



## **COMMUNE DE SAINT-SYLVESTRE (87240)**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juillet 2019

### **NOTICE DE PRESENTATION**

#### **Modification simplifiée du PLU n°2**

**Reclassement d'une parcelle de la zone A en zone N au lieu-dit « les Grands Prés »**

**Parcelle cadastrée section G n° 803 (ex partie de la parcelle G n° 766 sur plan PLU)**

## **SOMMAIRE**

- 1. Champ d'application de la modification simplifiée**
- 2. Procédure réglementaire de la modification simplifiée**
- 3. Objet de la modification simplifiée**

## **1. Champ d'application de la modification simplifiée**

- Considérant qu'il est envisagé de faire application des dispositions des articles L.153.31 et suivants, et notamment les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

- Considérant que cette modification relève du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PPDA) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière au profit d'une zone urbaine ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

- Considérant qu'en application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être retenue dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :

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

- Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

La commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

La modification simplifiée n°2 du PLU porte sur le point suivant :

- reclassement d'une parcelle en zone A en zone N au lieu-dit « les Grands Prés ».

Seul le règlement graphique est concerné par cette modification simplifiée n°2. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement écrit et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **2. Procédure réglementaire de la modification simplifiée**

- Délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2023 autorisant la Maire à débiter la procédure de modification simplifiée et permettant la mise à disposition du dossier auprès du public pendant un mois (conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme) afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées. Les modalités de cette mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de celle-ci ;

- Arrêté du Maire du 3 octobre 2023 prescrivant la modification simplifiée du PLU et fixant les objectifs poursuivis, suivi de son affichage en mairie pendant un mois ainsi que son insertion en caractères apparent dans un journal diffusé dans le département ;
- Elaboration du projet de la modification simplifiée ;
- Envoi du dossier aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme pour notification et avis ;
- Délibération du conseil municipal pour approbation de la modification simplifiée prenant en compte les avis émis et les observations du public ;
- La délibération est exécutoire après l'exécution des formalités suivantes, c'est à dire à compter :
  - de la date de réception de la délibération et du dossier en Préfecture ;
  - du 1<sup>er</sup> jour de l'affichage en Mairie ;
  - de la date de parution du journal diffusé dans le département.
- Publication sur le géo portail de l'urbanisme.

### 3. Objet de la modification simplifiée

#### Lieu-dit « les Grands Prés » - la Borderie

##### 1. Préambule

Il paraît nécessaire d'intégrer une parcelle de la zone A en zone N.

##### 2. Historique

En 2019, un permis de construire a été déposé pour la construction d'un hangar agricole avec toiture photovoltaïque ouvert sur la parcelle cadastrée n° 766 section G. Ce permis a été autorisé par arrêté du 21 décembre 2019. A la suite de la construction, la parcelle a été découpée et la partie construite a été cadastrée section G n°802, le surplus n° 803.

En 2021, un nouveau permis de construire a été déposé pour la construction d'un nouveau bâtiment agricole équipé de panneaux photovoltaïques. Dans un premier temps le permis a été autorisé puis la modification d'implantation refusée car l'évolution du projet était majeure par rapport au projet initial (arrêté du 6 décembre 2022)

Le 10 février 2023, une demande de permis de construire a été déposée pour un même bâtiment mais un arrêté refusant le permis de construire a été signé car environ 40 % de la construction avait comme fonction de stocker du matériel forestier et du bois de coupe. Le bâtiment projeté avait une destination d'exploitation forestière.

##### 3. Projet

La commune de Saint-Sylvestre a la volonté de reclasser une parcelle de la zone A au lieu-dit les Grands Prés en zone N pour permettre l'amélioration de la gestion économique et le développement d'une exploitation forestière.

En effet, le bâtiment à destination agricole construit en 2020 (actuelle parcelle n°802) sert maintenant en majorité au stockage du bois (cf courrier de l'exploitant joint) et ne suffit plus au besoin de l'exploitant forestier. Avant la construction du bâtiment, il coupait et sciait le bois sur une parcelle n° 90, ce qui occasionnait des nuisances de bruit pour les maisons situées au-dessus. Le sciage ne fait maintenant sous le bâtiment construit, ce qui atténue considérablement le bruit. Son entreprise a pris de l'ampleur. C'est pourquoi, il projette de :

- Construire à côté du bâtiment existant, un bâtiment non fermé pour abriter du matériel forestier, couper, scier et abriter son bois ;
- Le bâtiment ferait 37 m x 24,50 m (840 m<sup>2</sup>) et recouvert en photovoltaïques et un local technique de 2 m x 2 m sera accolé au hangar
- Le raccordement électrique se fait à un générateur relié par réseau enterré pour l'injection de la production photovoltaïque
- L'accès se fait par le chemin existant qu'il utilise déjà pour accéder au bâtiment existant

Or, la zone A interdit toutes les constructions et utilisations du sol sauf :

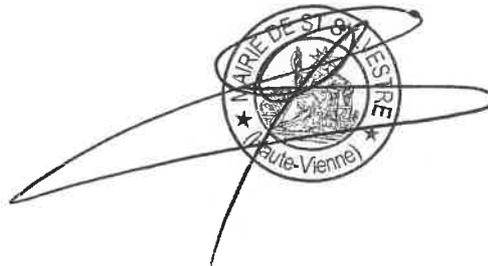
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole

**Un secteur en zone A est à interdiction de nouvelles constructions à usage forestier.**

C'est pourquoi, pour accueillir ce projet, la parcelle cadastrée section G ° n° 803 (ex partie de la parcelle n° 766) doit être reclassé en zone N qui autorise toutes constructions à usage des exploitations forestières. Cette modification qui ne changerait le zonage que d'une partie de la parcelle ex n° 766 permettrait donc le développement d'une activité forestière bénéfique pour l'essor économique de la commune en soutenant l'activité forestière et en préservant l'outil de travail principal que constituent les exploitations sur des secteurs propices à leur développement.

le 19.02.2024

La Maire,  
Angélique TERRANA



Monsieur Laurent DESFORGES

La Borderie  
2 rue du Puy de Rousset  
87240 SAINT-SYLVESTRE

Objet : construction bâtiment à usage forestier

Je vous informe par la présente que :

- le bâtiment situé sur la parcelle G n° 802 construit en 2020 était à destination agricole (stockage foin, tracteurs agricoles + matériel agricole).
- Parce que mon activité forestière a pris de l'ampleur ( x 5) et à ma demande, IRISOLARIS m'a autorisé à stocker également du bois en 2022. Mon cheptel a diminué et ainsi je ne stocke que 10 bottes de foin et mes 2 tracteurs agricoles. Tout le reste est consacré à l'activité forestière (bois de chauffage, 2 tracteurs forestiers, remorques forestières, treuil, camion, scie, écorceuse, chargeuse..)

Ce bâtiment est insuffisant en surface. J'ai besoin d'un autre bâtiment pour mon activité forestière : stockage bois de chauffage

- Il sera implanté à côté de l'autre sur la parcelle G n° 803.(voir plan). Il aura une superficie de 840 m<sup>2</sup>, recouvert en photovoltaïques, non fermé et à destination uniquement forestière.  
L'accès se fait par le chemin rural comme pour l'autre bâtiment.

Fait le 17 février 2024

