

**CHARENTE**  
LIMOUSINE



Commune de Chassenon

## **Modification simplifiée n°3** du Plan Local d'Urbanisme de Chassenon

Dossier de mise à disposition du public

## Rapport de présentation de la modification du PLU

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2007**

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 octobre 2012.

Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 9 mars 2013.

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 6 mars 2017.

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification des modifications

## A . Introduction et choix de la procédure

La commune de Chassenon a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2007.

Par la suite, le PLU a connu plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 octobre 2012.
- Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 9 mars 2013.
- Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 6 mars 2017.

**Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU pour rendre possible des projets de construction de bâtiments d'exploitation nécessaires au développement et à la pérennisation des activités agricoles de deux exploitations situées aux lieux-dits « Villegoureux » pour l'une et « Beauséjour » pour l'autre. Ces opérations permettront d'accompagner le développement de ces deux exploitations et d'autoriser la création de bâtiments agricoles et des installations qui leur sont liées.**

### Localisation du site de projet :

Les parcelles concernées sont localisées au lieu-dit Beauséjour et au lieu-dit Villegoureux, au nord-est de la commune :

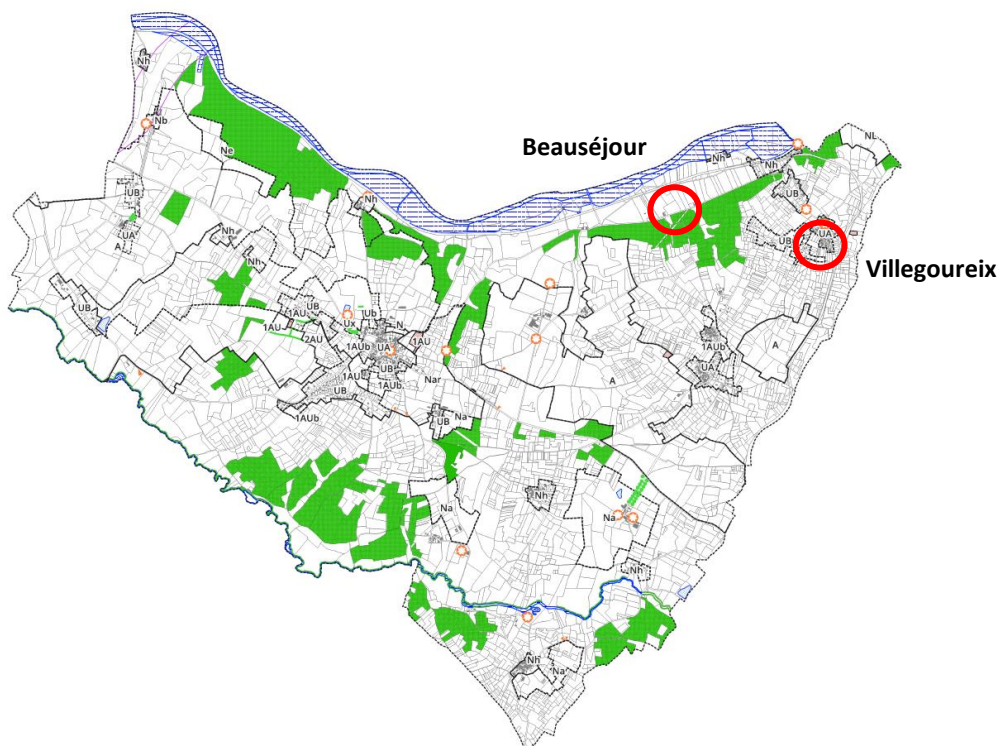
La présente modification a pour objet d'intégrer deux secteurs en zone Na afin d'accompagner le développement de deux exploitations agricoles.

La première est un élevage canin et caprin professionnel souhaitant disposer de nouveaux locaux pour améliorer son organisation. La seconde est un élevage ovin et caprin présentant un projet de développement suite à l'installation d'un nouvel exploitant dans le cadre familial.

Au regard des besoins de ces exploitants, la modification simplifiée du plan de zonage entend permettre d'autoriser « les bâtiments agricoles et les installations qui leur sont liées ainsi que les logements directement liés et nécessaires à l'exercice de ces activités, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site ».

**La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Chassenon entend ainsi modifier le plan de zonage à la marge, par l'identification d'un zonage Na sur les parcelles concernées, actuellement en zone N.**

Ces ajustements réglementaires étant de faible ampleur à l'échelle de l'ensemble de la zone N et de la commune, la procédure de modification simplifiée est adaptée pour l'évolution du PLU au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.



# A . Introduction et choix de la procédure

## **Choix de la procédure :**

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de l'article L 153-45 que le choix de la modification sous procédure simplifiée a été retenu.

En effet, la procédure de modification peut être mise en œuvre suivant une procédure simplifiée dans les cas suivants ciblés par l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme :

1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (*voir ci-après*) ;
2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 (*majoration ponctuelle des possibilités constructives, notamment pour des logements sociaux (50%) ou pour exemplarité énergétique (30%)*) ;
3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
4. Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Aussi, selon l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, la modification du PLU peut être élaborée suivant une procédure simplifiée lorsque ladite procédure ne remplit aucune des conditions suivantes, fixées par, à savoir :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Les conditions de la mise en œuvre d'une modification simplifiée sont respectées par la présente procédure en tant que les ajustements réglementaires sont limités et ne permettent pas une majoration de plus de 20% des droits à construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone N. De surcroît, il apparaît que, compte-tenu de l'occupation actuelle du sol des terrains concernés (terres ayant un usage agricole), le classement qui aurait dû prévaloir lors de l'élaboration du plan de zonage est le classement en zone Na.

## ***Justification du caractère limité de la majoration des droits à construire***

La superficie concernée par les ajustements de zonage sont limités à 6,11 ha (dont 33 961 m<sup>2</sup> sur le hameau de Beauséjour et 27 179 m<sup>2</sup> sur le hameau de Villegoureux), représentant 0,4 % de la superficie totale de la zone N dans le PLU actuellement en vigueur (1 499 ha).

De surcroît, les constructions envisagées ne représentent qu'une faible part des terrains ciblés.

De plus, les présentes modifications du Plan Local de l'Urbanisme n'entrent pas dans le cadre d'une révision suivant les points précisés par l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

En effet, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, elle n'a pas vocation à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Dès lors, la procédure de modification simplifiée du PLU au regard de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme est la plus adaptée aux évolutions prévues du PLU.

## **Conséquences de la mise en œuvre d'une procédure simplifiée :**

### ***Mise à disposition du public :***

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique, mais une mise à disposition du public d'un dossier. Au sein de celui-ci figurent les éléments du dossier. Le dossier et sa mise à disposition sont également notifiés aux Personnes Publiques Associées.

### ***Approbaton de la modification simplifiée***

À l'issue de la mise à disposition du dossier, le bilan de la mise à disposition est présenté au Conseil Communautaire, qui en délibère et adopte par délibération la modification simplifiée.

## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Beauséjour en zone Na

Le projet est porté par « l'élevage du Mas Ensoleillé » et consiste, à proximité directe des constructions existantes :

- d'une part en la **création d'un chenil (recouvert d'une structure munie de panneaux photovoltaïques)**,
- d'autre part en la création d'un **bâtiment d'exploitation caprin, hangar photovoltaïque**.



Le projet entend permettre la création de 24 chenils de 2m<sup>2</sup> et 36m<sup>2</sup> de parc de détente chacun et de 2 parcs de détente de 243m<sup>2</sup> chacun. La totalité de l'emprise du projet sera recouverte de gravier et d'herbes.



Projet - Plan du Chenil	Positionnement du Projet - Plan Cadastriel	 M. LIGNON Lalle, Géomètre de Saillat - 14 178 l'Arrouaie	Région de CHARENTAINE	Date de CRÉATION 20/09/2020	Phase
				N° Planets 414	Table
					A



Le chenil est implanté à 140m du premier riverain (une pension canine) et à 150m du deuxième riverain.

Le premier projet consiste en la **création d'un bâtiment photovoltaïque** en structure métallique afin de recouvrir l'installation des chenils, uniquement avec une toiture sans côtés fermés. Ce bâtiment aura pour but d'améliorer les conditions de bien-être des chiens, de les protéger contre les intempéries, de leur offrir un ombrage et d'améliorer les conditions d'utilisation quotidiennes et également de limiter la propagation des nuisances sonores.



## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Beauséjour en zone Na

Concernant le projet caprin, la surface des terres consacrées au troupeau sera d'environ 40 000 m<sup>2</sup> en propriété, auxquels s'ajouteront probablement 40 000 m<sup>2</sup> supplémentaire en location.

La création d'un hangar photovoltaïque toiture et totalement fermé sur les côtés a pour objectifs :

- le stockage de matériel et de nourriture pour les animaux,
- Lieu d'accueil pour les naissances, infirmerie et quarantaine (chèvrerie),
- Abri pour les intempéries.

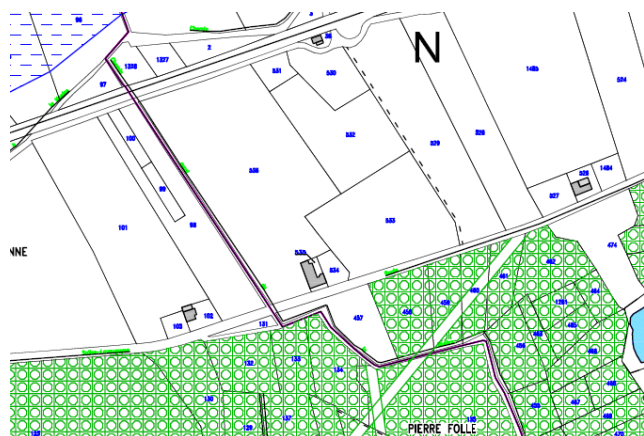


L'implantation des deux hangars photovoltaïques a été choisi afin de respecter les installations actuelles, la nature du sol et permettre aux deux activités de cohabiter en réduisant au maximum les exigences de chacune, ainsi que leurs nuisances respectives, pour un impact le plus limité possible sur l'environnement.

## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Beauséjour en zone Na

AVANT



APRES



L'ensemble de la nouvelle zone Na représenterait 33 961 m<sup>2</sup>.

#### JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Selon le règlement la zone Na est destinée à accueillir des activités agricoles pouvant se développer sous certaines conditions. Ainsi, le passage des parcelles concernées de la zone N en zone Na par la présente modification du règlement graphique permettra d'autoriser « les bâtiments agricoles et les installations qui leur sont liées, ainsi que les logements directement liés et nécessaires à l'exercice de ces activités, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site ».

D'ailleurs, la zone Na autorise la construction de logements liés à l'activité agricole mais le projet n'a pas pour ambition de créer de nouvelles habitations puisque les exploitants habitent déjà sur le terrain dans une construction légalement édifiée.

Cette modification doit ainsi permettre l'accompagnement d'un projet permettant le développement d'une exploitation agricole. De plus, elle permet la création d'une unité de production d'énergie photovoltaïque.

En outre, la délimitation de la nouvelle zone Na est effectuée de sorte à préserver la ripisylve située au nord du site. De plus, le caractère général de la zone n'est pas modifié : ces terrains ont déjà une vocation agricole que la modification de zonage reconnaît, tout en y permettant la création de bâtiments d'exploitation.

Enfin, cette évolution réglementaire ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, en tant que le PADD n'est pas modifié et la destination générale de la zone ne sont pas modifiées.

## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Villegoueix en zone Na

Le projet de développement de l'activité agricole sur le secteur de Villegoueix est prévu sur un site au nord du village et un autre au sud du village, pour une seule et même exploitation caprine et ovine.

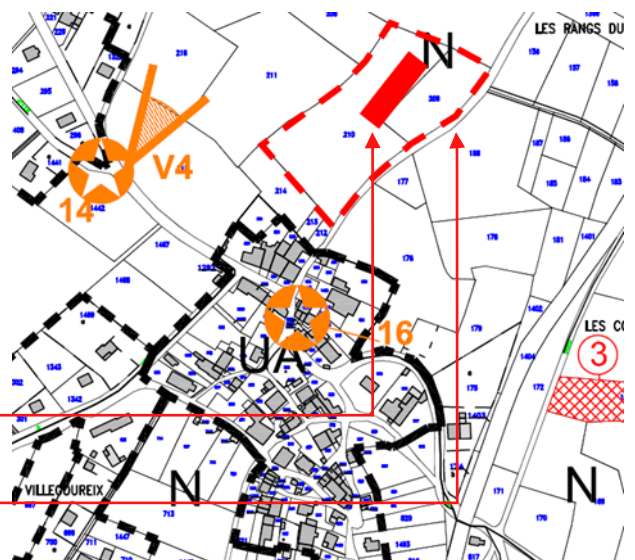
#### Site au nord du village

L'aménagement du site au nord du village est prévu en deux phases. La première phase, à échéance 2024, consiste à la **création d'une chèvrerie**, à une distance de plus de 100 m des habitations. Sa surface sera de 1800m<sup>2</sup> (environ 72x25x6m), et elle aura une capacité d'accueil finale de 360 chèvres. La création de la chèvrerie est en partie motivée par la limitation des nuisances de l'exploitation vis-à-vis du voisinage puisque le projet du futur bâtiment est implanté à plus de 100m des habitations. De plus, les camions desservant l'exploitation agricole passent aujourd'hui par le cœur du village, l'exploitation étant située au sein de celui-ci. Aussi, la deuxième phase du projet, à échéance 2026, consiste en :

- La création d'un **hangar photovoltaïque**, permettant de stocker du matériel. Celui-ci serait desservi par un accès déjà existant au sud du site,
- La création d'un **accès direct depuis la RD371**, permettant l'accès à l'exploitation sans passage dans le village, réduisant ainsi les nuisances sonores.

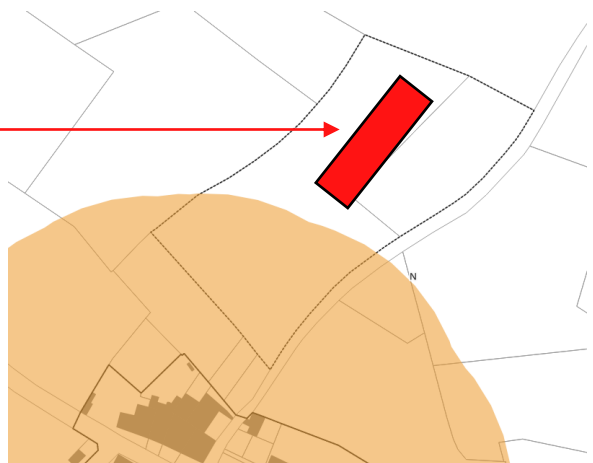
**Projet de chèvrerie, à au moins 100 m des habitations**

**Parcelles intégrées en zone Na**



**Implantation envisagée du projet de chèvrerie**

**Bande de 100 mètres à partir des habitations les plus proches**





## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Villegoueix en zone Na

*Situation préexistante du site*



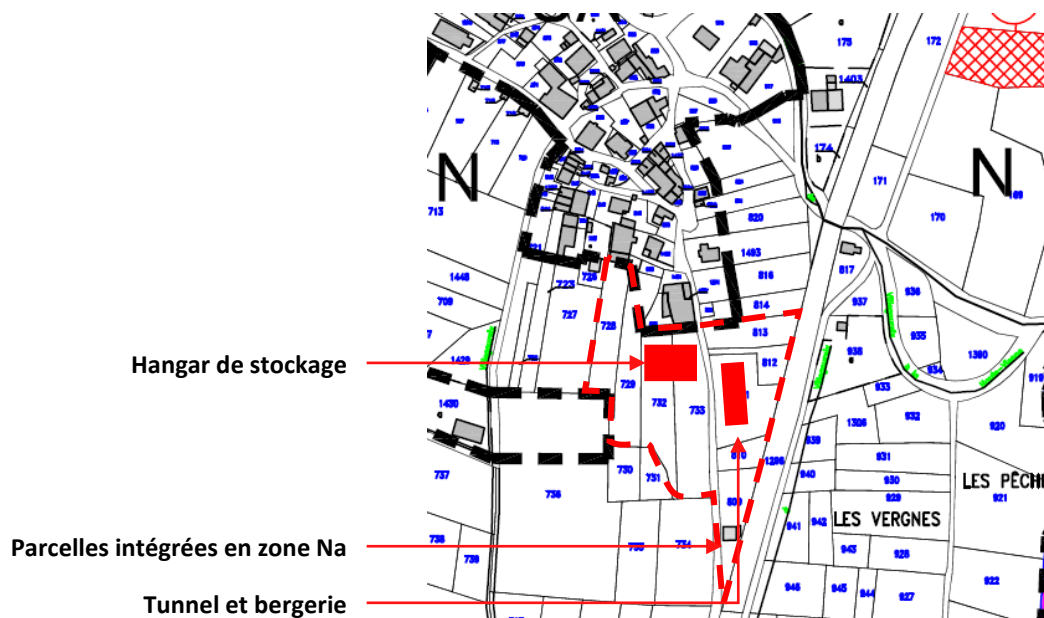
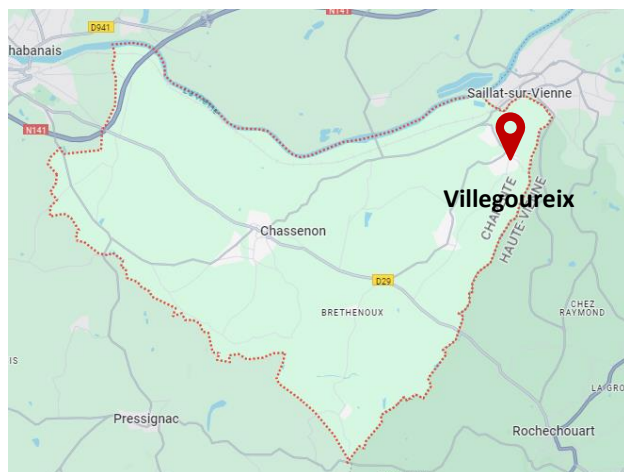
## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Villegoureux en zone Na

#### Site au sud du village

L'aménagement du site au sud du village entend permettre la création d'un projet de bergerie sous la forme d'un tunnel, ainsi que d'un hangar de stockage, de faibles ampleurs.

Ces deux constructions sont desservies par un accès existant. La localisation des nouvelles constructions vise ainsi à limiter autant que possible l'artificialisation de terres au sud du secteur et de préserver la structure paysagère de bocages.





## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Villegoueix en zone Na

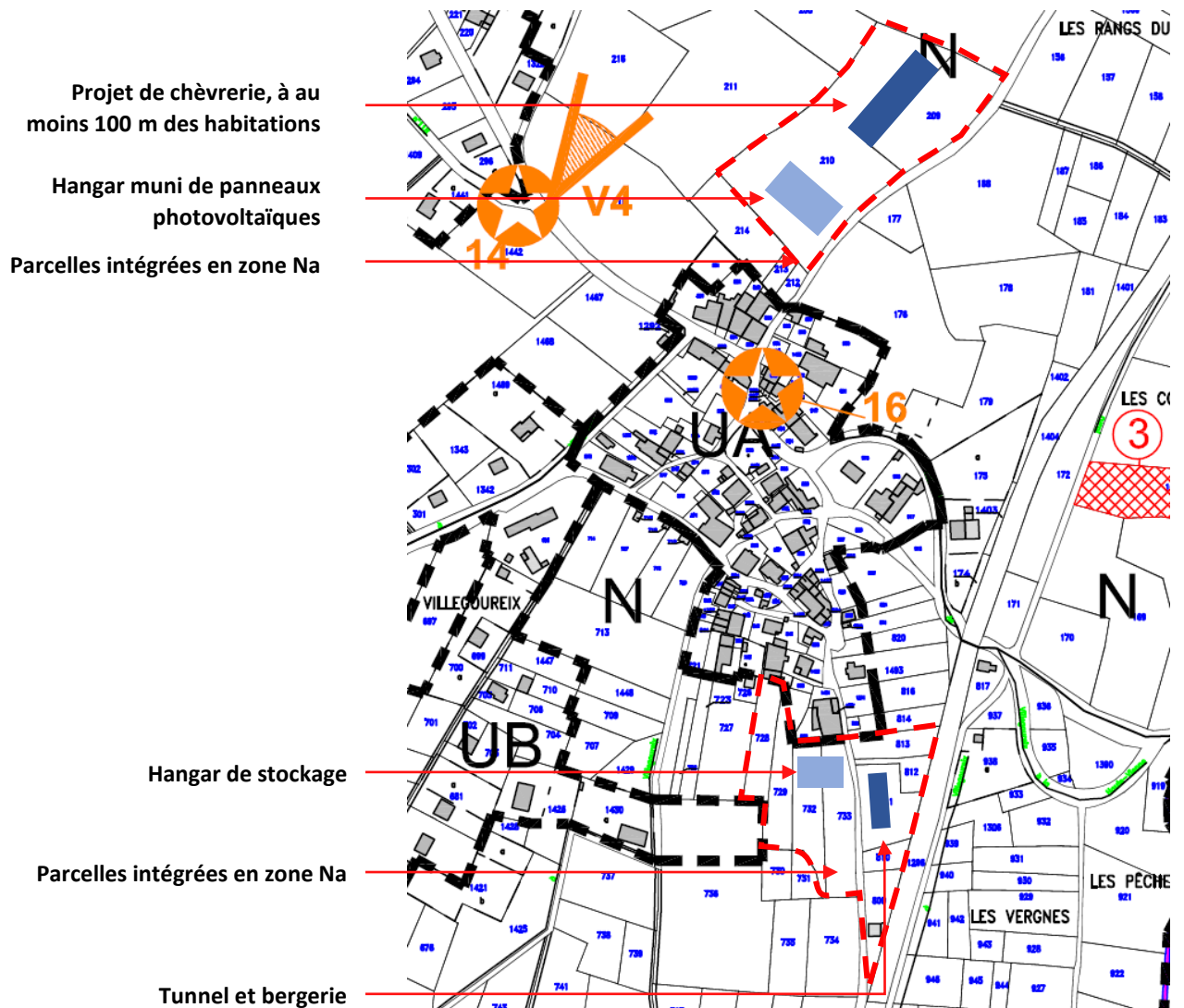
*Situation préexistante du site*



## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Villegoueix en zone Na

Récapitulatif des aménagements envisagés sur les deux sites :



La superficie de la zone N basculée en zone Na est limitée à :

- 13 806 m<sup>2</sup> pour la partie nord,
- 13 373 m<sup>2</sup> pour la partie sud ;

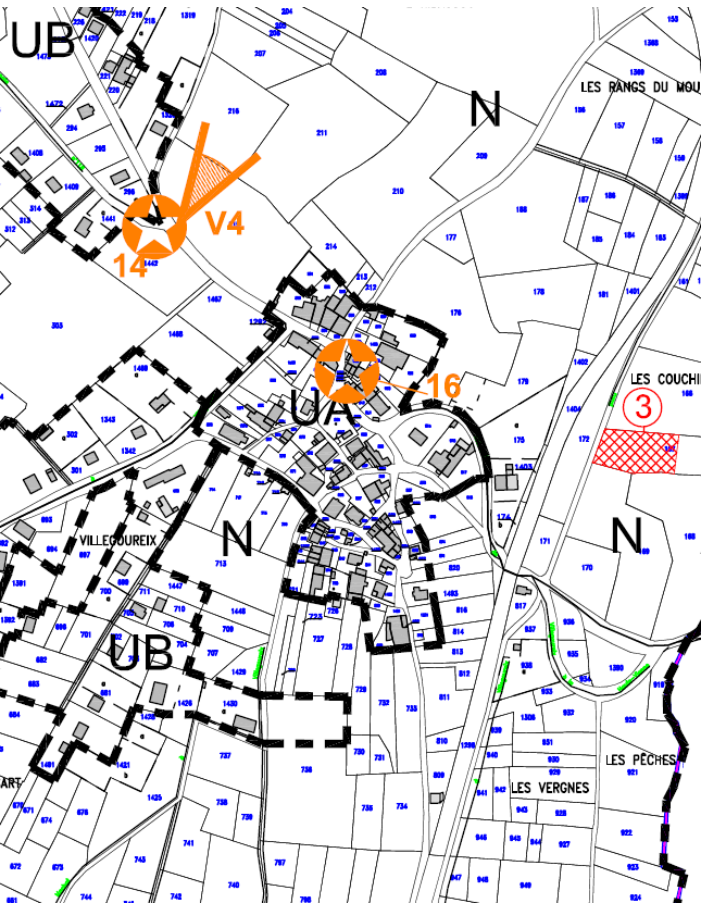
Soit un total de 27 179 m<sup>2</sup> sur le hameau de Villegoueix.



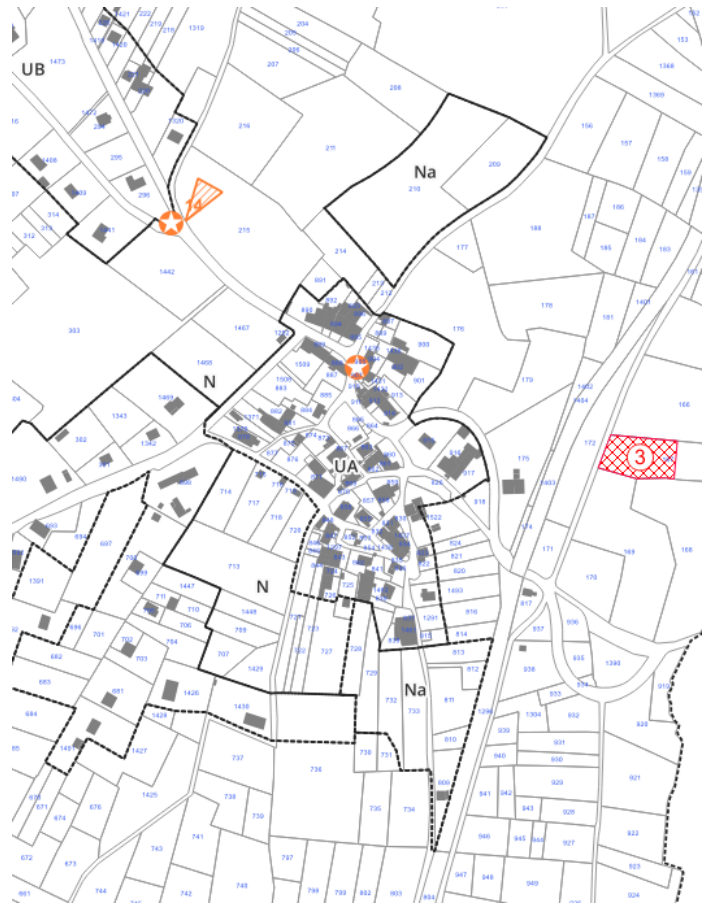
## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Villegoureux en zone Na

AVANT



APRES



## B. Présentation et justification des modifications

### Ajustements du plan de zonage : intégration du secteur Villegoureux en zone Na

#### JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Selon le règlement, la zone Na est destinée à accueillir des activités agricoles pouvant se développer sous certaines conditions. Ainsi, le passage des parcelles concernées de la zone N en zone Na par la modification du règlement graphique permettra d'autoriser « les bâtiments agricoles et les installations qui leur sont liées, ainsi que les logements directement liés et nécessaires à l'exercice de ces activités, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site ».

D'ailleurs, la zone Na autorise la construction de logements liés à l'activité agricole mais le projet n'a pas pour ambition de créer de nouvelles habitations puisque les exploitants habitent d'ores et déjà dans le village.

La modification doit ainsi permettre l'accompagnement d'un projet permettant le développement d'une exploitation agricole déjà existante sur le village de Villegoureux. Cette évolution entend ainsi favoriser l'installation d'un nouvel agriculteur dans le cadre familial, permettant le développement d'activités caprine et ovine.

La modification proposée maintient le caractère naturel du secteur en autorisant uniquement les constructions à vocation agricole et en visant une bonne intégration dans les paysages agricoles du territoire. Il est de surcroît à mettre en évidence que ce secteur avait déjà un usage agricole, et que dans ce contexte, la modification de zonage permet en premier lieu d'établir un zonage cohérent avec l'occupation effective des sols, prés ayant un usage agricole.

Par ailleurs, les nouvelles constructions permettent d'éloigner les activités agricoles du cœur de village, facilitant la coexistence des activités agricoles et résidentielles. En effet, les parcelles concernées par le projet sont localisées en continuité des espaces urbanisés, mais permettent de limiter les nuisances des activités agricoles, notamment les déplacements de poids-lourds au sein du village et les nuisances olfactives et sonores liées à la présence de la chèvrerie. En effet, la réorganisation des circulations routières liées à l'exploitation agricoles et l'éloignement de la nouvelle chèvrerie à au moins 100 mètres des habitations permet une amélioration forte de l'impact sur le voisinage.

Enfin, il est à noter que l'implantation des futures constructions vise à favoriser une bonne intégration paysagère de celles-ci, et en particulier le respect de la trame bocagère du secteur.