

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'enquête publique

1. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION



	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	18 / 11 / 2011	21 / 06 / 2013	14 / 10 / 2013	20 / 02 / 2014
Révision "allégée" n°1	20 / 06 / 2014	24 / 09 / 2014	04 / 11 / 2014	22 / 12 / 2014
Modification n°1				



SOMMAIRE

1 Historique du document d'urbanisme.....	2
2 Objectifs de la modification n°1 du PLU.....	2
3 Procédure de modification du PLU.....	2
3.1 Justification du choix de la procédure	2
3.2 Etapes de la procédure	3
4 Les points de la modification n°1 du PLU	4
4.1 Permettre l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle	4
4.1.1 Objectif.....	4
4.1.2 Traduction réglementaire.....	6
4.2 Permettre la réalisation d'une salle de sports en secteur NI.....	9
4.2.1 Objectif.....	9
4.2.2 Analyse du site	10
4.2.2.1 Occupation des sols	10
4.2.2.2 Milieu naturel	11
4.2.2.3 Géologie	21
4.2.2.4 Paysage.....	22
4.2.2.5 Risques naturels.....	26
4.2.2.6 Urbanisme	29
4.2.3 Traduction réglementaire.....	32
4.2.3.1 Au niveau des documents graphiques	32
4.2.3.2 Au niveau du règlement.....	32
4.3 Mettre à jour la nouvelle codification et prendre en compte la loi ALUR dans le règlement.	34
4.3.1 Mise à jour des articles du code de l'urbanisme	34
4.3.2 Suppression des articles 5 et 14 relatifs respectivement à la superficie minimale des terrains constructibles et au coefficient d'occupation des sols	34
5 Bilan des surfaces	36
6 Incidences de la modification n°1 du PLU sur l'environnement	37
7 Compatibilité avec les principaux documents supracommunaux.....	39
7.1 Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Arc Comtat Ventoux.....	39
7.2 La charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Mont-Ventoux.....	41

1 Historique du document d'urbanisme

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 20 février 2014. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une adaptation afin de permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le secteur de Brouville.

Désignation	Approbation
Révision du POS valant élaboration du PLU	20 février 2014
Révision allégée n°1 du PLU : création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le secteur de Brouville pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol	22 décembre 2014

Une révision allégée n°2 du PLU portant sur la création d'un STECAL en zone agricole et une révision allégée n°3 du PLU portant sur le classement d'une parcelle en secteur UAa sont en cours d'élaboration en parallèle de la présente modification n°1 du PLU.

2 Objectifs de la modification n°1 du PLU

Les objets de la modification n°1 du PLU vise à modifier le règlement et le zonage sur les points suivants :

- autoriser l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle ;
- permettre la réalisation d'une salle de sports dans le secteur NI existant ;
- toiletter le règlement : mise à jour de la nouvelle codification et prise en compte de la loi ALUR concernant la suppression des superficies minimales de terrains et des Coefficients d'Occupation des Sols (COS).

3 Procédure de modification du PLU

3.1 Justification du choix de la procédure

En application des dispositions des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de la commune de Saint-Christol d'Albion s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

- les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- réduire les protections édictées en raison des risques de nuisances, 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.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions envisagées dans le PLU de Saint-Christol d'Albion ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Ainsi, les évolutions envisagées dans le PLU de Saint-Christol d'Albion entre dans le champ de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, sont soumises à enquête publique, les procédures de modification ayant pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer les possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification est alors soumise à une enquête publique et entre dans le champ de la modification de droit commun.

Les modifications envisagées par la commune pouvant être considérées comme engendrant une majoration de 20% des possibilités de constructions, la commune a retenu la procédure de modification de droit commun avec enquête publique.

3.2 Etapes de la procédure

La modification du PLU est établie suivant le schéma procédurier suivant :

- engagement de la procédure à l'initiative du Maire,
- élaboration du dossier,
- saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas dont la décision sera versée au dossier d'enquête publique,
- saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme dont la décision sera versée au dossier d'enquête publique,
- notification du projet de modification au préfet et aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme à savoir : la région, le département, le syndicat mixte Comtat Ventoux en charge du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, le syndicat mixte de gestion du Parc Naturel Régional du Mont-Ventoux, la chambre d'agriculture, la chambre des métiers, la chambre de commerce et d'industrie, la communauté de communes Ventoux Sud.
- enquête publique prescrite par arrêté du maire, durée : 1 mois au minimum,
- le projet éventuellement modifié suite à l'enquête publique en fonction des observations du commissaire-enquêteur et des avis des personnes publiques associées,
- délibération du conseil municipal approuvant la modification n°1 du PLU,
- délibération publiée dans un journal diffusé dans le département,
- délibération affichée en mairie pendant un mois.

Nota : suite à la décision du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement la partie réglementaire du code de l'urbanisme relative au régime de l'évaluation environnementale des PLU et en attente d'un nouveau décret d'application, par souci de sécurité juridique, la commune a décidé de saisir volontairement l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas.

4 Les points de la modification n°1 du PLU

4.1 Permettre l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle

4.1.1 Objectif

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ont modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme devenu notamment l'article L.151-12 du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme dispose :

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime."

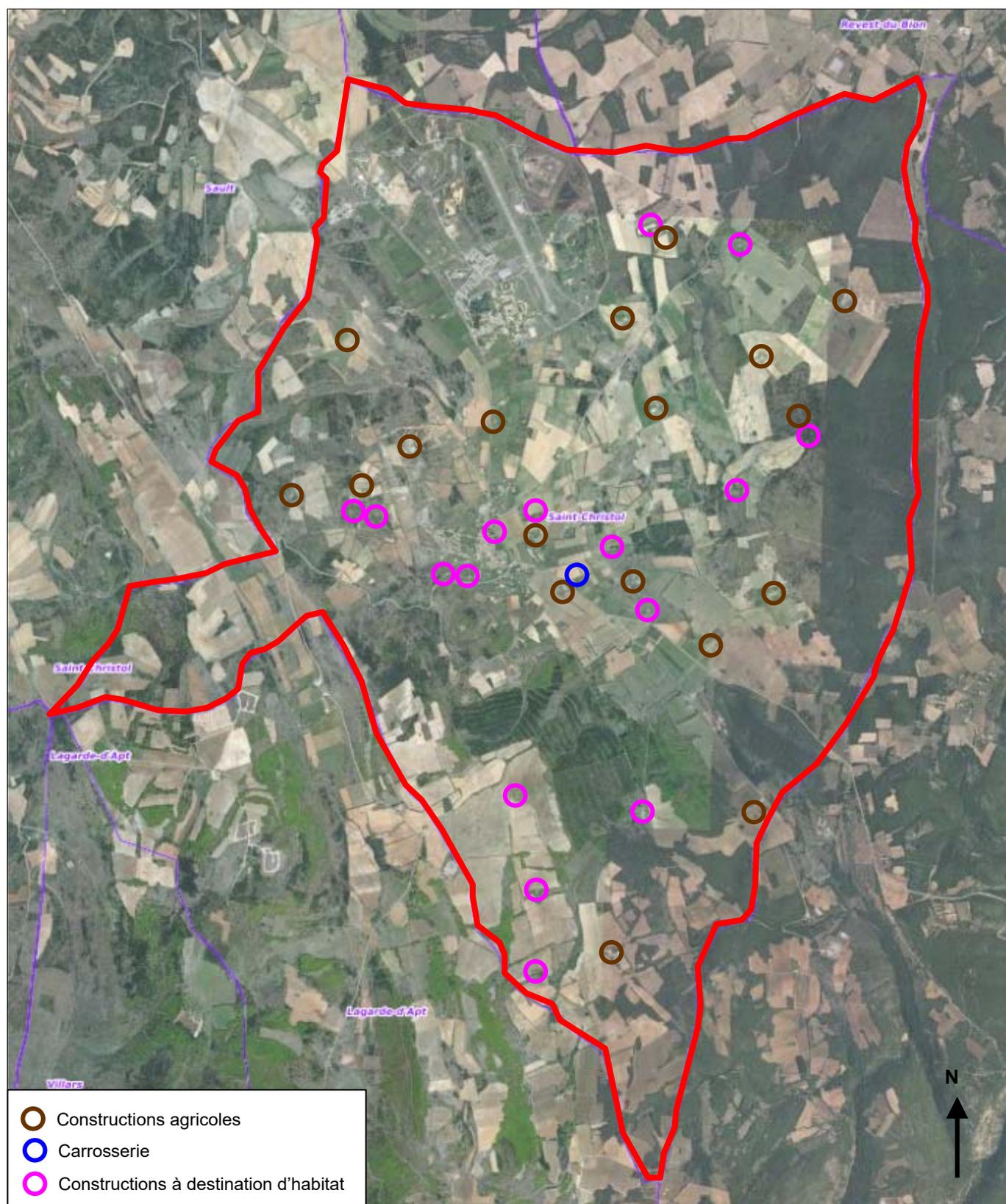
Dans le cadre de modification n°1 du PLU, la commune retient la possibilité d'autoriser l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle.

Il est recensé 16 constructions à destination d'habitat environ en zone agricole et naturelle du PLU (cf. carte page suivante), c'est un nombre modeste à l'échelle du territoire communal (4 608 ha) ce qui limite de fait la portée des modifications réglementaires en terme de consommation d'espace, en plus des règles d'encadrement développées ci-après. D'autre part, ce nombre limité et la réglementation proposée ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commune souhaite donc prendre en compte l'existence de ces habitations en leur permettant une extension encadrée et la réalisation de deux annexes et d'une piscine.

En ce qui concerne les annexes, la commune décide notamment d'en limiter le nombre à deux et encadrer leur zone d'implantation dans un rayon de 20 mètres de l'habitation existante, l'objectif étant de préserver le caractère agricole ou naturel de la zone.

Constructions existantes dans les zones agricole (A) et naturelle (N) du PLU



Source : Géoportail

4.1.2 Traduction réglementaire

Le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle est complété pour autoriser l'extension des habitations existantes et leurs annexes en les encadrant en terme d'implantation, d'emprise, de densité et de hauteur pour s'assurer du maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

Le projet de règlement est soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dont l'avis sera versé au dossier d'enquête publique. Nota : il n'y a pas de modification de zonage.

Pour la zone agricole (A)

Rédaction proposée pour l'article A2 relatif aux occupations et utilisation du sol soumises à condition particulière

~~« 5- Dans la zone A et ses différents secteurs et sous-secteurs, est autorisé l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou autre, sans changement de destination principale, dans les volumes existants et sans création de nouveaux logements⁽⁴⁾.~~

5- Dans la zone A et les secteurs Af2 et Af3

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont autorisés :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la construction à usage d'habitation existante ayant une surface de plancher de 70 m² au minimum à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU,
- la création de deux annexes maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée :

Hors secteurs Af2

- à 40 % de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans les secteurs Af2

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	30% de la surface de plancher existante dans la limite de 140 m ² de surface de plancher au total (existant + extension)
A partir de 121 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher dans la limite de 200 m ² de surface de plancher au total (existant + extension)

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache, dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 35 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 35 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ou avec le caractère naturel de la zone. »

Rédaction proposée pour l'article A9 relatif à l'emprise au sol des constructions

« L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations visées à l'article A2 5- est limitée à 200 m². Les annexes visées à l'article A2 5- sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe. Les piscines visées à l'article A2 5- sont limitées à 40 m² de surface de bassin. »

Rédaction proposée pour l'article A10 relatif à la hauteur maximale des constructions

« La hauteur des annexes à l'habitation visées à l'article A2 5- est limitée à 4,5 mètres. »

Nota : la hauteur des constructions à usage d'habitation est déjà réglementée (hauteur maximale de 10 mètres).

Rédaction proposée pour l'article A13 relative aux obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

« Une haie de type « écran végétal » devra être réalisée entre les annexes créées visées à l'article A2 5- et les cultures voisines. »

Pour la zone naturelle (N)

Rédaction proposée pour l'article N2 relatif aux occupations et utilisation du sol soumises à condition particulière

~~« 6 Dans la zone N et ses différents secteurs et sous secteurs, est autorisé l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou autre, sans changement de destination principale, dans les volumes existants et sans création de nouveaux logements.~~

6- Dans la zone N et ses différents secteurs

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont autorisés :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la construction à usage d'habitation existante ayant une surface de plancher de 70 m² au minimum à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU,
- la création de deux annexes maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée :

Hors secteurs Nf2

- à 40 % de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans les secteurs Nf2

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	30% de la surface de plancher existante dans la limite de 140 m ² de surface de plancher au total (existant + extension)
A partir de 121 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher dans la limite de 200 m ² de surface de plancher au total (existant + extension)

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache, dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 35 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 35 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ou avec le caractère naturel de la zone. »

Rédaction proposée pour l'article N9 relatif à l'emprise au sol des constructions

« L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations visées à l'article N2 6- est limitée à 200 m². Les annexes visées à l'article N2 6- sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe. Les piscines visées à l'article N2 6- sont limitées à 40 m² de surface de bassin.

Dans la zone de constructibilité du secteur NI identifiée aux documents graphiques, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40%. »

Rédaction proposée pour l'article N10 relatif à la hauteur maximale des constructions

« La hauteur des annexes à l'habitation visées à l'article N2 6- est limitée à 4,5 mètres. »

Nota : la hauteur des constructions à usage d'habitation est déjà réglementée (hauteur maximale de 10 mètres).

Rédaction proposée pour l'article N13 relative aux obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

« Une haie de type « écran végétal » devra être réalisée entre les annexes créées visées à l'article A2 5- et les cultures voisines. »

4.2 Permettre la réalisation d'une salle de sports en secteur NI

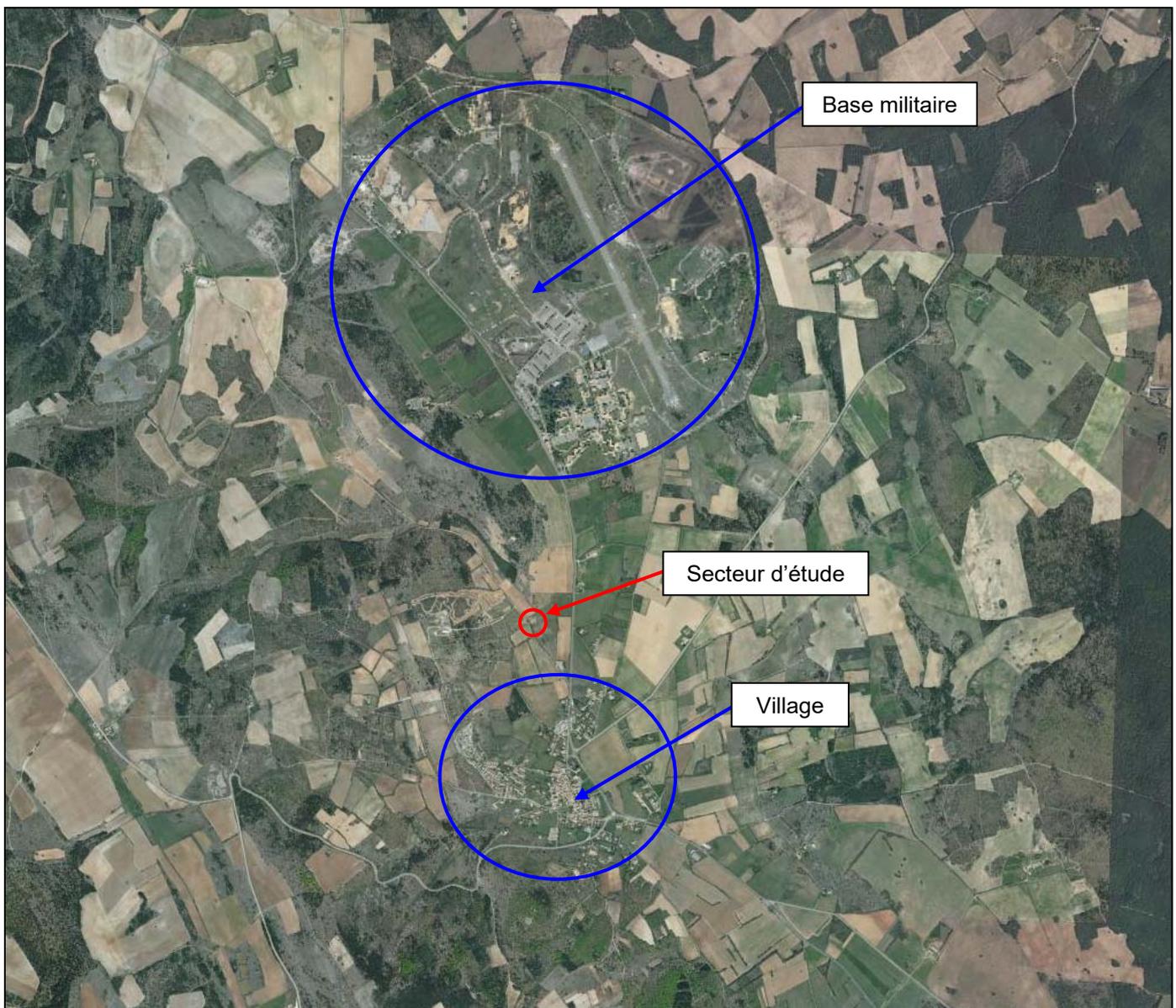
4.2.1 Objectif

La commune dispose d'une salle de sports à l'étage de la Mairie. Cette salle n'est plus adaptée aux besoins de la population en terme de superficie, accessibilité, multiplication des activités sportives, etc.

La commune envisage la création d'une salle des sports à côté de la salle polyvalente, située au Nord du village entre les ateliers municipaux et le terrain de motocross. Ce secteur est inscrit en secteur NI à vocation sportive et de loisirs notamment dans le PLU en vigueur.

Le règlement du secteur NI ne permettant pas les nouvelles constructions, une modification du règlement est nécessaire.

Localisation du secteur d'étude



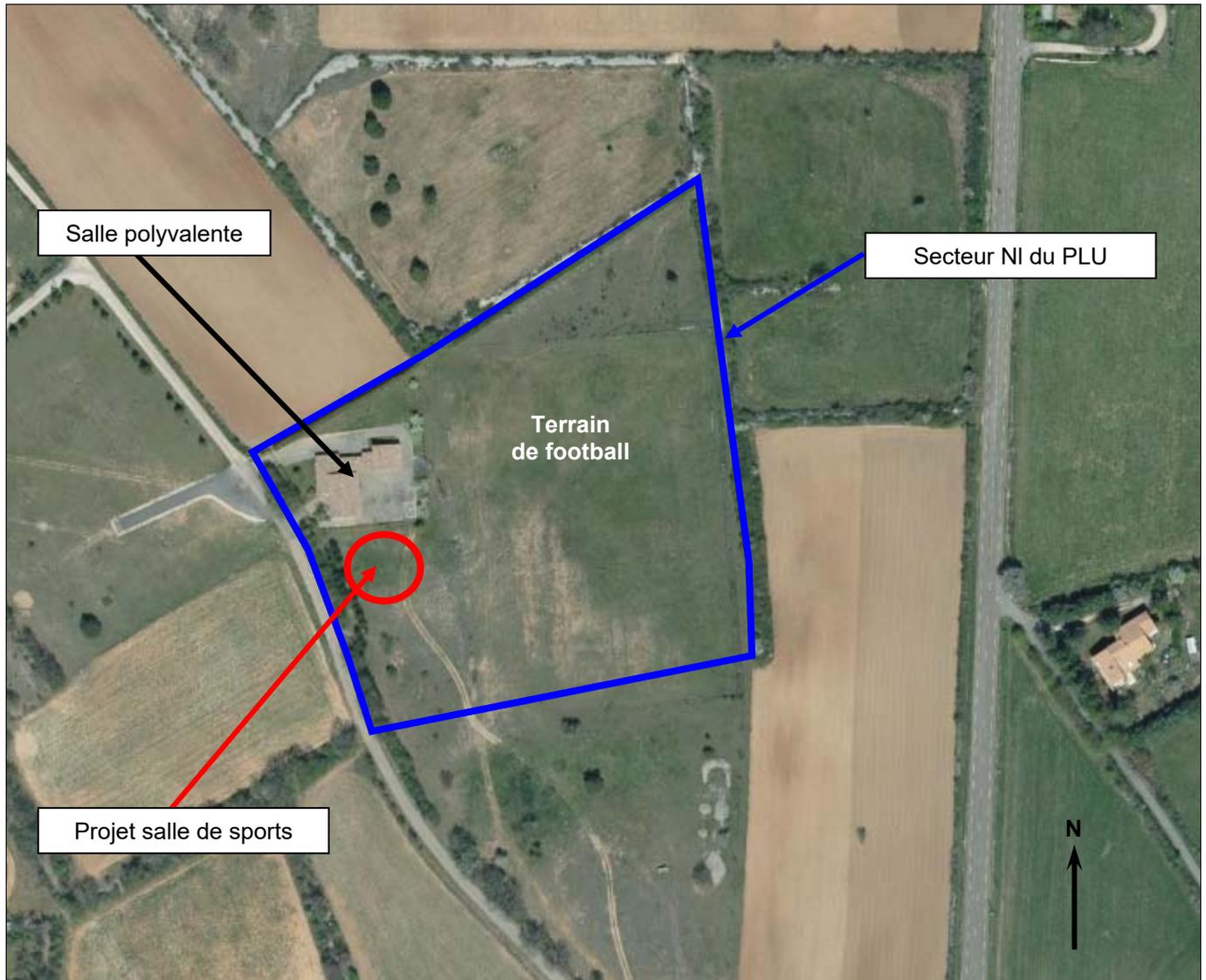
4.2.2 Analyse du site

4.2.2.1 Occupation des sols

Le projet de salle de sports est envisagé sur la parcelle communale R 157 représentant une superficie de 3,1 ha dont une partie est incluse dans le secteur NI du PLU en vigueur à vocation d'équipements publics, de loisirs et de sports. Le secteur NI est actuellement occupé par une salle polyvalente et ses aménagements, un terrain de football et des espaces de détente. Le projet de salle de sports est envisagé au Sud de la salle polyvalente.

L'espace envisagé pour implanter la salle de sports est actuellement occupé par un terrain enherbé avec quelques plantations réalisées par la commune. Une haie borde la voie d'accès.

Présentation du secteur NI



Source : Géoportail

**Vue sur l'espace envisagé pour la création d'une salle de sports
avec en arrière-plan la salle polyvalente**



Vue sur la voie d'accès avec à gauche la haie bordant le site



4.2.2.2 Milieu naturel

4.2.2.2.1 Sites Natura 2000

La commune n'est concernée par aucun site du réseau Natura 2000

Le site le plus proche se trouve à 5 km environ au Sud-Est du secteur d'étude. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de Vachères (n° FR9302008), qui s'étend sur environ 14 600 ha.

Elle est particulièrement remarquable par la présence de 17 espèces de chauves-souris, dont 7 sont inscrites en annexe II de la Directive " Habitats ".

Il constitue un site exceptionnel pour la conservation du Petit Rhinolophe. C'est l'un des trois secteurs les plus importants de la région PACA. En effet, on y compte 33 colonies de reproduction, réparties dans les habitations et dans des cabanons agricoles. L'effectif de la population reproductrice pour ce secteur est évalué entre 600 et 900 individus. De même, 48 gîtes (d'hibernation, d'estivage ou de transit) utilisés par les petits rhinolophes sont recensés en plus des gîtes de reproduction.

Les principaux secteurs d'intérêt pour les chauves-souris sont les suivants :

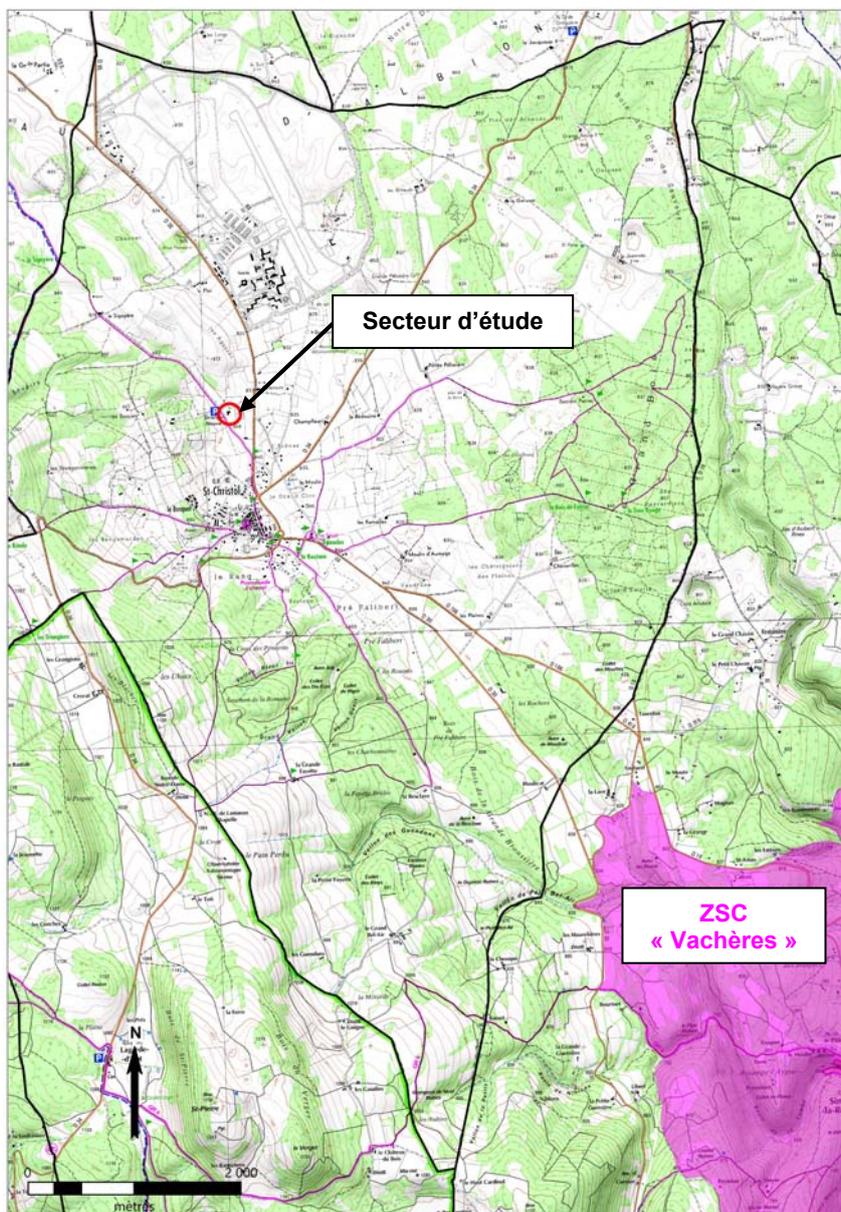
- Réseau de gîtes de Vachères et communes alentour : exceptionnel pour la reproduction du Petit rhinolophe. Réseau d'intérêt régional à national pour l'espèce.
- Grotte de Viens, située à proximité (hors site N2000) : site protégé par une grille particulièrement remarquable pour le transit du Minioptère de Schreibers (au maximum 820 individus recensés en 2001) et l'hibernation de diverses autres espèces. Secteur d'intérêt régional pour le Petit Rhinolophe et le Minioptère de Schreibers.

- Gorges d'Oppedette : présence de Barbastelle d'Europe, Minoptère de Schreibers, Petit Rhinolophe, Noctule de Leisler, Sérotine commune, Vespère de Savi, Murin de Daubenton, Oreillard gris, Pipistrelle de Kuhl et Pipistrelle commune.
- Moulin de Pangon à Limans (bassin et pont) : présence en estivage de Barbastelle d'Europe, Murin à oreilles échanquées, Vespère de Savi, Murin à moustaches, Murin de Natterer, Noctule de Leisler, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle commune, Oreillard gris et Molosse de Cestoni. Reproduction probable du Petit Rhinolophe dans le moulin.

Autres qualités du site :

- Présence d'un important réseau d'arbres âgés à cavités (macro-cavités créées par des pics, micro-cavités formées par les galeries d'émergence de Grand capricorne, fissures ou décollement d'écorces) constituant un réseau de gîtes indispensable pour les espèces forestières dont la Barbastelle d'Europe.
- Paysage favorable aux chiroptères, avec une mosaïque paysagère, des corridors (haies, linéaires boisées) et des forêts feuillues et mixtes structurées et stratifiées, une agriculture traditionnelle diversifiée et utilisant peu de pesticides.

Localisation du site Natura 2000 le plus proche de la commune



Source : DREAL PACA et IGN SCAN 25

4.2.2.2 Réserve de biosphère du Mont Ventoux

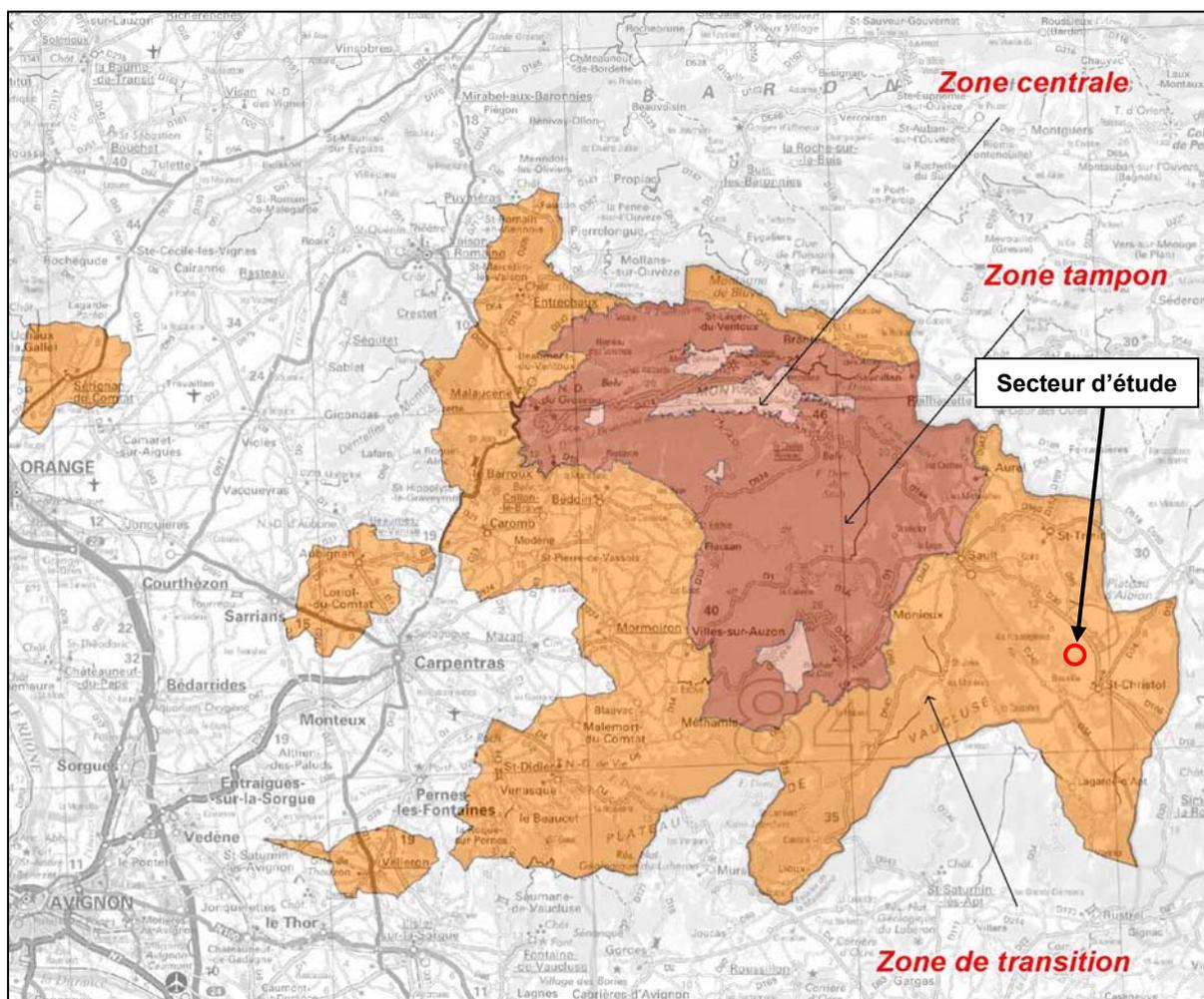
Le Mont Ventoux présente une juxtaposition d'habitats naturels et d'espèces caractéristiques des régions alpines et méditerranéennes. Ceci est dû au fort gradient altitudinal et aux forts contrastes observés sur les versants Nord et Sud du mont. La réserve a été créée en 1990 et couvre 90 000 ha. Depuis 1996, il est géré par un Comité de gestion qui définit les actions à mettre en œuvre pour la protection de ce territoire.

Une réserve de biosphère présente trois types de zones interdépendantes :

- une ou plusieurs aires centrales bénéficiant d'un statut de protection légal, consacrées à la protection à long terme conformément aux objectifs de conservation de la réserve et d'une taille suffisante pour remplir ces objectifs ;
- une ou plusieurs zones tampons clairement identifiées entourant l'aire ou les aires centrales ou contiguës à celles-ci. Seules des activités compatibles avec les objectifs de conservation peuvent y avoir lieu ;
- une aire de transition extérieure où des pratiques d'exploitation durable des ressources sont favorisées et développées. Les populations locales, les organismes chargés de la conservation, les scientifiques, les associations, les groupes culturels, les entreprises privées et autres partenaires doivent y œuvrer ensemble pour gérer et développer les ressources de la région de façon durable, au profit des populations qui vivent sur place

La commune fait intégralement partie de la zone de transition de la Réserve de biosphère du Mont Ventoux, qui concentre l'essentiel de la population et des activités économiques.

Réserve de biosphère du Mont Ventoux



Source : DREAL PACA

4.2.2.2.3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF n'est pas un zonage réglementaire, elle n'engendre aucune contrainte administrative. Toutefois, un zonage ZNIEFF renseigne sur la qualité écologique d'un site et la présence éventuelle d'espèces protégées et de leurs habitats.

Le secteur d'étude **est compris dans le périmètre d'une ZNIEFF** :

➤ [la ZNIEFF de type II du Plateau d'Albion n°930012351](#)

Entre le mont Ventoux à l'ouest, la montagne de Lure à l'est et les monts de Vaucluse au sud, s'étend un vaste plateau, le plateau d'Albion, compris entre 800 et 1 000 m environ, aux paysages austères et sauvages. L'assise géologique est composée de calcaires compacts à faciès urgonien qui datent du Crétacé, ce qui a permis la mise en place d'un modelé karstique avec lapiaz, avens et dolines. Ces dernières, très nombreuses et souvent de surfaces importantes, ont accumulé des argiles de décarbonation issues de la décomposition, sous l'effet de l'eau, des calcaires compacts. Le climat y est très rude avec des précipitations neigeuses non négligeables, des vents violents et froids en provenance du mont Ventoux, une aridité et une sécheresse prononcées. L'eau de pluie s'infiltré très vite dans les nombreuses fissures du plateau qui ne dispose d'aucun réseau hydrographique superficiel. La végétation, entièrement située dans l'étage supraméditerranéen et à la base de l'étage montagnard méditerranéen, offre une mosaïque de formations végétales dont la biodiversité est encore accentuée par la présence d'une flore calcicole sur les étendues karstiques aux sols squelettiques et calcifuge dans les dolines. La couverture forestière y est importante et les feuillus (taillis de chêne pubescent et de chêne sessile, hêtre, tremble, bouleau), y alternent avec les résineux (pin sylvestre, pin maritime). La végétation calcifuge y tient une place non négligeable avec lande à sarothame et à callune, et châtaigneraies. Mais c'est aussi un pays où des agrosystèmes se maintiennent toujours (céréales, lavande et élevage ovin).

Les principaux éléments écologiques concernent la végétation composée d'une flore calcicole sur les étendues karstiques aux sols squelettiques et calcifuge dans les dolines (*Adonis flammea* (adonis rouge feu), *Asperula arvensis* (aspérule des champs), *Camelina microcarpa* (caméline à petits fruits), *Gagea villosa* (gagée velue), *Galium tricornutum* (gaillet à trois pointes), *Polycnemum majus* (grand polycnème), *Bupleurum rotundifolium* (buplèvre à feuilles rondes)).

Concernant la faune, les éléments à considérer portent principalement sur l'avifaune des milieux ouverts (rapaces tels que le Chevêche d'Athéna ou la Chouette Chevêche

La commune est concernée par deux autres ZNIEFF :

➤ [la ZNIEFF de type I des Hauts Plateaux des Monts de Vaucluse, n°84129117](#)

Cette ZNIEFF d'environ 7 700 ha correspond à la partie plus orientale des Monts du Vaucluse qui se caractérisent par un ensemble de hauts plateaux karstiques soumis à un climat de type montagnard, dû à l'altitude et aux vents froids et violents, qui arrivent directement du mont Ventoux.

Cette zone est située dans le haut de l'étage supraméditerranéen et dans l'étage montagnard méditerranéen. Elle comprend une mosaïque de formations où alternent taillis de Chêne pubescent et pelouses entrecoupés d'espaces agricoles (pâturages ovins et cultures notamment aromatiques). Localement, le pin sylvestre joue le rôle d'essence pionnière. Le hêtre, dans les parties les plus hautes du massif constitue de magnifiques futaies. Dans cet ensemble, les dolines sont favorables à une agriculture de type traditionnel. Entre les boisements et les agrosystèmes, on rencontre souvent des milieux ouverts intermédiaires, constitués de parcours, de pelouses sèches, de lavandaies naturelles et de matorral à genévrier commun.

L'entomofaune est également riche en espèces des terrains calcaires secs et caillouteux avec la présence du Criquet provençal *Arcyptera microptera kheili*, endémique de Provence, l'Alexanor *Papilio alexanor*, lépidoptère des régions accidentées et ensoleillées d'altitude en limite d'aire en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ou encore l'Azuré du Serpolet *Maculinea arion*, l'Echancré ou Libythée du Micocoulier *Libythea celtis*, la Zygène cendrée *Zygaena rhadamanthus*.

L'intérêt avifaunistique est très élevé avec la présence d'espèces patrimoniales telle que l'Outarde canepetière *Tetrax tetrax*, le Bruant fou *Emberiza cia*, le Petit-Duc, les Grand et Petit rhinoloque *Rhinolophus ferrugineum* et *R. hipposideros*.

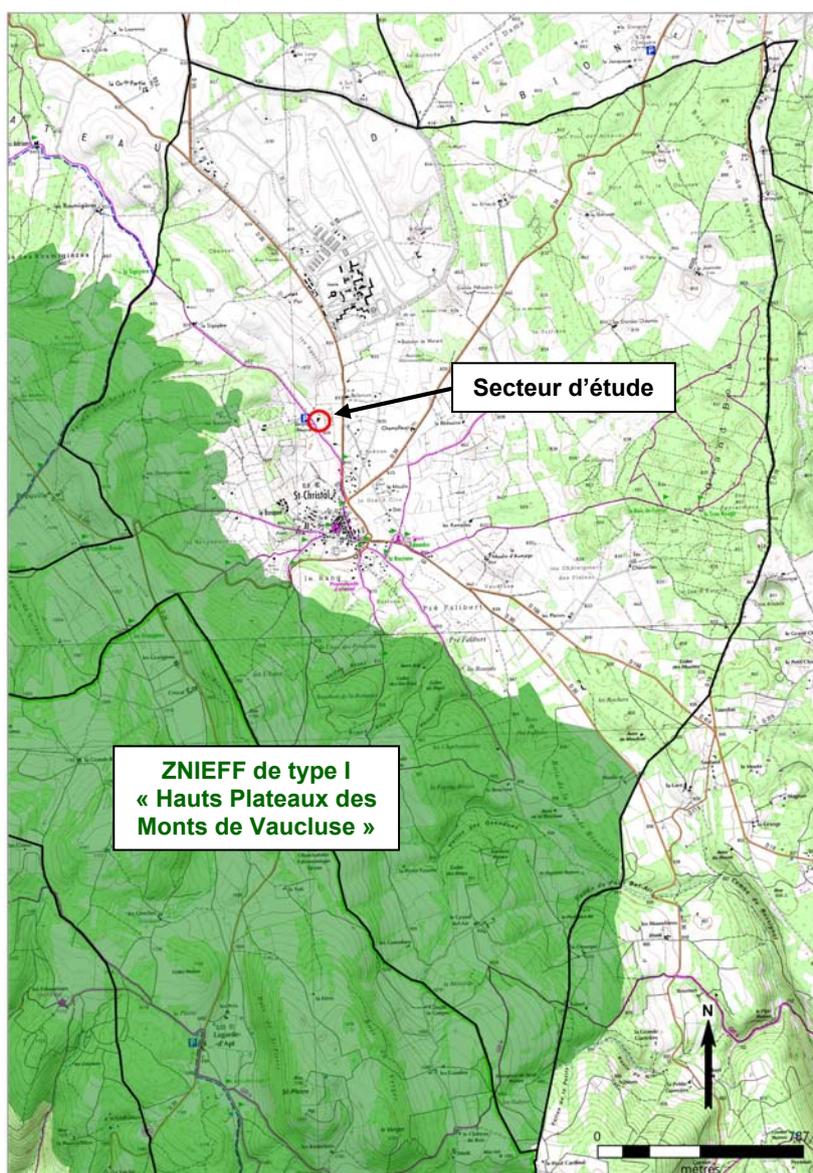
Le secteur d'étude se situe à environ 1 km de cette ZNIEFF

➤ la ZNIEFF de type II des Monts de Vaucluse n°84129100

La surface de cette imposante ZNIEFF s'élève à 38 575 ha et englobe les monts du Vaucluse, le plus vaste massif montagneux du département. L'intérêt faunistique et floristique de ce territoire est incontestable. Les espèces d'intérêts patrimoniales y sont très nombreuses. A titre d'exemple, l'avifaune nicheuse des Monts de Vaucluse comprend le Vautour percnoptère *Neophron percnopterus*, le Monticole de Roche *Monticola saxatilis*, le Monticole bleu *Monticola solitarius*, l'Outarde canepetière *Tetrax tetrax*. La ZNIEFF correspond aussi à une zone de chasse de l'Aigle royal *Aquila chrysaetos*. Mais la richesse faunistique de la ZNIEFF ne s'arrête pas aux oiseaux, on y trouve aussi des espèces patrimoniales chez les orthoptères, les coléoptères, les odonates, les chiroptères, les lépidoptères ou encore les reptiles avec le Lézard ocellé *Timon lepidus*. D'un point de vue « flore et habitats », le massif des monts de Vaucluse tient son originalité de sa position sur un carrefour biogéographique et des actions anthropiques séculaires auxquelles il a été et est toujours soumis. La combinaison de ces facteurs lui confère un très grand intérêt patrimonial qui se manifeste par une importante biodiversité des espèces et des formations végétales.

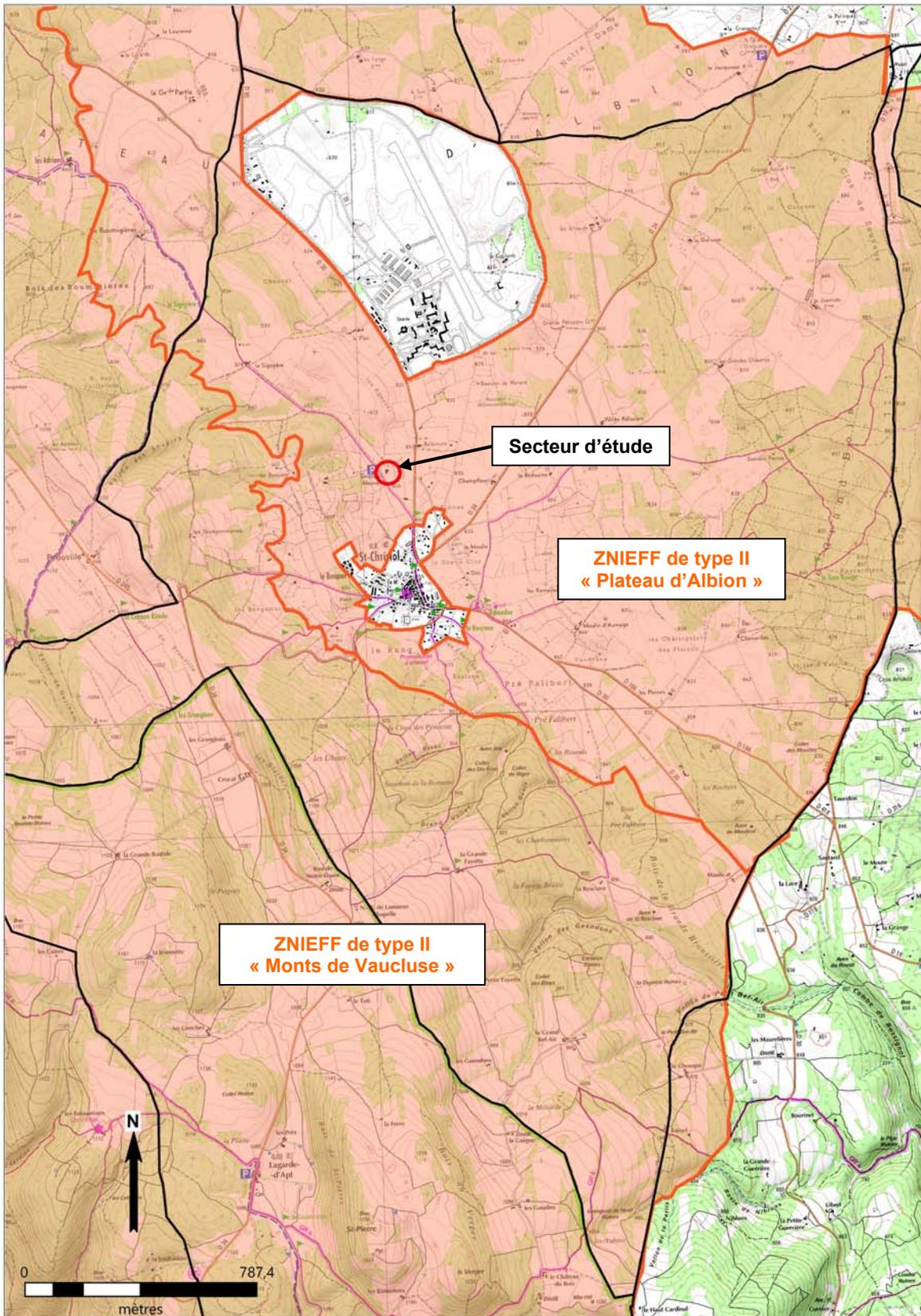
Le secteur d'étude se situe à environ 1 km de cette ZNIEFF.

ZNIEFF de type I



Source : DREAL PACA et IGN SCAN 25

ZNIEFF de type II



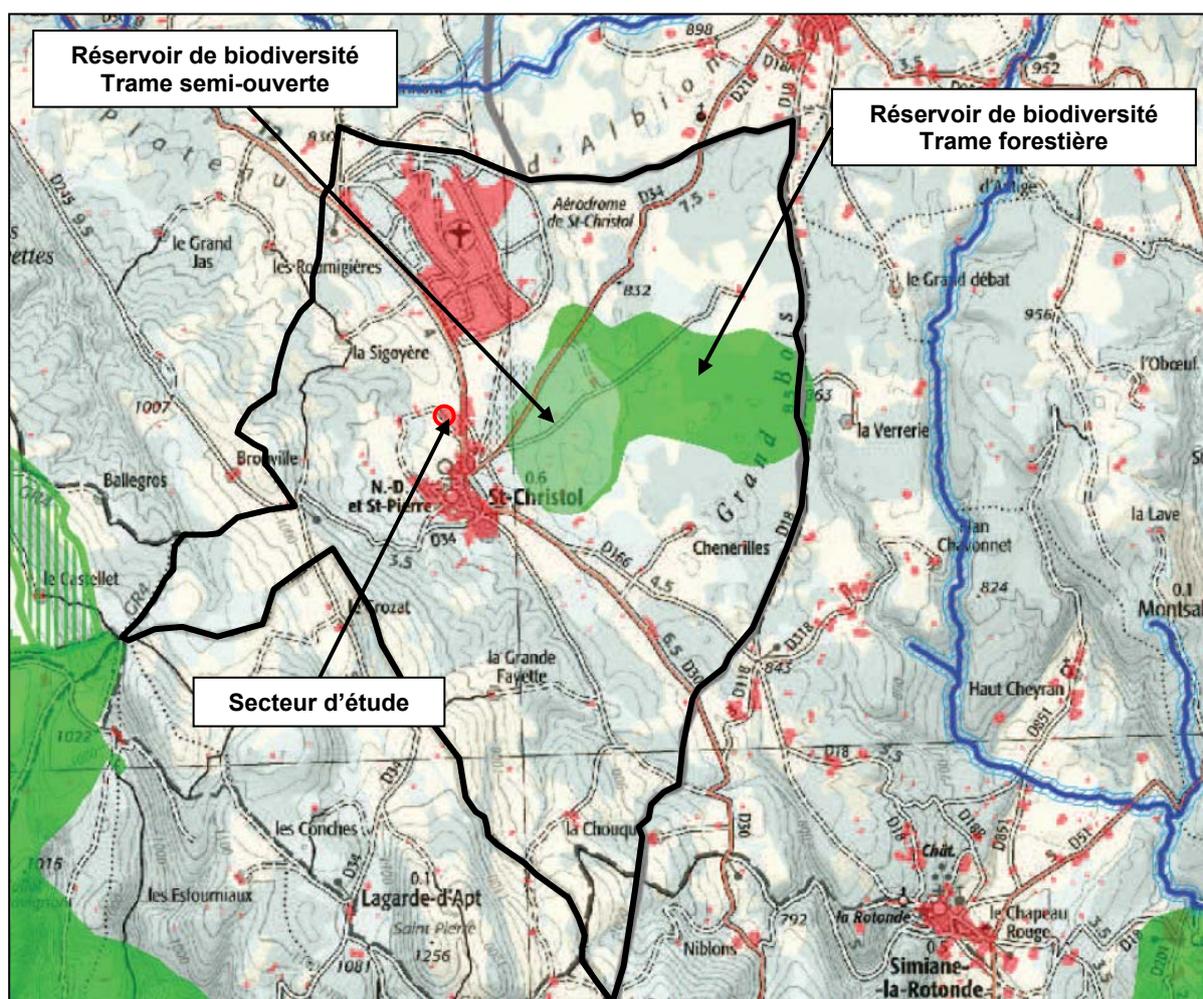
Source : DREAL PACA et IGN SCAN 25

4.2.2.2.4 Réservoirs de biodiversité

D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA, la commune est concernée par un réservoir de biodiversité « Préalpes du Sud » (trame forestière et trame semi-ouverte). Ce réservoir de biodiversité constitue la trame verte identifiée sur le territoire communal. **Le secteur d'étude n'est pas compris dans ce réservoir de biodiversité.**

Nota : le SRCE ne recense pas de trame bleue sur le territoire communal, ni de corridor écologique.

Extrait du SRCE PACA - Eléments de la trame verte et bleue



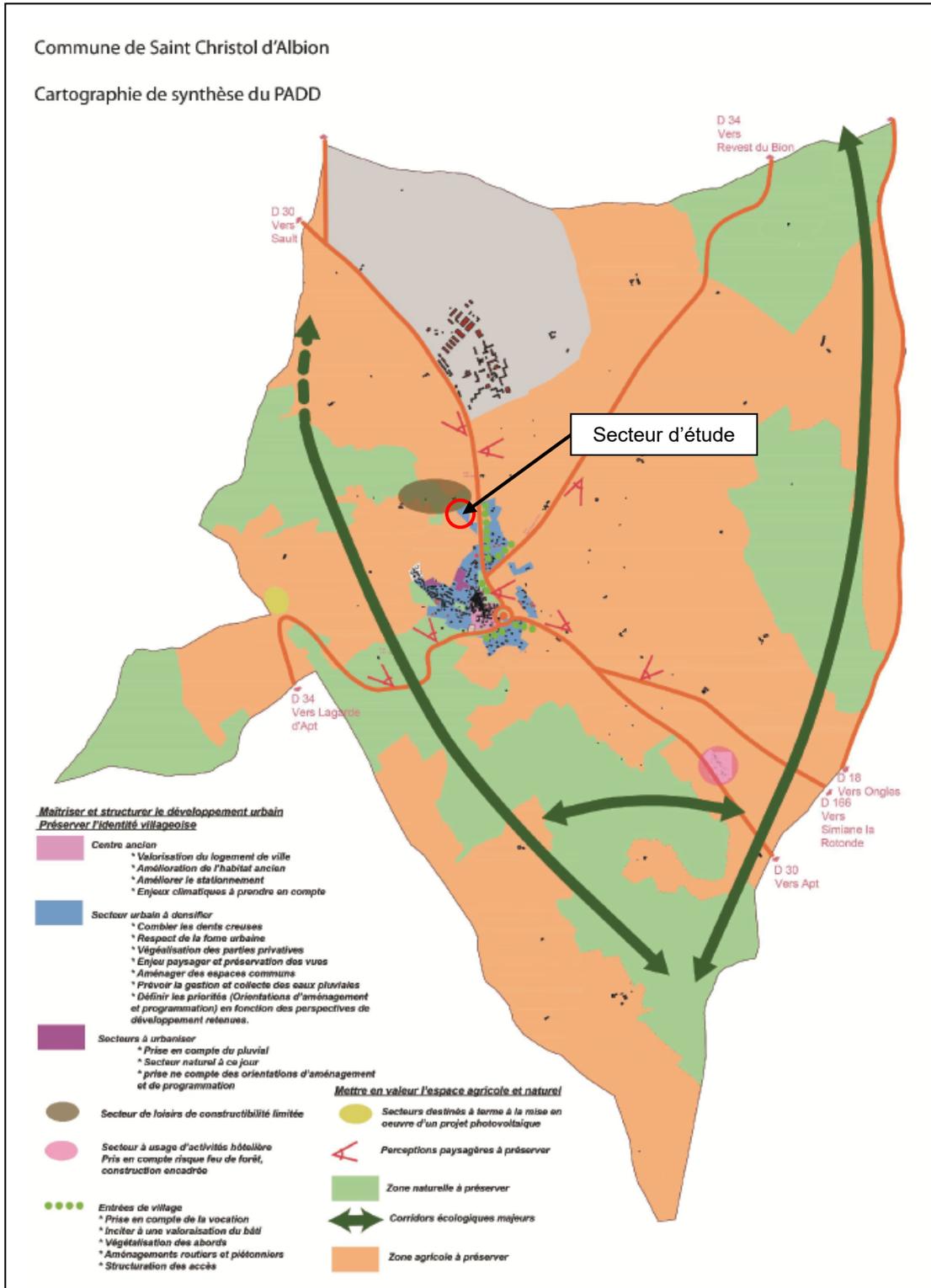
Source : DREAL PACA

La notion de réservoir biologique provient de l'application des trames Verte et Bleu (TVB). A l'échelle régionale et Interrégionale, ces éléments sont portés par le **Schéma Régional de Cohérence Écologique**.

Les réservoirs de biodiversité identifiés dans les SRCE sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Au niveau du PLU en vigueur, le PADD identifie des corridors écologiques à préserver entre les différentes identités boisées, constituant la trame verte de la commune. **Le secteur d'étude n'est pas situé sur le tracé des corridors écologiques identifiés dans le PLU en vigueur.**

Extrait de la carte de synthèse du PADD du PLU en vigueur

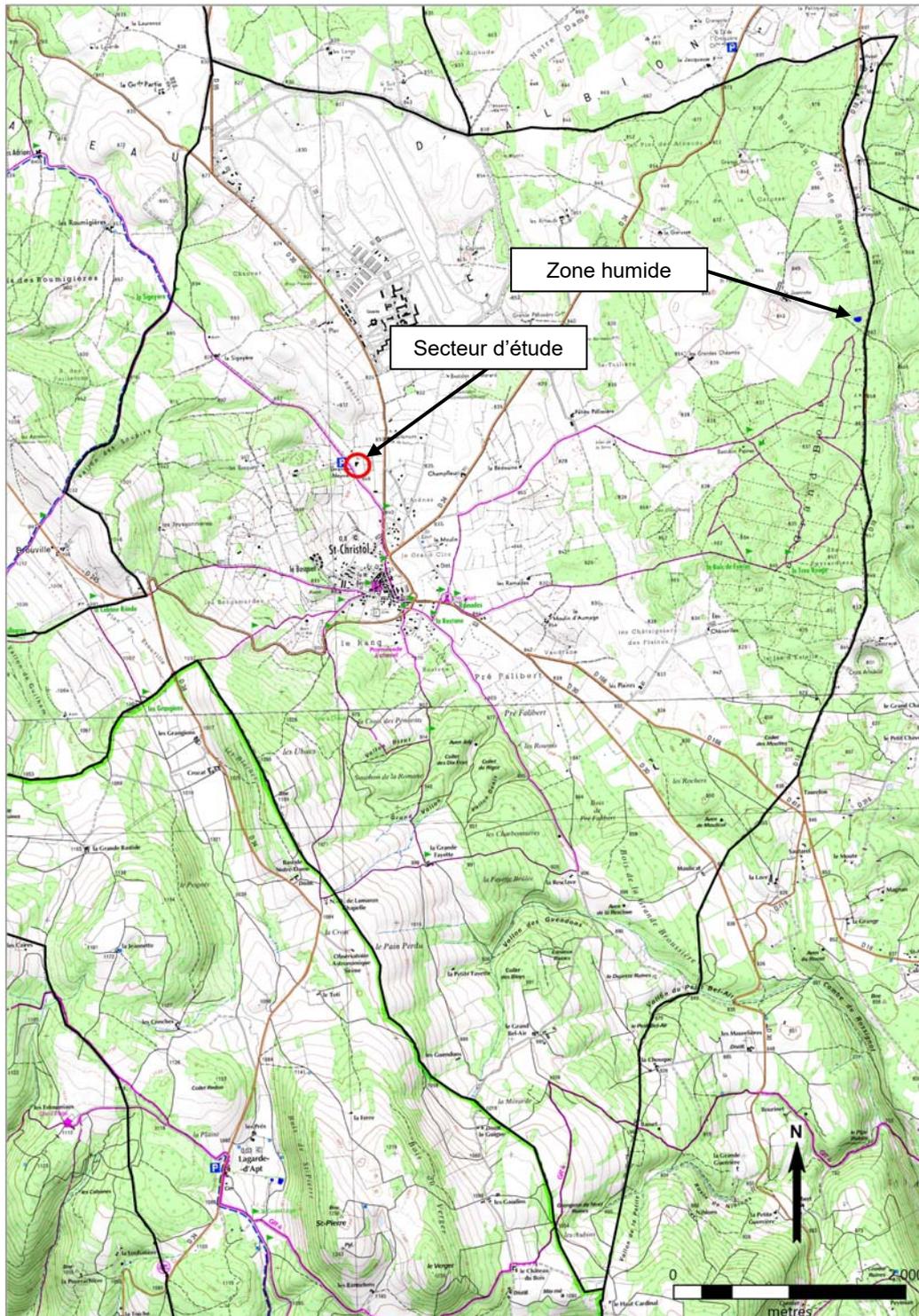


4.2.2.2.5 Zones humides

Le Conservatoire des Espaces Naturels PACA a réalisé un inventaire des zones humides à l'échelle du département de Vaucluse. Sur la commune, une zone humide est recensée : Mare de la Jeanette (84CEN0304) d'une superficie de 2 536,78 m² environ.

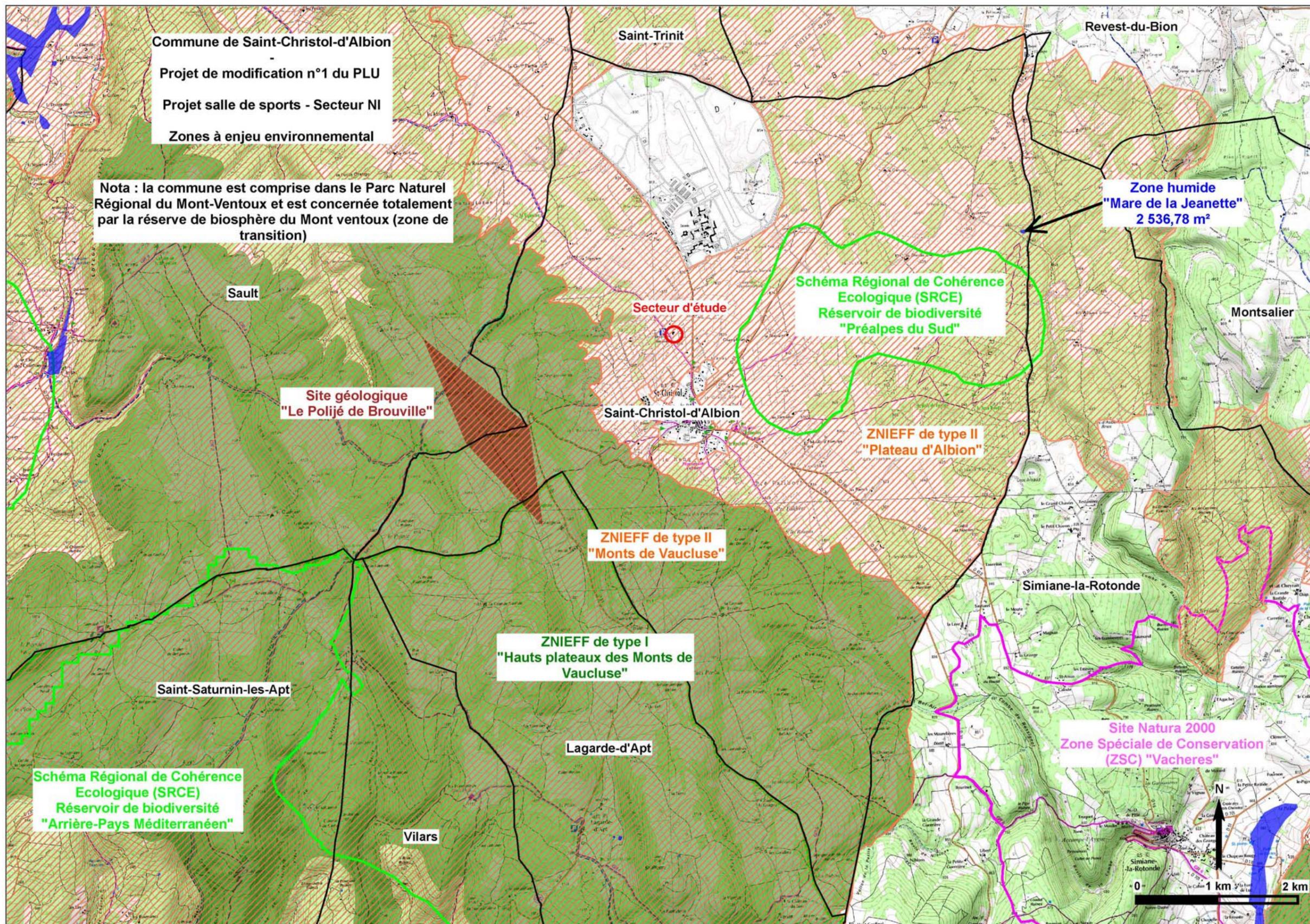
Le secteur d'étude n'est pas concerné par cette zone humide.

Zone humide sur le territoire communal



Source : DREAL PACA et IGN SCAN 25

4.2.2.2.6 Carte de synthèse des enjeux



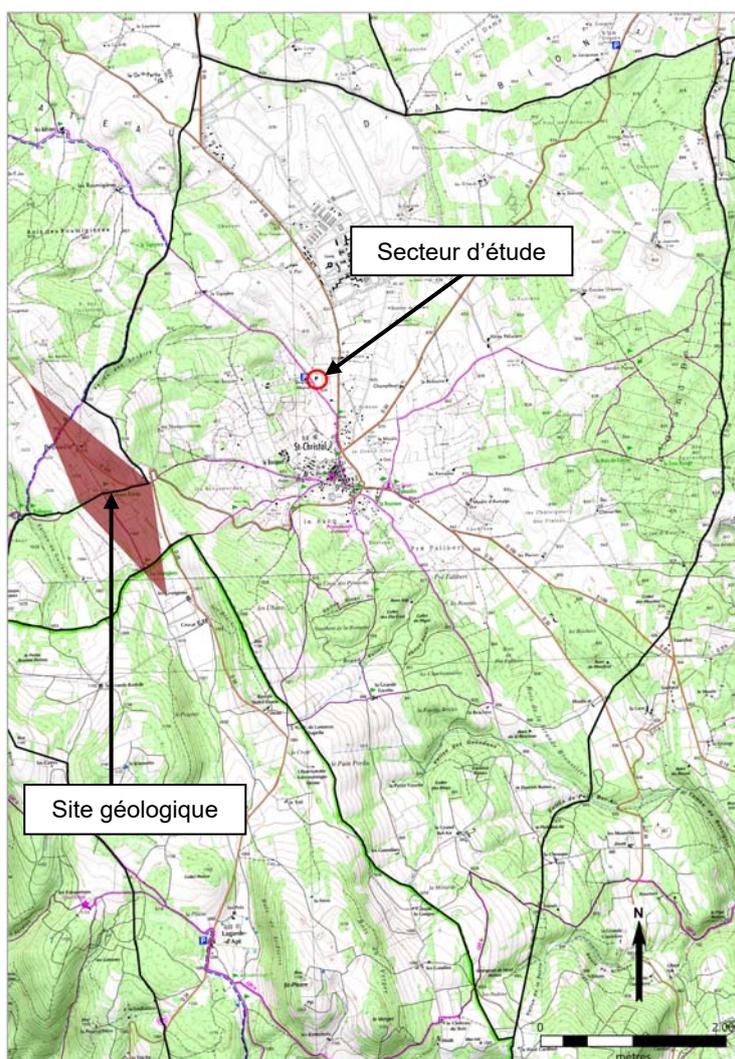
4.2.2.3 Géologie

Entre le Mont Ventoux à l'ouest, la montagne de Lure à l'est et les monts de Vaucluse au sud, s'étend un vaste plateau, le plateau d'Albion, compris entre 800 et 1 000 m. L'assise géologique composée de calcaires compacts a permis la mise en place d'un modelé karstique avec différentes expressions : lapiaz, avens et dolines.

Sur la commune de Saint-Christol d'Albion, le Poljé de Brouville, l'une des figures karstiques les plus remarquables, est lié à un petit graben NNO-SSE, mesurant 3 000 mètres sur 500 mètres de large en relation avec des failles de même orientation. Les dolines s'alignent souvent suivant ces orientations données par la tectonique. Quant aux avens, ils se répartissent sur l'ensemble du plateau dont une trentaine pour la seule commune de Saint-Christol d'Albion. Les dolines comme celles de la Jeannette et alentours ont été très tôt soumises aux actions des dissolutions; certaines, demeurent inondées une bonne partie de l'année du fait d'une forte concentration d'argile. C'est surtout au Pliocène et durant le Quaternaire que les dissolutions ont été intenses, en corrélation avec les phases pluviales et froides.

Le secteur d'étude se situe en dehors du site géologique identifié.

Site géologique sur la commune - Le Poljé de Brouville



Source : DREAL PACA et IGN SCAN 25

4.2.2.4 Paysage

4.2.2.4.1 Contexte paysager

Selon les atlas des paysages de Vaucluse et des Alpes de Haute-Provence, la commune se situe au sein de l'unité paysagère du « Plateau de Sault/Albion », grand plateau calcaire à la limite de deux départements.

L'atlas des paysages des Alpes de Haute-Provence décrit cet ensemble de la sorte :

Premières impressions

« Sur ce plateau perché, isolé, de vastes étendues de lavande et de blé qui ondulent lentement au gré du relief, alternent avec des boisements. Plus haut, c'est le monde des pelouses et des steppes balayées par les vents. »

Le relief et la géomorphologie

« Ce pays se situe au sud de la montagne d'Albion et de l'extrémité ouest de la Lure. Limité par la dépression de Banon à l'est, il s'étend à l'ouest au-delà des limites du département des Alpes de Haute-Provence sur le département de Vaucluse, jusqu'à la dépression de Sault. Monts et plateaux calcaires forment un ensemble de hautes terres dont les vastes horizons tabulaires ou faiblement monoclinaux s'élèvent progressivement vers le nord jusqu'à Lure. Modelés par l'action des eaux, les sols sont entrecoupés de ravins, d'avens, de lapiés, de dolines...autant de traits morphologiques caractéristiques d'un relief karstique. Ce plateau est constamment dominé par le Mont-Ventoux et son grand épaulement nord-sud ainsi que les Monts de Vaucluse au sud qui forment une véritable barrière. »

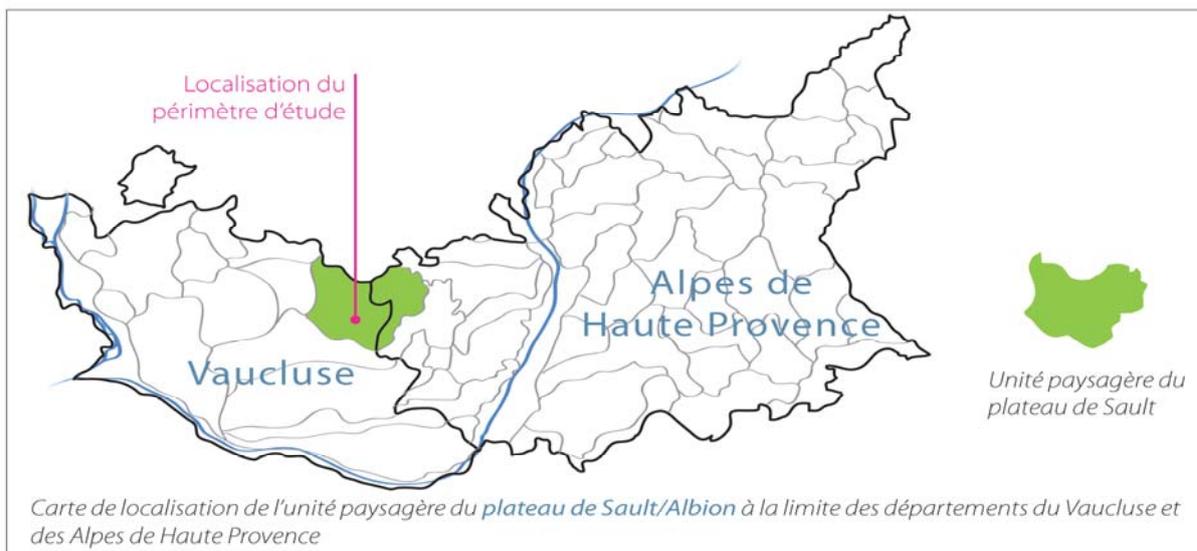
L'atlas des paysages de Vaucluse ajoute cette description de l'organisation du territoire :

Agriculture, forêt

« Ces terres pauvres et soumis à un climat rude sont essentiellement mises en valeur par l'élevage ovin, la lavande et le lavandin, et les céréales. La culture de la lavande s'est développée depuis le début du siècle, elle est confortée aujourd'hui par l'instauration d'une AOC « lavande fine ». Des efforts pour dynamiser l'agriculture ont aussi été entrepris avec la relance de la culture de l'épeautre. Le Ministère de l'environnement a attribué le label « paysage de reconquête » au pays de Sault pour soutenir ces efforts. Les reliefs qui encadrent le plateau sont largement boisés. Sur le plateau lui-même, la présence des cultures crée un paysage très ouvert. Toutefois des boisements sont présents, notamment vers le sud-est, et l'abandon de certaines parcelles agricoles a favorisé un enrichissement et une reboisement naturel. Quelques plantations récentes ont été réalisées dans le cadre des programmes du Fond Forestier National. »

Formes du bâti et réseau viaire

« Le plateau apparaît comme un espace isolé : à l'écart des principaux axes de communication et des principales zones habitées. Les routes d'accès sont étroites et sinueuses, hormis les portions aménagées pour accéder aux zones militaires : elles doivent franchir les contreforts du Mont-Ventoux et des Monts de Vaucluse ou longer les gorges de la Nesque. L'habitat est regroupé en plusieurs villages. Sault constitue le bourg principal, c'est un village perché tout comme Monieux ou Aurel. De nombreuses fermes isolées formant parfois de petits hameaux marquent également une présence humaine. »



4.2.2.4.2 Unités paysagères de la commune

Le paysage local est fortement imprégné de déterminants géographiques majeurs. En effet le paysage de la commune que l'on peut qualifier d'ouvert est marqué par la présence dominante de reliefs montagneux dans le paysage lointain :

- Mont Ventoux et de la Montagne d'Albion au Nord,
- Monts de Vaucluse au Sud et à l'Ouest.

Cette nature tourmentée du paysage lointain est issue de l'héritage karstique du plateau de Sault, nature qui a largement contribué à façonner le paysage et en particulier la végétation locale.

Les points de vue majeurs depuis le village s'ouvrent donc sur le paysage lointain mais également la plaine agricole et les ensembles boisés à l'Est et à l'Ouest.

Les points de vue sur le village sont remarquables depuis les massifs boisés à l'Est et depuis l'entrée Nord, route de Sault.

La plaine agricole

Soumises à un climat rude, elles sont mises en valeur par l'élevage ovin, la culture de la lavande – lavandin et par les céréales.

D'une topographie relativement plane, elles sont entrecoupées de bosquets et massifs boisés. On remarquera quelques lignes de crêtes et talwegs qui mettent le terroir en valeur à flancs de coteaux.

Cet alternat constitue une source de diversification paysagère.

Leur caractère ouvert permet de dégager des perspectives lointaines sur les massifs montagneux voisins.

Du fait de la diversité des activités agricoles exercées sur le territoire, le paysage agricole n'est pas uniforme. Alors que les grandes cultures occupent la partie centrale de l'espace agricole, sur ses franges se mêlent divers types d'activités (activités fourragères, lavandes...) qui possèdent des besoins qui leur sont propres. La culture de la lavande s'est développée depuis le début du siècle, elle est confortée aujourd'hui par l'instauration de l'AOC et propose des alternances de couleurs et de visuels remarquables en créant un patchwork coloré et surprenant à cette altitude.

Les bosquets et haies sont omniprésents au sein de la zone agricole. Ils structurent le paysage et apportent des sectorisations marquantes du territoire. D'influence bocagère, cette préservation a permis le développement d'une agriculture adaptée à la production fourragère et à l'élevage en pâturages, et offre également des ressources fruitières, en gibier et en champignons bien plus importantes que dans le cas de cultures extensives.



Le patchwork agricole



Les alternances boisées et agricoles



L'omniprésence des bosquets

Les espaces boisés

Localisés à l'Est, au Sud et en limite avec la commune de Lagarde d'Apt ces espaces boisés ont une importance primordiale dans le grand paysage.

Sans pour autant constituer de grands ensembles forestiers, ils occupent une grande partie du territoire. Issus du délaissement agricole ou boisements historiques, ils ont tendance à s'affirmer et sont sillonnés de nombreuses routes, pistes et chemins de randonnées.



En limite avec la commune de Lagarde d'Apt, l'espace forestier est implanté en surplomb des espaces agricoles et urbanisés de la commune plaçant la forêt dans le grand paysage lorsque l'on arrive du Nord. On remarquera que cette entité boisée est en « reconquête » des espaces agricoles du fait de la déprise de certaines terres situées en coteaux et peu valorisables.

A l'Est et au Sud, les espaces boisés sont plus confidentiels et situés en contrebas de l'espace urbanisé. Bien que de taille importante, ils n'ont pas le même impact que l'entité précédemment citée. En effet de nombreux talwegs ont tendance à la masquer depuis la route de Sault et de Revest du Bion. Il est possible de les découvrir depuis la RD 30 avant le carrefour avec la RD 166.



Un large espace perceptible : le camp militaire

Le camp militaire fait partie de la vie et du paysage de Saint-Christol d'Albion. De par ses infrastructures, son positionnement, il constitue un point d'appel paysager important.



Il se caractérise par un paysage urbain typique des infrastructures militaires : bâtiments aux formes simples et découpés, clôtures linéaires et installations radars remarquables.

L'absence de végétation et les points de vue dominant qui accompagnent celui-ci contribuent à ce que son impact paysager soit majeur et demeure l'élément qui reste en mémoire dès lors que l'on emprunte un axe de communication qui permette de le distinguer.

Un espace urbanisé peu ouvert sur son environnement naturel, paysager et agricole : le bourg historique

Comme pour les terres agricoles, le climat rude influence le paysage urbain de Saint-Christol d'Albion, non seulement dans le positionnement des bâtiments et espaces libres mais également dans les

caractéristiques des constructions traditionnelles.

Contrairement à d'autres villages du Plateau, le village n'est pas implanté sur un promontoire dominant le reste du territoire bien qu'il soit implanté légèrement au-dessus de la plaine agricole. Seuls le clocher et le moulin émergent de la silhouette regroupée du village et assurent sa visibilité depuis la plaine agricole.



Ainsi, le bourg historique présente une structure très regroupée et homogène. Le village présentant une forme médiévale sans pour autant en posséder la structuration intrinsèque.

L'aspect visuel est typique du plateau de Sault où les constructions en pierre apparente (moellons de calcaires jointoyés à la chaux et au sable de rivière) alternent avec les constructions enduites (enduit à la chaux ou nouvelle génération de teintes claires variant du gris au blanc en passant par le sable clair).

Seulement deux rues principales agrémentent le bourg historique, orientées Nord Sud, elles desservent les constructions généralement orientées dans le même sens afin de ne pas présenter trop de surfaces exposées au Nord, générant ainsi un abri artificiel.

Les ruelles et petites places sont agrémentées par un ou plusieurs arbres de hautes tiges offrant des ambiances agréables et des espaces de rafraîchissement lors des fortes chaleurs de l'été.

On remarquera plusieurs nouvelles unités. La première concerne la partie Est du Bourg historique construite sous la forme de lotissement et qui représente une silhouette paysagère régulière, voire répétitive.

Linéaire et regroupée, elle oppose une typologie totalement différente du bourg ancien et paraît quelque peu anachronique.

La deuxième unité concerne les quartiers Sud et Est du village présentant une diversité visuelle tant au niveau des formes que des teintes de façades. On retrouve dans ces quartiers l'alternat de façades enduites et de pierres apparentes que l'on retrouvait dans le centre ancien.

Il n'y a pas de site inscrit ou classé sur le territoire communal.

4.2.2.5 Risques naturels

4.2.2.5.1 Risque feux de forêt

La commune de Saint-Christol est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée notamment sur la tranche Est du territoire et au Sud.

Un porter à connaissance de l'Etat est venu préciser les zones d'aléa sur la commune. Elles sont reportées par des indices f_2 (aléa fort) et f_3 (aléa moyen) sur le plan de zonage du PLU (cf. pièce 5.1 et 5.2). La partie Sud est classée en aléa très fort tandis que la partie Est est classée en aléa moyen.

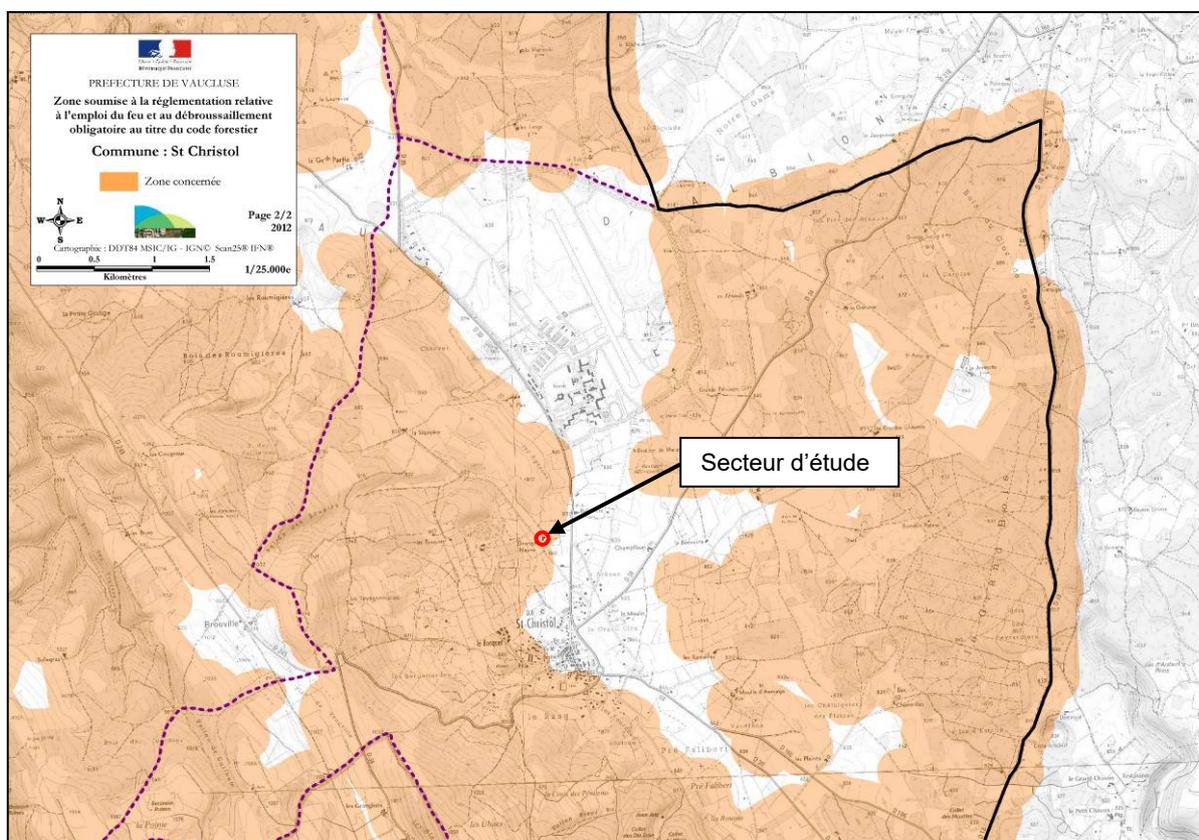
Les zones d'aléas représentées sur les documents graphiques sont extraites de la carte départementale d'aléas feux de forêts, validée à la sous-commission de sécurité feux de forêts du 1^{er} juin 2004 et annexée au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie approuvé le 31 décembre 2008.

Le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque feux de forêt.

D'autre part, s'applique sur la commune l'arrêté préfectoral n°2013 049-0002 du 18 février 2013 relatif au débroussaillage légal autour des constructions, chantiers et installations de toute nature dans le cadre de la prévention et de la protection contre les feux de forêt ainsi que l'arrêté préfectoral n°2013 056-0008 du 25 février 2013 relatif au débroussaillage légal en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, des voies ferrées et sous les lignes électriques dans le cadre de la prévention et de la protection contre les feux de forêt.

Les terrains décrits au 3°, 5° et 6° de l'article R.134-6 du code forestier ont une obligation de débroussaillage.

Le secteur d'étude est concerné par l'obligation de débroussaillage.



4.2.2.5.2 Risque sismique

La commune de Saint-Christol d'Albion se situe dans une zone de sismicité 3 c'est à dire de sismicité modérée. (Il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort)

Sur l'ensemble du territoire communal, les règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-11NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

4.2.2.5.3 Risque retrait gonflement des argiles

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du Conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).

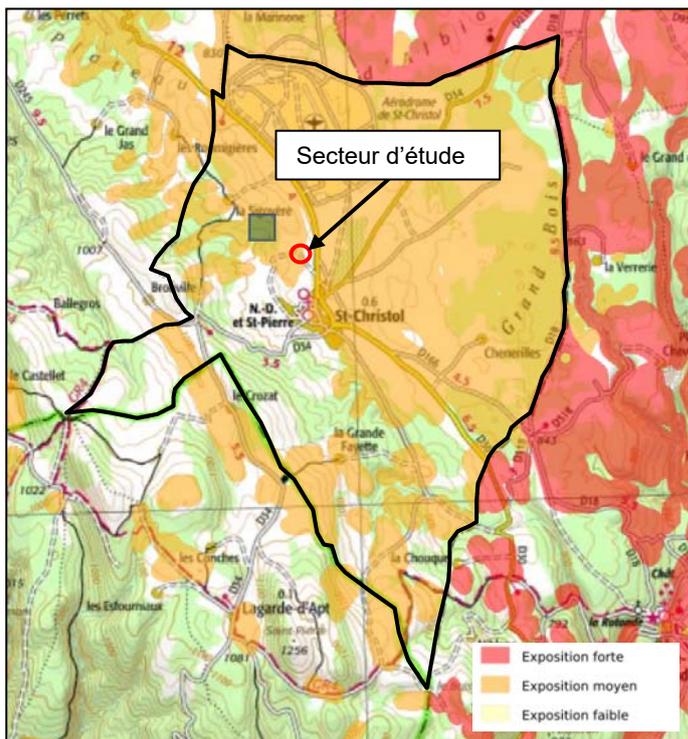
L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par une carte d'exposition. La commune de Saint-Christol d'Albion se trouve en partie en zone d'exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles sur une partie de son territoire. Le secteur d'étude est concerné par la zone d'exposition moyenne.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. **Ces techniques particulières sont définies par l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020.**

Risque retrait gonflement des argiles (source : Géorisques)



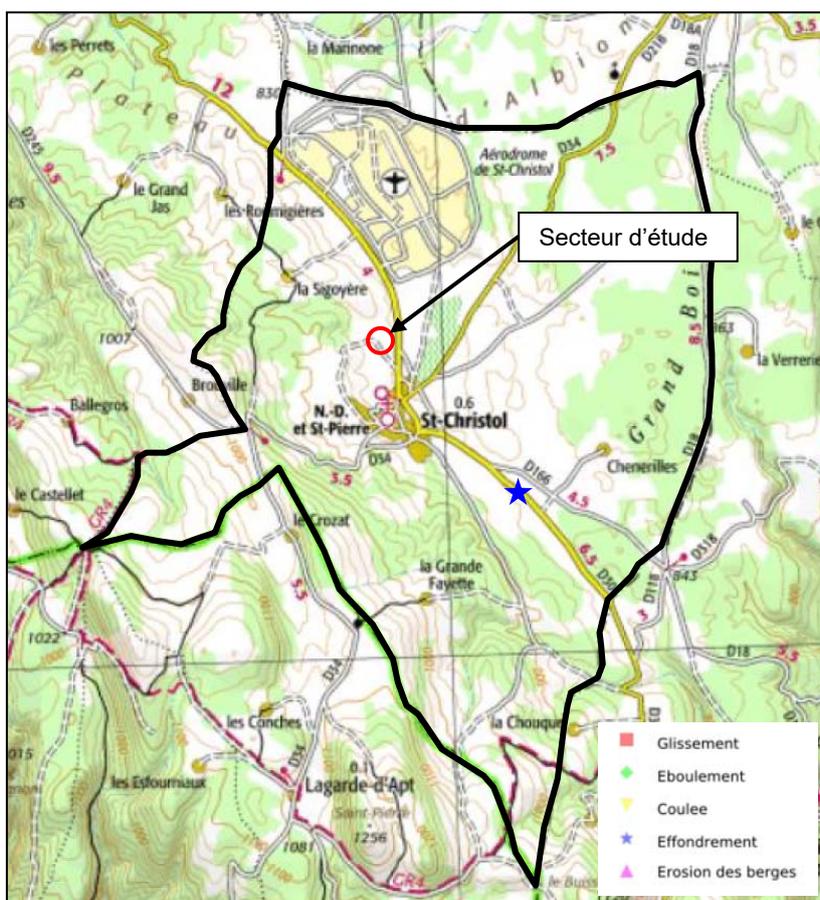
4.2.2.5.4 Risque mouvement de terrains

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

Un seul évènement a été recensé sur la commune, il s'agit d'un effondrement/affaissement en 1987.

Il n'y pas d'évènement répertorié sur le secteur d'étude.

Risque mouvement de terrain (source : Géorisques)

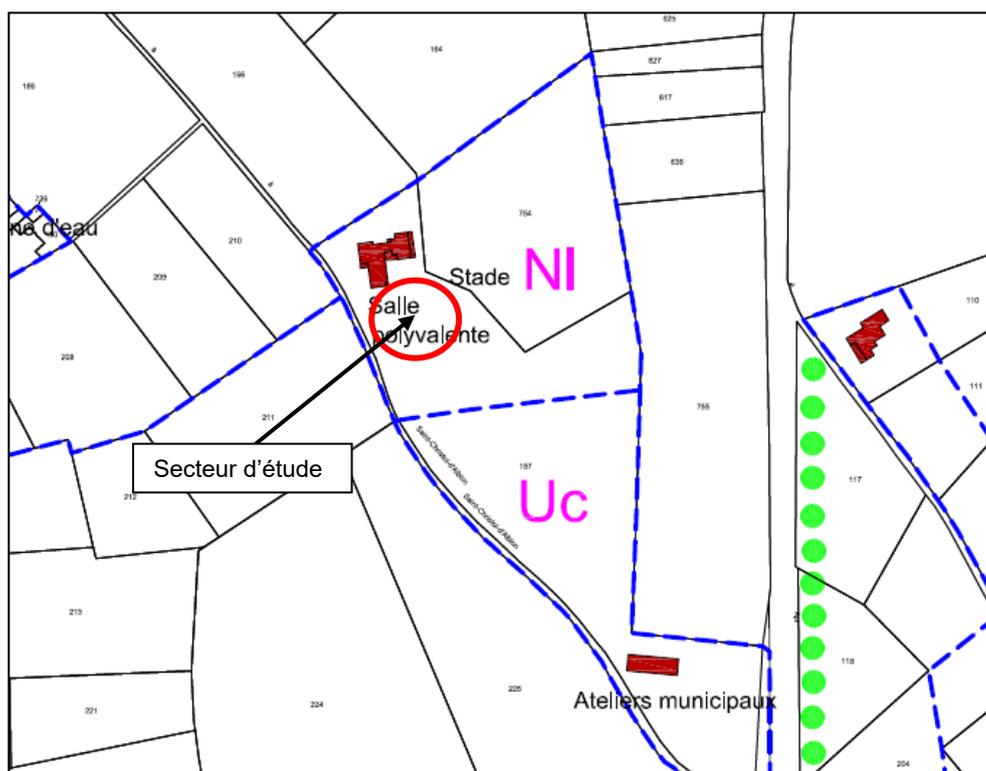


4.2.2.6 Urbanisme

4.2.2.6.1 PLU en vigueur

Le secteur d'étude est classé en secteur NI dans le PLU en vigueur. Le règlement du secteur NI n'autorise pas les nouvelles constructions, le règlement doit donc être adapté pour permettre la réalisation d'une salle de sports.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



4.2.2.6.2 Servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivante :

- la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques : l'église du village est classée monument historique ;
- la servitude AR3 relative aux magasins à poudre de l'armée et de la marine ;
- la servitude INT1 relative aux cimetières ;
- les servitudes PT1 et PT2 relatives aux transmissions radioélectriques ;
- les servitudes aéronautiques T4 et T5 relative au balisage pour la protection de la circulation aérienne ;

Le secteur d'étude est concerné uniquement par les servitudes T4 et T5 relative aux servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Saint-Christol.

La servitude pose des limites de hauteur qui sur le secteur oscillent entre 877 et 882 mètres NGF. Le secteur d'étude se trouve à 848 mètres NGF environ, le projet de modification du PLU ne fera donc pas obstacle aux servitudes T4 et T5.

Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Saint-Christol

Le secteur d'étude n'est pas concerné par les zones du PEB (cf. plan page suivante).

4.2.2.6.3 Loi Montagne

La commune est soumise aux dispositions de la loi "Montagne" du 09 janvier 1985.

L'article L.122-5 du code de l'urbanisme dispose : « *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* »

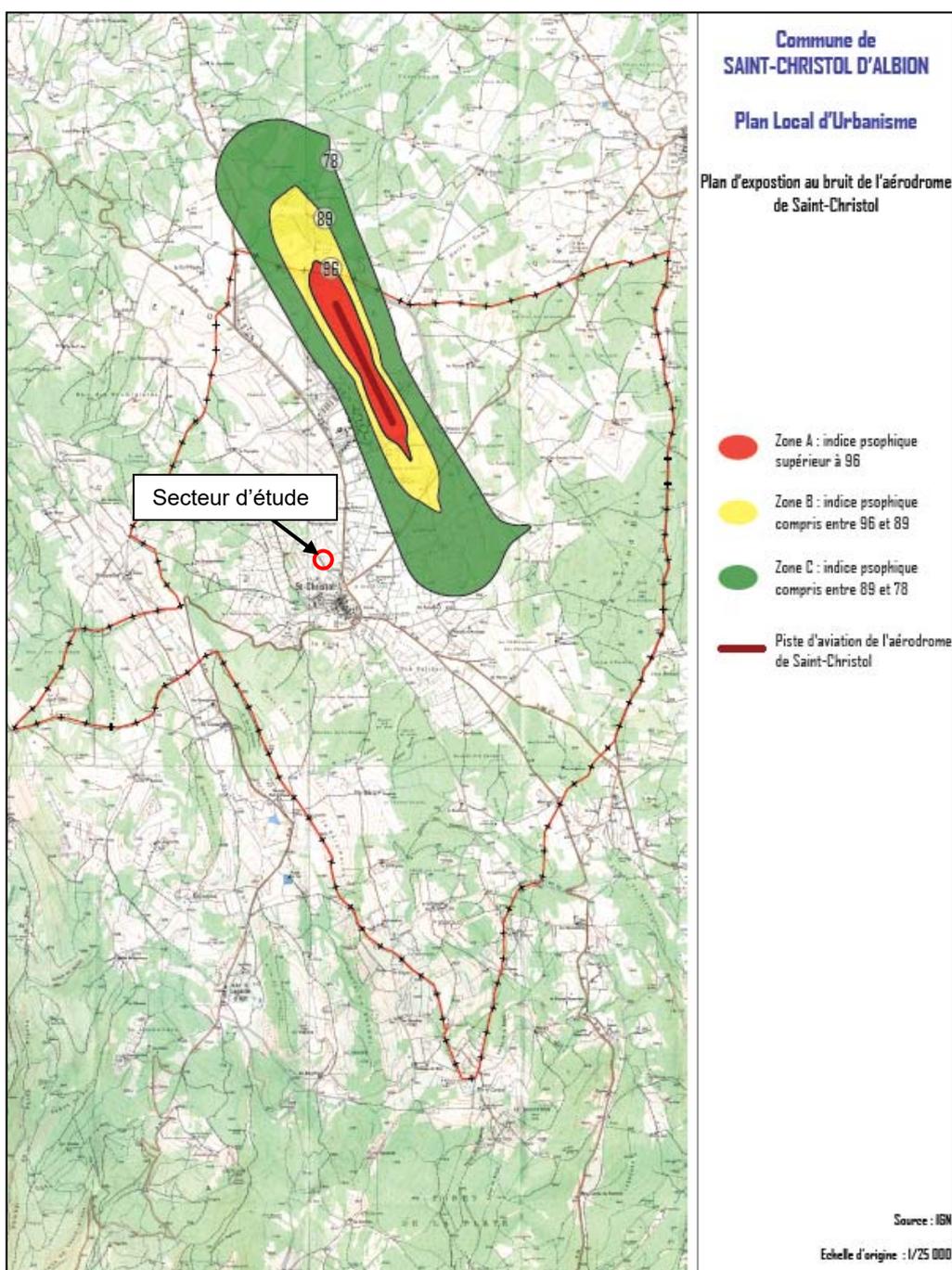
La réalisation d'une salle des sports dans le secteur NI se trouve en discontinuité avec le village et ne rentre pas dans les exceptions visées par l'article L.122-5 du code de l'urbanisme.

Toutefois, l'article 122-11-2° du code de l'urbanisme autorise, en discontinuité, « les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ».

Un équipement sportif de type salle des sports est donc possible dans le secteur NI.

Il est rappelé que le secteur NI correspond à des terrains communaux ne présentant pas d'activités agricoles, pastorales ou forestières, occupés en partie par des équipements publics (salle polyvalente, terrain de football).

Le projet de modification n°1 du PLU est donc compatible avec la loi Montagne puisque le projet de salle des sports, situé en discontinuité du village, fait partie des exceptions visées à l'article L122-11 du code de l'urbanisme.



4.2.3 Traduction réglementaire

4.2.3.1 Au niveau des documents graphiques

Cf. plan avant/après page suivante

Une zone de constructibilité est inscrite dans le secteur NI englobant la salle polyvalente actuelle et l'emprise nécessaire à la réalisation de la salle de sports et les équipements annexes telles qu'une aire de stationnement. Cela représente au total une zone de constructibilité de 5 300 m² soit 20% environ du secteur NI.

4.2.3.2 Au niveau du règlement

Le règlement est modifié pour permettre, dans la zone de constructibilité du secteur NI uniquement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ce qui permettra la réalisation de la salle de sports.

Sont modifiés :

- le caractère de la zone naturelle

La zone de constructibilité est indiquée dans la présentation du secteur NI.

- l'article N2 relatif aux occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (destination conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015) sont autorisées dans la zone de constructibilité afin de permettre la réalisation de la salle de sports.

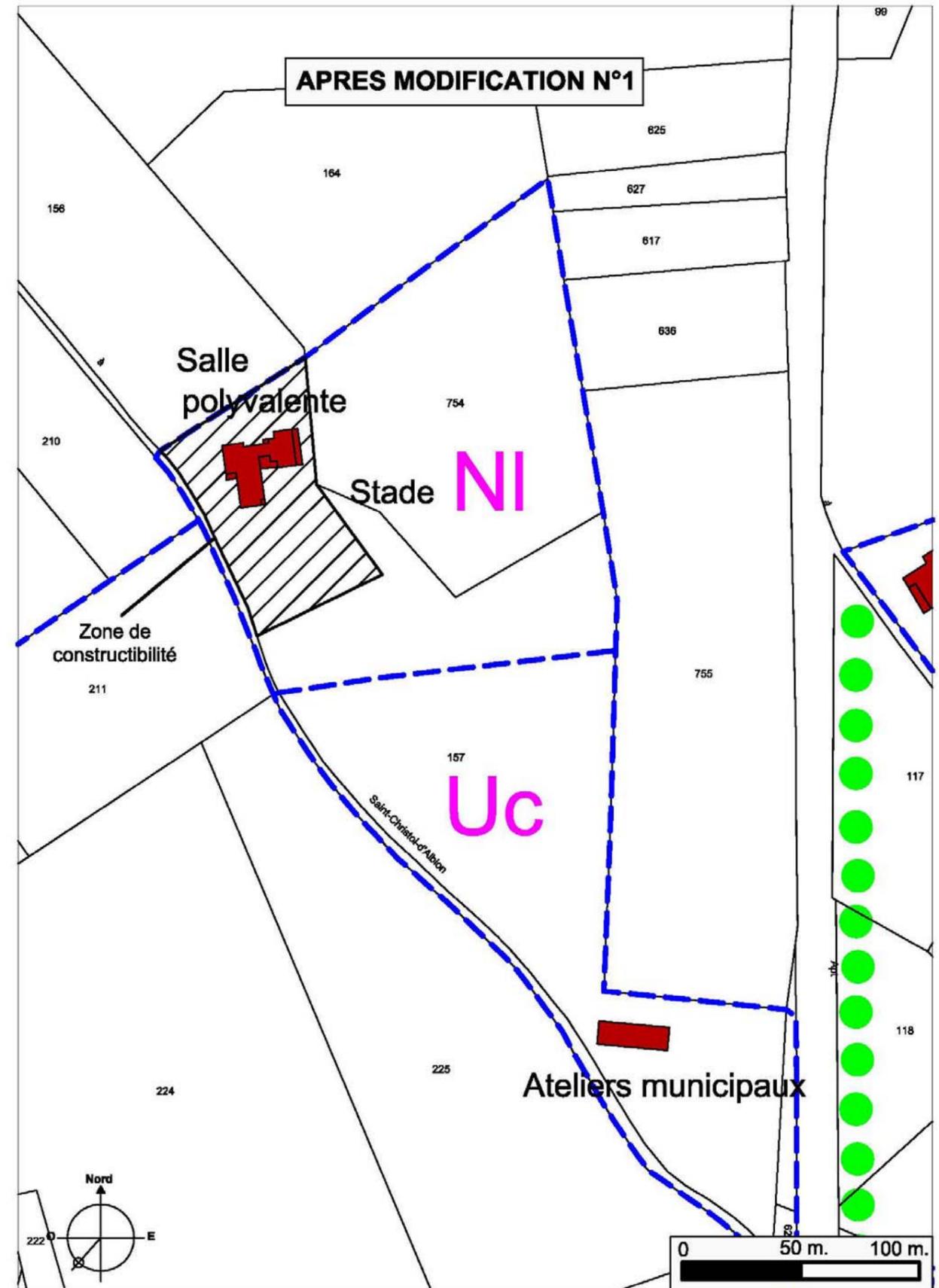
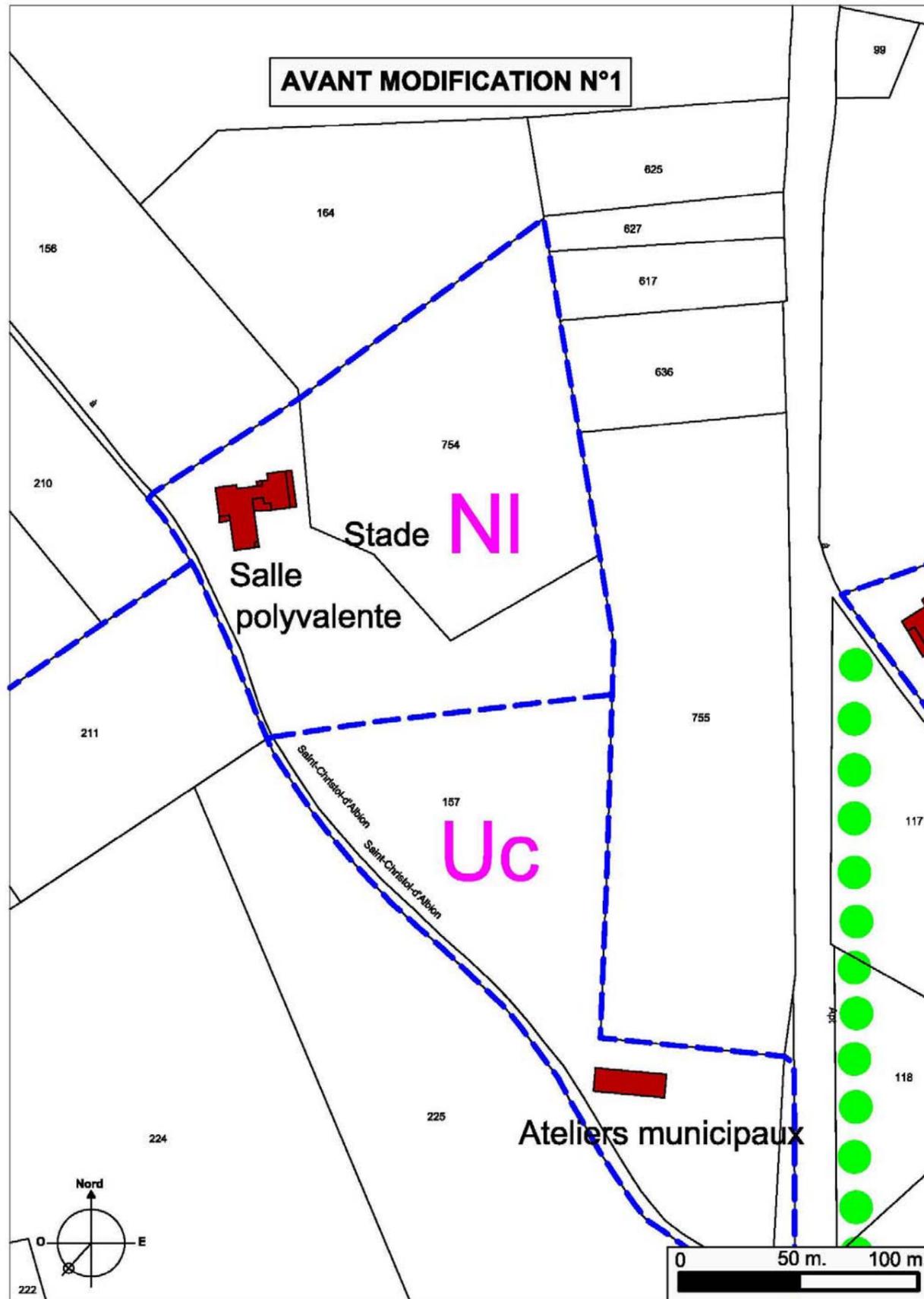
« 4-Dans le secteur NI, seuls sont admis les aménagements - extension/rénovation, dépendances des constructions; à usage de loisirs, campings, équipements sportifs et collectifs dans la limite de 50% de la surface de plancher existante.

Les constructions nouvelles sont proscrites à l'exception de la zone de constructibilité matérialisée sur les documents graphiques du PLU dans laquelle les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées. »

- l'article N9 relatif à l'emprise au sol des constructions

Sur la base de la zone de constructibilité représentant 5 300 m² environ, la commune retient une emprise au sol des constructions de 20% ce qui représente 1 060 m² environ auquel il faut retrancher l'emprise au sol de la salle polyvalente soit 600 m² environ soit une possibilité d'emprise au sol de 460 m² pour le projet de salle de sports.

« Dans la zone de constructibilité du secteur NI identifiée aux documents graphiques, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%. »



4.3 Mettre à jour la nouvelle codification et prendre en compte la loi ALUR dans le règlement

4.3.1 Mise à jour des articles du code de l'urbanisme

Le règlement est modifié pour faire référence aux articles du code de l'urbanisme en vigueur notamment suite à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Il s'agit de modifications de pure forme.

4.3.2 Suppression des articles 5 et 14 relatifs respectivement à la superficie minimale des terrains constructibles et au coefficient d'occupation des sols

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé les superficies minimales de terrains et les Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans les PLU. Cette disposition est d'application immédiate c'est à dire qu'elle s'applique également au règlement de PLU qui prévoit ce type de disposition comme c'est le cas du PLU de Saint-Christol d'Albion.

La présente modification met donc en cohérence le règlement du PLU avec les dispositions législatives, les deux dispositions ne s'appliquant plus depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR. La modification du PLU n'entraîne donc pas de droit à construire supplémentaire sur ce point.

Il s'agit d'éviter toute confusion à la lecture des règles d'urbanisme applicable sur le territoire communal, il convient donc de modifier les articles 5 et 14 du règlement pour les zones qui en font référence.

La suppression du COS ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU car d'une part cette suppression était automatique dès l'entrée en vigueur de la loi ALUR nonobstant la présente modification du PLU et d'autre part, le règlement du PLU encadre la densité par le biais de l'emprise au sol (50%) sur la zone UB qui est la principale zone concernée par une superficie minimale de terrains ce qui fait que la suppression du COS ne bouleverse par le rapport de densité qui avait été envisagé au niveau du PLU.

Tableau récapitulatif des modifications réglementaires apportées

	Article 5 : Superficie minimale de terrains	Article 14 : COS	Article 9 : Emprise au sol
Zone UA (centre ancien)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Zone UB (extension du village)	Secteurs UBb et UBd : 800 m ²	UB : 0,35/0,40 UBb : 0,25 UBc : non réglementé UBd : 0,20	50%
Zone UC (équipements public)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
UE (zone à vocation économique)	Non réglementé	Non réglementé	50%
Zone UM (base militaire)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Zone AU1 opérationnelle (zone d'urbanisation future)	Non réglementé	0,35	Non réglementé
Zone AU2 non opérationnelle (zone d'urbanisation future)	Non réglementé	Extension construction existante dans la limite de 250 m ² (existant + extension) ⁽⁴⁾	Non réglementé

Zone agricole A	Superficie et forme du terrain doivent être en adéquation avec la réglementation sanitaire	Non réglementé	Emprise au sol doit être en adéquation avec la réglementation sanitaire
<u>Zone naturelle N</u>	Superficie et forme du terrain doivent être en adéquation avec la réglementation sanitaire	Secteur NI : extension construction existante dans la limite de 50% de la surface de plancher existante⁽²⁾	Emprise au sol doit être en adéquation avec la réglementation sanitaire

(1) et (2) : ces dispositions sont reprises à l'article 2 des zones concernées.

5 Bilan des surfaces

Le bilan des surfaces n'évolue par rapport à la révision allégée n°1 du PLU approuvée le 22 novembre 2014.

AVANT MODIFICATION N°1 PLU			
Intitulé	Superficie en m ²	Pourcentage total	Superficie en Ha
Zones urbaines			
Zone UA dont	51 638	0,11	5,16
Secteur UAa	10 921		1,09
Secteur UAb	840		0,0840
Zone UB dont	483 562	1,04	48,36
Secteur UBa	149 419		14,94
Secteur UBb	261 675		26,17
Secteur UBc	12 162		1,22
Secteur UBd	112 795		11,27
Zone UC	174 176	0,37	17,42
Zone UE	100 248	0,22	10,02
Zones A Urbaniser			
Zone AU1	26 664	0,06	2,67
Zone AU2	8 145	0,02	0,81
Zones Agricoles			
Zone A dont	27 859 229	59,89	2 785,92
Secteur Af	5 761 433		576,14
Secteur Aa	534 522		53,45
Zones naturelles			
Zone N dont	17 815 721	38,29	1 781,57
Secteur Nph	16 000		

APRES MODIFICATION N°1 PLU			
Intitulé	Superficie en m ²	Pourcentage total	Superficie en Ha
Zones urbaines			
Zone UA dont	51638	0,11	5,16
Secteur UAa	10 921		1,09
Secteur UAb	840		0,0840
Zone UB dont	483 562	1,04	48,36
Secteur UBa	149 419		14,94
Secteur UBb	261 675		26,17
Secteur UBc	12 162		1,22
Secteur UBd	112 795		11,27
Zone UC	174 176	0,37	17,42
Zone UE	100 248	0,22	10,02
Zones A Urbaniser			
Zone AU1	26 664	0,06	2,67
Zone AU2	8 145	0,02	0,81
Zones Agricoles			
Zone A dont	27 859 229	59,89	2 785,92
Secteur Af	5 761 433		576,14
Secteur Aa	534 522		53,45
Zones naturelles			
Zone N dont	17 815 721	38,29	1 781,57
Secteur Nph	16 000		

6 Incidences de la modification n°1 du PLU sur l'environnement

Point 1 : Permettre l'extension encadrée des habitations existantes et leur annexes en zone agricole et naturelle

Thématique	Incidences sur l'environnement
Agriculture	Il est recensé 11 constructions existantes à destination d'habitat dans la zone agricole. Cette dernière représente 2 786 ha environ soit 60% du territoire communal. Le faible nombre de constructions associé à une réglementation encadrant les extensions (40% d'extension dans la limite de 200 m ² de surface de plancher au total et les annexes (2 annexes maximum avec 30 m ² d'emprise au sol par annexe dans un rayon de 20 mètres) n'engendrera pas d'impact négatif sur l'activité agricole. Il n'y aura donc pas d'incidence notable sur l'agriculture.
Milieux naturels	Il est recensé 5 constructions existantes à destination d'habitat dans la zone naturelle. Cette dernière représente 1 781 ha environ soit 38,3% du territoire communal. Le faible nombre de constructions associé à une réglementation encadrant les extensions (40% d'extension dans la limite de 200 m ² de surface de plancher au total et les annexes (2 annexes maximum avec 30 m ² d'emprise au sol par annexe dans un rayon de 20 mètres) ne va pas à l'encontre de la préservation des milieux naturels. Il n'y aura donc pas d'incidence notable sur les milieux naturels.
Paysage	Le faible nombre de constructions concernées par le dispositif et les dispositions réglementaires mises en place pour encadrer les extensions et les annexes permettent de conclure à des incidences faibles sur le paysage et la consommation foncière.
Consommation foncière	
Ressource en eau et assainissement des eaux usées	Il n'y aura pas d'incidence notable sur la ressource en eau et l'assainissement puisque le dispositif réglementaire mis en place précise que l'extension de l'habitation existante ne doit pas conduire à la création de nouveaux logements et ne doit pas conduire au renforcement des équipements publics (réseaux notamment).
Risques	En fonction des secteurs, les habitations concernées par le dispositif sont concernées par les risques sismique et retrait gonflement des argiles, d'ores et déjà pris en compte dans le PLU en vigueur. En ce qui concerne le risque feu de forêt, quelques habitations sont concernées, le règlement le prend en compte en encadrant l'extension en cohérence avec les prescriptions type des PPRif.

Point 2 : Permettre la réalisation d'une salle de sports en secteur NI

Thématique	Incidences sur l'environnement
Agriculture	Le secteur NI dans lequel est envisagé la création d'une salle de sports concerne des parcelles communales qui n'ont pas de vocation agricole mais une vocation d'espaces verts et de détente, d'équipements sportifs, etc. Le projet de salle de sports n'aura aucun impact sur l'agriculture.
Milieux naturels	Le secteur NI est constitué de terrains communaux enherbés destinés aux espaces verts et de loisirs. Il ne présente pas d'enjeux particuliers en terme de biodiversité. Le projet de salle des sports, à côté de la salle polyvalente existante, représentera au maximum 400 m ² d'emprise au sol environ (20% de la zone de constructibilité, règlementé à l'article N9) ce qui représente 1,5% du secteur NI. Cette faible proportion, sa localisation en continuité de la salle polyvalente permet de conclure à une faible incidence sur les milieux naturels, sur le paysage et sur la consommation foncière.
Paysage	
Consommation foncière	
Ressource en eau et assainissement des eaux usées	Le secteur NI est raccordé aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable.
Risques	Le secteur NI est concerné par les risques sismique et retrait gonflement des argiles, d'ores et déjà pris en compte dans le PLU en vigueur. Le secteur NI n'est pas concerné par le risque feu de forêt.

Point 3 : Mettre à jour la nouvelle codification et prendre en compte la loi ALUR dans le règlement

Il s'agit de modifications du règlement de pure forme n'entraînant pas d'incidence sur l'environnement.

7 Compatibilité avec les principaux documents supracommunaux

7.1 Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Arc Comtat Ventoux

La révision du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux a été approuvée le 09 octobre 2020.

Dans l'armature territoriale du SCOT, Saint-Christol d'Albion se trouve dans la catégorie « Village » du plateau de Sault.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'articule selon les principes suivants :

1. Accueillir la population en consolidant l'armature territoriale

- 1.1. Respecter l'armature territoriale pour valoriser les identités des territoires et accueillir la population de façon adaptée
- 1.2. Adapter la programmation de logements aux spécificités du territoire
- 1.3. Promouvoir des modes d'urbanisation vecteurs de qualité urbaine et paysagère et économe en foncier

2. Renforcer l'attractivité du territoire

- 2.1. Offrir des conditions adaptées aux activités économiques et poursuivre une organisation territoriale efficiente
- 2.2. Garantir les conditions du maintien et développement de l'activité agricole
- 2.3. Favoriser un tourisme durable
- 2.4. Assurer un développement commercial équilibré
- 2.5. Développer les réseaux numériques pour renforcer l'attractivité du territoire

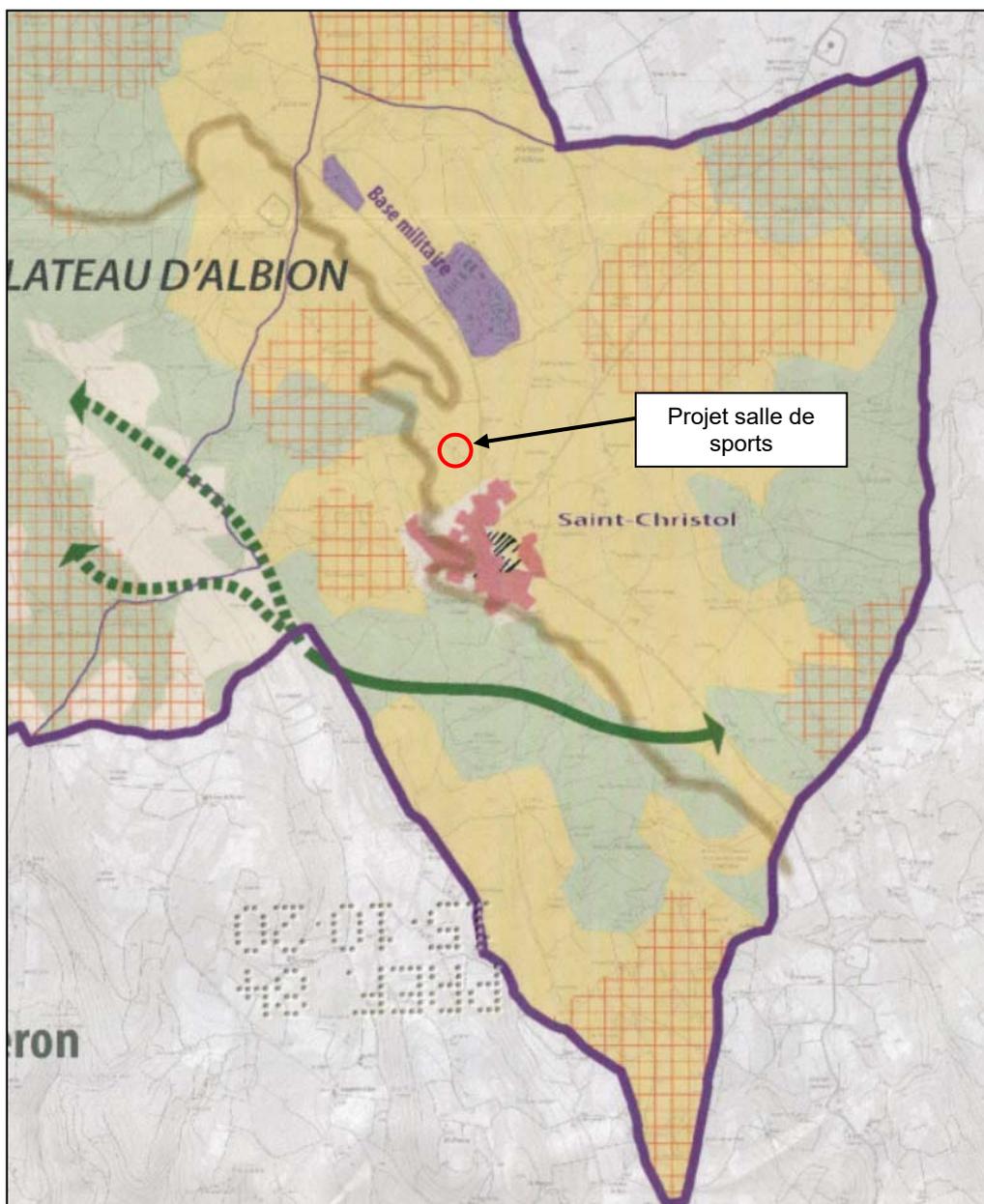
3. Préserver et valoriser les richesses et ressources du territoire

- 3.1. Préserver la qualité des paysages du territoire
- 3.2. Protéger la biodiversité en contribuant à la structuration locale de la trame verte et bleue
- 3.3. Economiser et préserver les ressources naturelles
- 3.4. Contribuer à la prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques
- 3.5. Intégrer la prévention et la gestion des risques
- 3.6. Limiter les pollutions et les nuisances

4. Faire évoluer progressivement les mobilités et mettre en cohérence les politiques d'urbanisme

- 4.1. Mieux articuler urbanisme et déplacements, et ainsi réduire les temps et distances de déplacements
- 4.2. Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire, et ainsi permettre un meilleur partage de la voirie
- 4.3. Créer les conditions favorisant la diversité de l'offre de mobilité

Extrait du document graphique du DOO sur la commune de Saint-Christol d'Albion



Concernant le point 1 : Permettre l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle

La commune a identifié 16 constructions à destination d'habitation dans la zone agricole ou naturelle susceptible de bénéficier de ce dispositif.

Le faible nombre de constructions associé à une réglementation encadrant les extensions (40% d'extension dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total) et les annexes (2 annexes maximum avec 30 m² d'emprise au sol par annexe dans un rayon de 20 mètres) ne remettent pas en cause les deux vastes ensembles identifiés comme « réservoir de biodiversité agricole » et « espaces naturels et forestiers à préserver » dans le SCOT.

Concernant le point 2 : Permettre la réalisation d'une salle de sports en secteur NI

Le secteur NI est constitué de terrains communaux enherbés destinés aux espaces verts et de loisirs. Il ne présente pas d'enjeux particuliers en terme de biodiversité et n'ont pas de vocation agricole. Le projet de salle des sports, à côté de la salle polyvalente existante, représentera au maximum 400 m² d'emprise au sol environ (20% de la zone de constructibilité, règlementé à l'article N9) ce qui représente 1,5% du secteur NI (STECAL validé lors de l'approbation du PLU en 2014). Cette faible proportion, sa localisation en continuité de la salle polyvalente permet de conclure à une faible incidence sur les milieux naturels, sur le paysage et sur la consommation foncière et ne remettra pas en cause le vaste ensemble identifié « réservoir de biodiversité agricole » dans le SCOT.

Concernant le point 3 : mettre à jour la nouvelle codification et prendre en compte la loi ALUR dans le règlement

Il s'agit de modifications du règlement de pure forme qui ne sont pas en contradiction avec les orientations du SCOT.

7.2 La charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Mont-Ventoux

Le Parc Naturel Régional du Mont-Ventoux a été créé par décret ministériel du 28 juillet 2020.

La charte du PNR du Mont-Ventoux s'articule autour des orientations suivantes :

Ambition cadre : Pour un Projet de territoire partagé

- Orientation 1 : Accroître la capacité d'action collective
- Orientation 2 : Favoriser l'appropriation des enjeux du territoire
- Orientation 3 : Mutualiser, coopérer, innover

Ambition 1 : Pour protéger et révéler nos patrimoines

- Orientation 4 : Faire de la préservation des patrimoines naturels un enjeu collectif
- Orientation 5 : Se réconcilier avec les sites de nature
- Orientation 6 : S'engager dans une gestion durable et concertée de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- Orientation 7 : Révéler les patrimoines matériels et immatériels, faire vivre la culture

Ambition 2 : Pour un développement économique durable qui valorise les ressources locales

Orientation 8 : Faire de la transition énergétique et de l'adaptation au changement climatique un moteur de développement local

Orientation 9 : Soutenir et Promouvoir une agriculture durable

Orientation 10 : Faire émerger, construire et promouvoir une destination écotouristique « Mont-Ventoux »

Orientation 11 : Structurer et valoriser une économie forestière durable, multifonctionnelle et respectueuse des services écologiques

Ambition 3 : Pour préserver et préparer nos paysages de demain

Orientation 12 : Accompagner le développement urbain en respectant les fondements de l'identité rurale des villages du Ventoux

Orientation 13 : Préserver et révéler les richesses et la symbiose des paysages agricoles et naturels dans leur diversité

Concernant le point 1 : Permettre l'extension encadrée des habitations existantes et leurs annexes en zone agricole et naturelle

La commune a identifié 16 constructions à destination d'habitation dans la zone agricole ou naturelle susceptible de bénéficier de ce dispositif.

Le faible nombre de constructions associé à une réglementation encadrant les extensions (40% d'extension dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total) et les annexes (2 annexes maximum avec 30 m² d'emprise au sol par annexe dans un rayon de 20 mètres) ne remettent pas en cause les deux vastes ensembles identifiés comme « réservoir agricole » et « réservoir forestier » à protéger dans la charte du Parc.

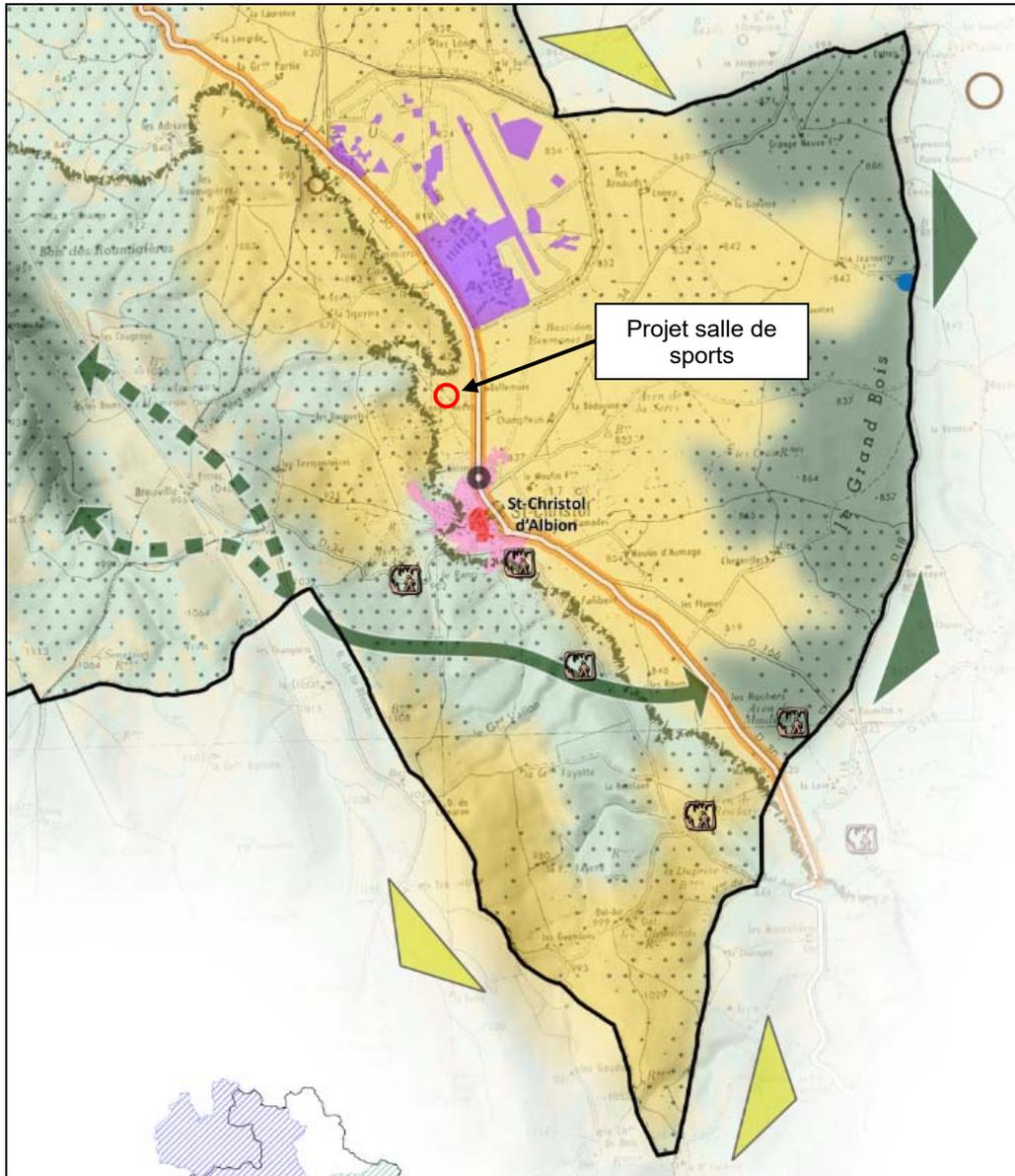
Concernant le point 2 : Permettre la réalisation d'une salle de sports en secteur NI

Le secteur NI est constitué de terrains communaux enherbés destinés aux espaces verts et de loisirs. Il ne présente pas d'enjeux particuliers en terme de biodiversité et n'ont pas de vocation agricole. Le projet de salle des sports, à côté de la salle polyvalente existante, représentera au maximum 400 m² d'emprise au sol environ (20% de la zone de constructibilité, réglementé à l'article N9) ce qui représente 1,5% du secteur NI (STECAL validé lors de l'approbation du PLU en 2014). Cette faible proportion, sa localisation en continuité de la salle polyvalente permet de conclure à une faible incidence sur les milieux naturels, sur le paysage et sur la consommation foncière et ne remettra pas en cause le vaste ensemble identifié « réservoir agricole » dans la charte du Parc

Concernant le point 3 : mettre à jour la nouvelle codification et prendre en compte la loi ALUR dans le règlement

Il s'agit de modifications du règlement de pure forme qui ne sont pas en contradiction avec les orientations de la charte du Parc.

Extrait du document graphique de la charte sur la commune de Saint-Christol d'Albion



Ambition 1 : Pour protéger et révéler nos patrimoines

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">  Enrichir la connaissance de la biodiversité, préserver les espèces et habitats patrimoniaux et développer les pratiques favorables pour la biodiversité (Mesures 8, 10, 11)  Protéger et restaurer les réservoirs et corridors forestiers et mosaïques, y valoriser une économie forestière respectueuse de la fonctionnalité écologique et étendre la trame de vieux bois (Mesures 9, 11, 31, 33, 35, 38, 40)
<i>Mesures / Corridor</i>  Protéger et restaurer les réservoirs et corridors de milieux ouverts et mosaïques, et s'appuyer sur le pastoralisme pour l'entretien de ces espaces (Mesures 9, 11, 24, 31, 35, 38, 40)
<i>Mesures / Corridor</i>  Protéger et restaurer les réservoirs et corridors agricoles et mosaïques, mieux identifier les modes d'exploitation favorables à la biodiversité et poursuivre une gestion adaptée (Mesures 9, 11, 22, 23, 25, 31, 35, 38, 39, 40)
<i>Mesures / Corridor</i>  Protéger et restaurer les trames bleues, les zones humides, les cours d'eau et leur ripisylve en s'appuyant sur les dispositifs de gestion des bassins versants existants ou à mettre en place (Mesures 9, 11, 15, 31, 34, 38, 40) | <ul style="list-style-type: none">  Améliorer la perméabilité des ouvrages routiers pour la faune sauvage (Mesure 11)  Résorber les principaux obstacles à l'écoulement des eaux (Mesure 11)  Poursuivre et pérenniser la protection et la gestion de la biodiversité (Mesure 9)  Développer et étendre les dispositifs de protection et de gestion de la biodiversité (Mesures 9, 15)  Restaurer et apaiser les sites naturels fortement fréquentés (Mesures 12, 18, 28)  Intégrer les points de baignade ou d'accès à l'eau dans leur environnement (Mesures 12, 18, 28)  Améliorer la connaissance et favoriser une gestion partagée et équilibrée de la ressource en eau (Mesure 14)  Pérenniser les efforts de préservation et d'amélioration des captages d'eau potable prioritaires (Mesure 14) |
|---|--|

Ambition 2 : Pour un développement économique durable qui valorise les ressources locales



Bâtir une stratégie commune Climat-Air-Énergie « Ventoux » et accompagner sa mise en oeuvre (Mesures 19, 20)



Préserver la vocation agricole (protection, politique foncière, accès à l'eau, changement climatique), faire connaître et encourager les démarches de qualité environnementale et paysagère (pratiques respectueuses, consommation de proximité, agritourisme...) (Mesures 22, 23, 25, 26, 28, 38, 39)



Appuyer l'évolution et la diffusion de pratiques agricoles vertueuses en priorité dans la Zone Vulnérable aux Nitrates (Mesures 11, 15, 25)

Nom

Lutter contre l'enfrichement et la fermeture des milieux (reconquête agricole, développement du pastoralisme) (Mesures 23, 24)



Structurer et valoriser les Activités de Pleine Nature fondée sur le respect des usages locaux et de la biodiversité et contribuer à la diversification des stations (Mesure 22, 29)



Valoriser le rôle multifonctionnel des espaces naturels (biodiversité, sylviculture, énergie, activités de pleine Nature, tourisme de nature) (Mesures 12, 22, 31, 38)



Accentuer la mobilisation durable de la ressource forestière et encourager le développement d'outils de planification (Mesure 31)

Ambition 3 : Pour préserver et préparer nos paysages de demain

