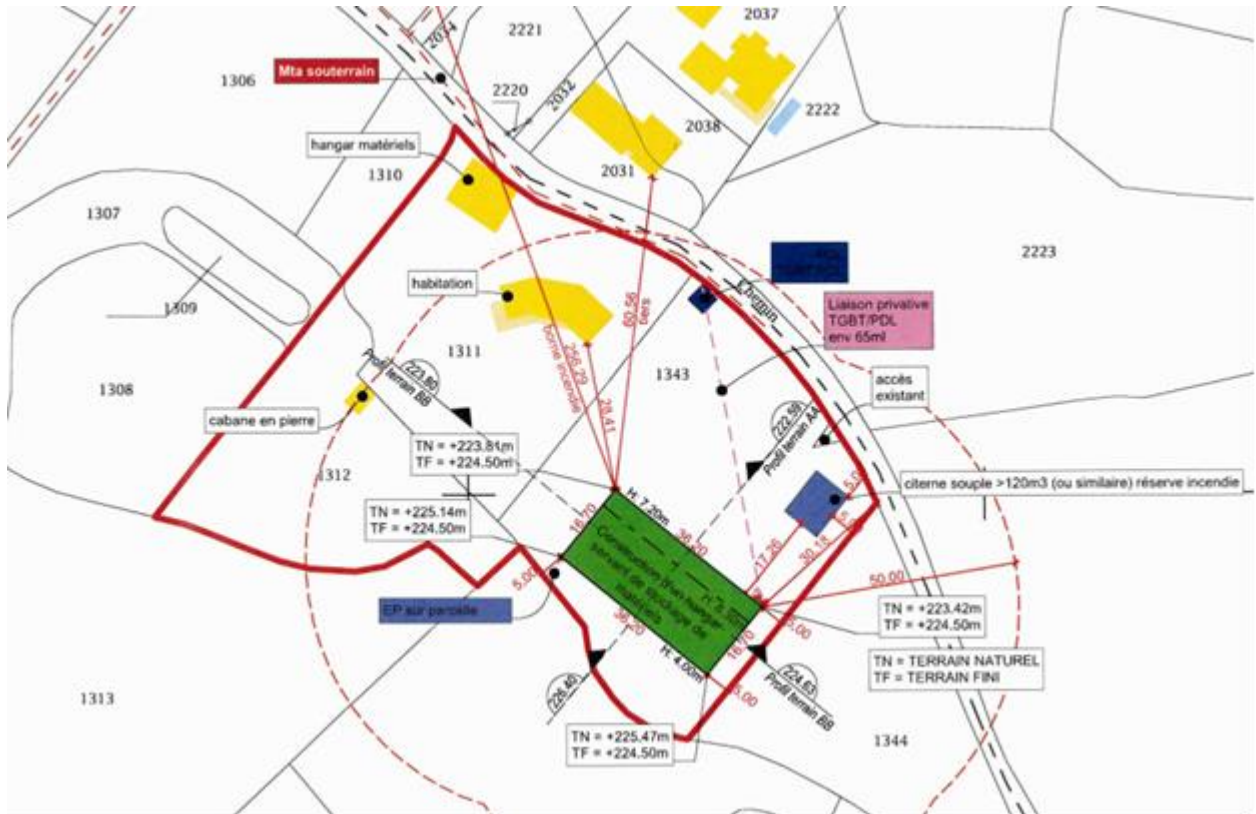
- Problème rencontré :

Un exploitant agricole souhaite développer son exploitation agricole qui est située sur la parcelle A 1311, au Sud-Est du village. Son projet consiste à implanter un bâtiment agricole de stockage de matériel d'une surface de 600 m<sup>2</sup> sur la parcelle A 1343.



Le bâtiment projeté est nécessaire à l'exploitation agricole pour stocker son matériel. Le bâtiment actuel d'environ 100 m<sup>2</sup> n'est plus adapté au besoin de l'exploitation. L'exploitation agricole est spécialisée en vigne avec 45 ha de SAU.

Il sera implanté à plus de 50m de l'habitation de tiers le plus proche. Une réserve incendie de 120 m<sup>3</sup> est prévue sur le site.

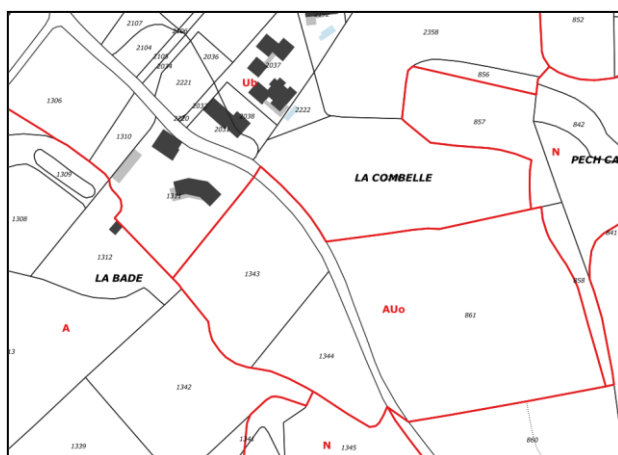


## 211. Modification du document graphique

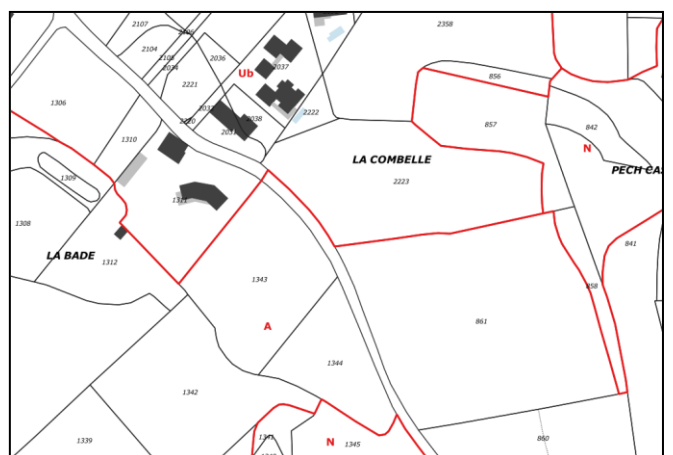
- Modification apportée :

Il convient de modifier le document graphique afin de classer en zone A les parcelles 1343, 1344 et 861. L'habitation de l'exploitant et les anciens bâtiments agricoles sont conservés en zone Ub.

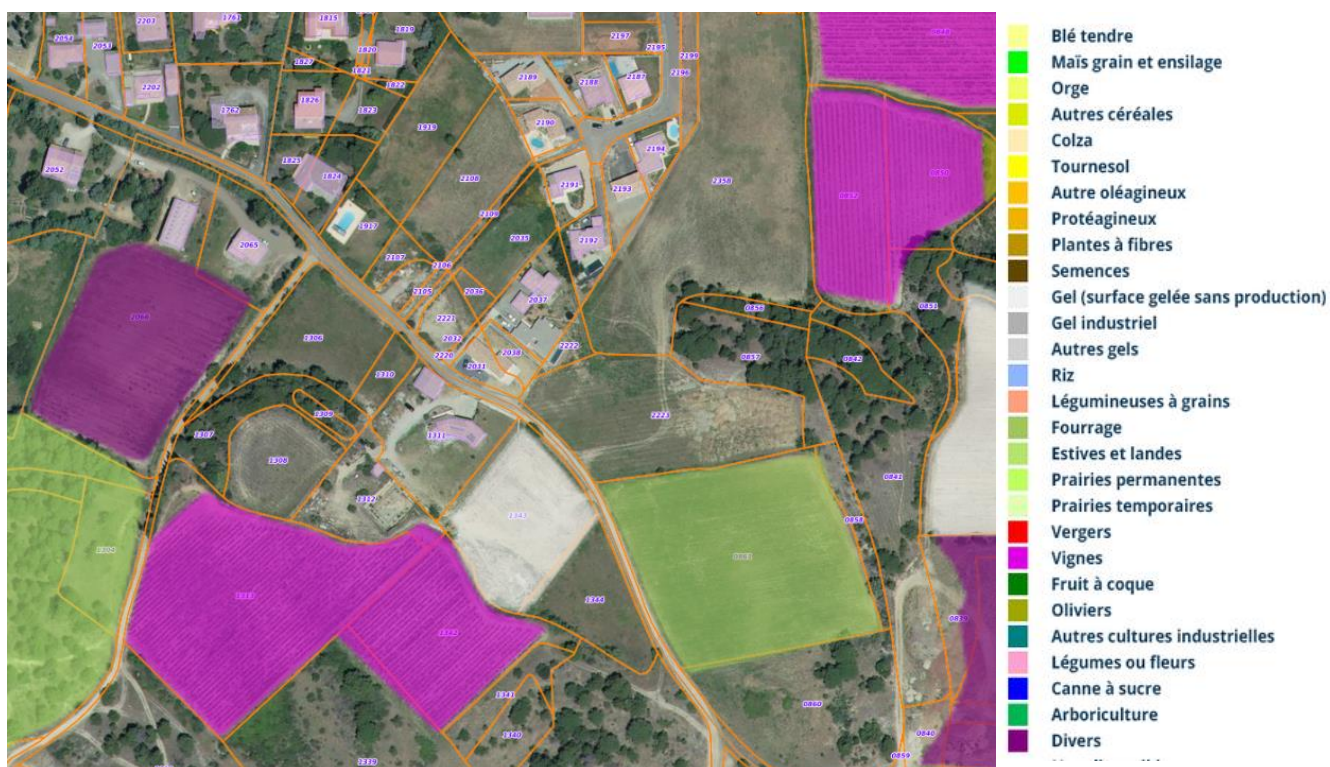
### Document graphique avant modification :



### Document graphique modifié :



La zone AU0 est réduite de 1.52 ha au profit de la zone A. La parcelle 1344 n'est pas cultivée, mais conduirait à un étalement urbain. Au Nord de la voie la parcelle 861 est cultivée et primée à la PAC.



Cette réduction ne remet pas en cause les objectifs de développement démographiques du PADD. De plus cette zone AU0 est fermée à l'urbanisation depuis 2013. Son ouverture à l'urbanisation n'est pas envisageable au regard des surfaces libres disponibles en zone U et AU1.

## 212. Modification du règlement écrit

Les articles A2 et A7 doit également être modifié afin de réduire les distances d'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations avoisinantes afin d'adapter ces reculs au règlement sanitaire départemental.

Sont **surlignées en rouge** les phrases supprimées et **en vert** les phrases ajoutées.

Rédaction avant modification :

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS**

#### **En zone A :**

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site :
- Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage,



bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.

- Les constructions et installations liées aux activités de diversification agricole et à l'agrotourisme, à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants de l'exploitation, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiées, et que l'activité de diversification soit accessoire à l'activité agricole.
- Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à 100 mètres maximum des bâtiments techniques, sauf impossibilité foncière ou autre dûment justifiée. Dans tous les cas, ses habitations ne pourront être autorisées qu'après la construction des bâtiments techniques.
- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 m d'une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU), en anticipation de la règle de réciprocité.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions à usage d'élevage, doivent être implantées à 200 mètres des constructions U et AU.

Rédaction modifiée :

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS**

##### **En zone A :**

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site :
- Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.
- Les constructions et installations liées aux activités de diversification agricole et à l'agrotourisme, à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants de l'exploitation, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiées, et que l'activité de diversification soit accessoire à l'activité agricole.
- Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à 100 mètres maximum des bâtiments techniques, sauf impossibilité foncière ou autre dûment justifiée. Dans tous les cas, ses habitations ne pourront être autorisées qu'après la construction des bâtiments techniques.
- Les constructions de bâtiments agricoles à usage d'élevage soumis au Règlement Sanitaire Départemental, doivent être situées à 50 mètres minimum des habitations de tiers à l'activité agricole.
- Les constructions de bâtiments agricoles à usage d'élevage soumis au régime des

Installation Classées pour la Protection de l'Environnement, doivent être situées à 100 mètres minimum des habitations de tiers à l'activité agricole.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### Justification :

L'article 2 prévoyait une distance uniquement pour les extensions et aménagements des bâtiments agricoles avec une distance de plus de 100 m des zones U et AU, alors que cette distance ne s'applique qu'aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Il convient d'établir une distance au regard de l'usage des bâtiments qui s'appuie sur le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ci-dessous :

« 154.4. Règles générales d'implantation

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahiers des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 m pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, et à 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite. »

**=>S'agissant d'une exploitation viticole, aucune distance minimale n'est requise par le RSD. Dans le cas d'un bâtiment d'élevage la distance minimale est de 50m en application du RSD et 100 m en cas d'ICPE. En effet seul le bruit occasionné par le matériel agricole est susceptible d'engendrer des nuisances pour le voisinage.**

L'article 8 prévoyait une distance uniquement pour les extensions et aménagements des bâtiments agricoles avec une distance de plus de 200 m des zones U et AU, alors que cet article règlement la distance vis-à-vis des limites séparatives.

**=>Cette règle n'a pas sa place dans cet article et a été insérée dans l'article 2 avec une diminution du recul conformément au RSD.**

### 3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant :

zones	surface avant modification	surface modifiée	évolution
A	759,99 ha	761,51 ha	1,52 ha
Ar	42,58 ha	42,58 ha	0,00 ha
AU1	1,34 ha	1,34 ha	0,00 ha
AUo	7,94 ha	6,42 ha	-1,52 ha
AUor	0,98 ha	0,98 ha	0,00 ha
AUt	4,94 ha	4,94 ha	0,00 ha
N	1536,59 ha	1536,59 ha	0,00 ha
NL	2,38 ha	2,38 ha	0,00 ha
NLr	1,07 ha	1,07 ha	0,00 ha
Nr	25,38 ha	25,38 ha	0,00 ha
Ua	1,65 ha	1,65 ha	0,00 ha
Uar	11,73 ha	11,73 ha	0,00 ha
Ub	34,02 ha	34,02 ha	0,00 ha
Ubr	13,47 ha	13,47 ha	0,00 ha
ULar	3,48 ha	3,48 ha	0,00 ha
ULb	0,63 ha	0,63 ha	0,00 ha
Uxa	0,60 ha	0,60 ha	0,00 ha
Uxar	0,09 ha	0,09 ha	0,00 ha
Uxb	1,04 ha	1,04 ha	0,00 ha
Uxbr	2,16 ha	2,16 ha	0,00 ha
<b>total</b>	<b>2452,03 ha</b>	<b>2452,03 ha</b>	

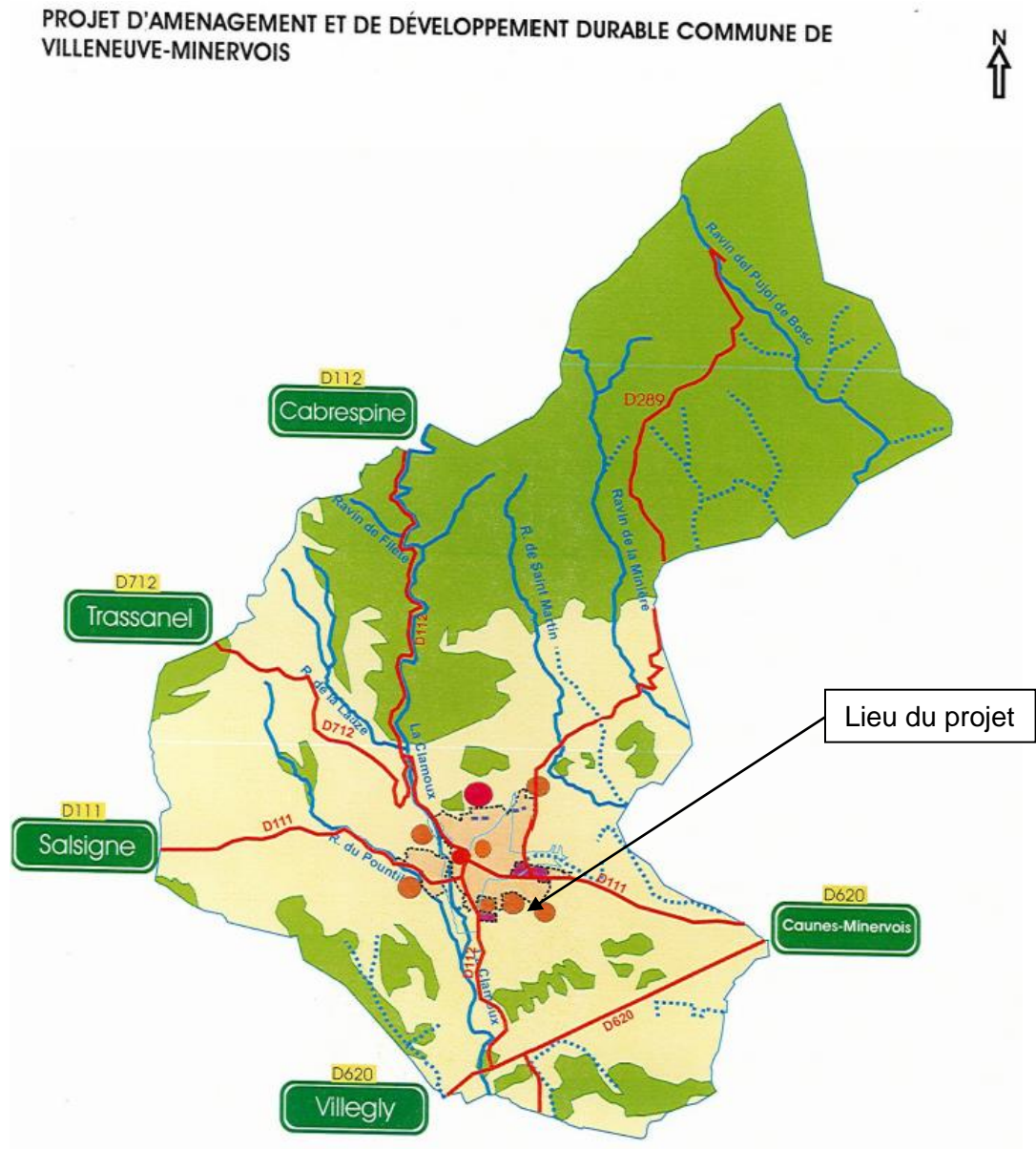
Conformément au code de l'urbanisme, la procédure ne réduit pas les surfaces en zone A et N.



## 4. COMPATIBILITE DU PROJET

### 4.1. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables:

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est synthétisé par la carte ci-après :



- Promouvoir le bourg comme principal pôle de développement et sauvegarder les unités architecturales
- Conforter les zones d'urbanisation dans le bourg et à proximité du village
- Promouvoir de futures zones d'urbanisation à proximité des zones bâties et des réseaux
- Préserver les zones agricoles qui entretiennent et façonnent les paysages
- Sauvegarder tous les espaces boisés de la commune
- Favoriser de nouveaux équipements publics pour renforcer le lien social
- Conforter les équipements publics pour renforcer le lien social
- Préserver toute la ressource en eau et tenir compte du risque inondation dans les projets d'urbanisation
- Conforter les zones d'activités ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations

**La modification n'affecte aucune des orientations du PADD. La modification conforte le caractère agricole sur l'espace identifié.**

## 5. CONCLUSION

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.