

RÉVISION "ALLÉGÉE" N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pour la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) situé route d'Apt

NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 2° DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT



	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
Révision "allégée" n°2	02 / 10 / 2020	29 / 04 / 2021		



Sommaire

Sommaire	1
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	2
2. Objet de l'enquête publique unique	2
3. Caractéristiques principales de la révision allégée n°2 du PLU.....	2
4. Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, la révision allégée n°2 du PLU soumis à enquête a été retenue	6

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de Saint-Christol d'Albion
1 place de la Mairie
84 390 SAINT-CHRISTOL D'ALBION
Tél : 04-90-75-01-05
Courriel : mairie@mairie-saintchristol.fr

2. Objet de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique porte sur les projets de modification n°1 du PLU, de révision allégée n°2 du Plu et de révision allégée n°3 du PLU.

La présente note de présentation concerne le projet de révision allégée n°2 du PLU dont l'objet est de créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme afin de prendre en compte les besoins d'évolution d'une carrosserie située en zone agricole du PLU, route d'Apt (réorganisation du garage et de l'atelier de peinture).

3. Caractéristiques principales de la révision allégée n°2 du PLU

La présente procédure consiste à répondre aux besoins de développement d'une carrosserie (réorganisation du garage et de l'atelier de peinture) en permettant l'évolution du bâtiment existant (extension encadrée). Cette procédure s'inscrit dans la volonté communale de permettre aux entreprises en place de pouvoir se développer et ainsi maintenir le dynamisme économique de la commune ce qui présente une démarche d'intérêt général.

Le règlement actuel de la zone agricole du PLU ne permet pas ce type de projet. La présente révision allégée du PLU consiste donc à faire évoluer de manière encadrée les dispositions réglementaires de la zone agricole du PLU en définissant un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur une partie de la parcelle 0I 0124.

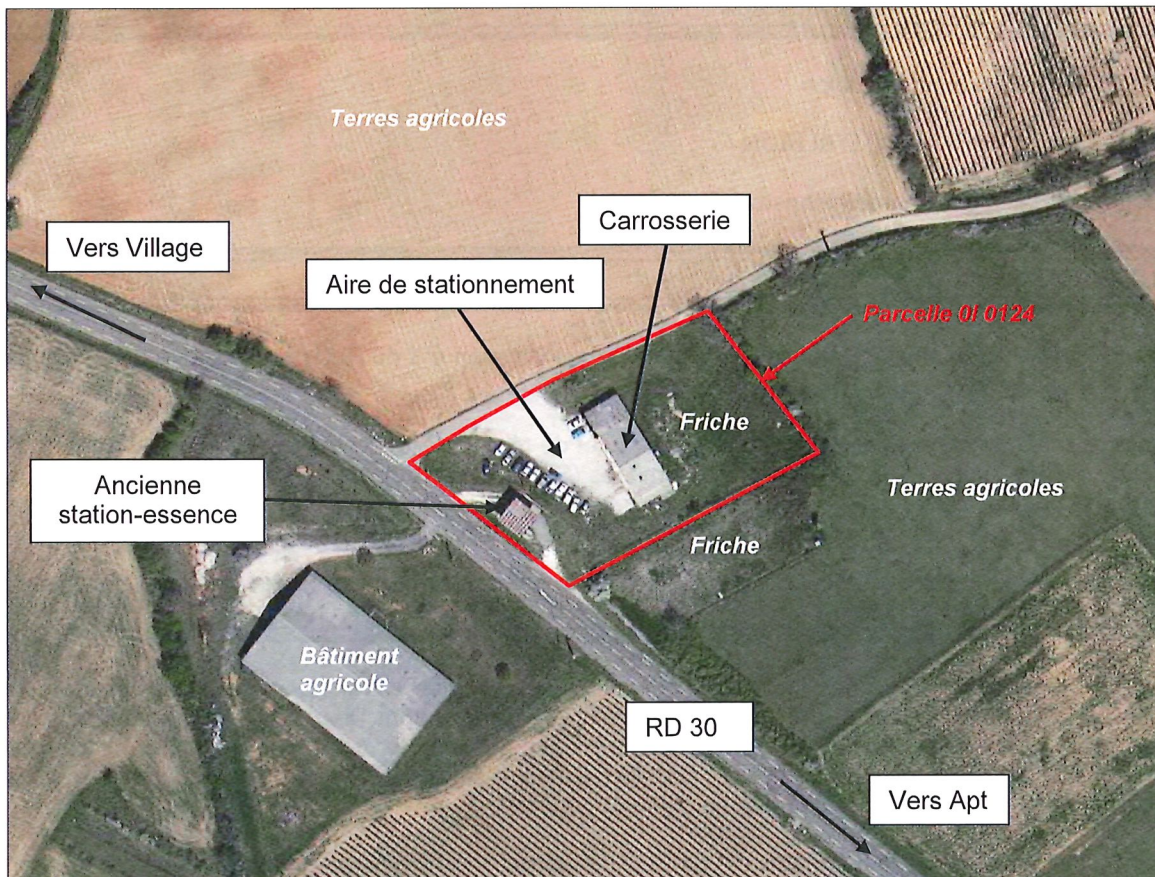
Historique, la parcelle 0I 0124, d'une superficie de 4 988 m² environ, a été occupée par un garage et une station essence. L'activité de garage a été complétée par une activité de carrosserie/peinture dans les volumes existants. La station essence n'est plus en service.

La partie Ouest de la parcelle est occupée par l'ancienne station-service, le bâtiment d'activité de la carrosserie et l'aire de stationnement et de stockage des véhicules. La partie plus à l'Est est occupée par un terrain en friche.

La parcelle est bordée :

- au Nord par un chemin de desserte puis des terres agricoles,
- à l'Ouest, par la RD 30 (route d'Apt),
- au Sud, par une terrain en friche puis des terres agricoles,
- à l'Est, par des terres agricoles.

Présentation du site



Source : Géoportail



Carrosserie et aire de stationnement

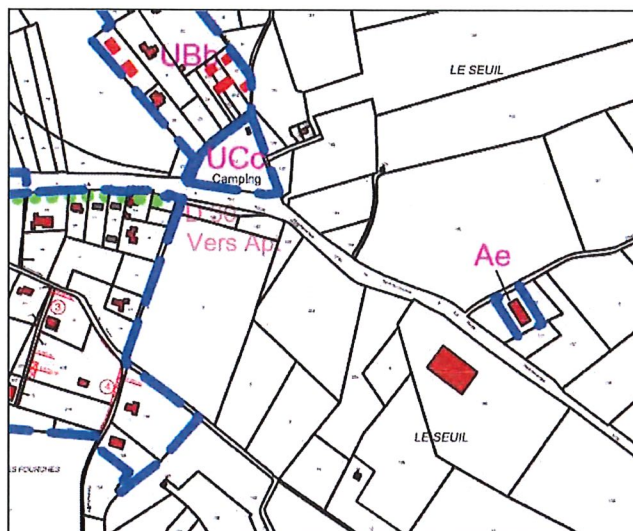


Vue sur l'arrière de la carrosserie et le terrain en friche



Un secteur Ae est créé pour permettre l'extension encadrée de la carrosserie existante. Il correspond à l'emprise du bâtiment existant et ses abords immédiats (une dizaine de mètres autour du bâtiment). Le secteur Ae créé représente une superficie de 1 580 m² environ.

APRES LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU



La création du secteur Ae entraîne la modification du règlement de la zone agricole (A) du PLU. Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au règlement posent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion du projet dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Sont modifiés :

- le caractère de la zone agricole

Il est ajouté le STECAL Ae dans lequel des dispositions particulières sont édictées afin de prendre en compte les besoins de développement d'une carrosserie.

- l'article A2 relatif à l'occupation et l'utilisation des sols soumises à conditions particulières

Il est autorisé dans le secteur Ae : « l'extension de la construction existante à vocation économique est autorisée à condition d'être nécessaire à l'activité existante et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision allégée n°2 du PLU. »

L'extension autorisée est limitée. La carrosserie existante représente actuellement une surface de plancher de 335 m² environ. Son extension, limitée à 20% de surface de plancher existante, représente donc 67 m² environ.

- l'article A4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

La carrosserie étant raccordée au réseau public d'eau potable, l'article A4 impose ce raccordement : « Dans le secteur Ae, toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable. »

Nota : le secteur est en assainissement non collectif.

- l'article A9 relatif à l'emprise au sol des constructions

Il est autorisé dans le secteur Ae : *« l'extension de la construction existante à vocation économique est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision allégée n°2 du PLU. »*

L'extension autorisée est limitée. La carrosserie existante représente actuellement une emprise au sol de 335 m² environ. Son extension, limitée à 20% de l'emprise au sol existante, représente donc 67 m² environ.

l'article A10 relatif à la hauteur des constructions

« Dans le secteur Ae, la hauteur de l'extension autorisée ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante. »

L'extension est limitée à la hauteur du bâtiment existant afin de permettre une intégration harmonieuse.

4. Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, la révision allégée n°2 du PLU soumis à enquête a été retenue

Thématique	Incidences sur l'environnement
Agriculture	Les incidences sur l'agriculture sont jugées nulles. Le STECAL créé va permettre l'extension limitée d'une carrosserie existante. L'emprise foncière est déjà artificialisée et ne concerne pas de terres agricoles. De plus, la superficie du STECAL est limitée (1 580 m ² comprenant le bâti existant).
Milieux naturels	Le secteur d'étude ne présente pas d'enjeux en terme de biodiversité et milieux naturels (secteur artificialisé et en friche au sein d'une zone agricole), les incidences sont considérées comme faible. Le site se trouve en dehors des principales zones d'inventaire et de protection. Le STECAL concerne uniquement une construction existante avec une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante. Aucun milieu naturel ne sera impacté par cette extension encadrée.
Corridors écologiques	Le secteur d'étude se situe en dehors des corridors identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) mais également en dehors de ceux identifiés par le PLU. Les incidences sont jugées nulles.
Paysage	Les incidences sur le paysage sont jugées faibles car le STECAL est déjà occupé par une activité économique. L'extension mesurée envisagée n'impactera pas de manière significative les perceptions paysagères de la plaine agricole.
Consommation foncière	Le projet de STECAL concerne un site déjà artificialisé (carrosserie, aire de stationnement, ancienne station essence, etc.). L'extension encadrée de 20% de la surface de plancher existante conduira au maximum à une extension de 67 m ² environ, l'incidence sur la consommation foncière est donc jugée faible. L'artificialisation existante des sols relativise également cette consommation.
Ressource en eau et assainissement des eaux usées	La carrosserie est raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Elle dispose d'un dispositif d'assainissement non collectif contrôlé par le SPANC (secteur non desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées). L'extension projetée (réorganisation du garage et de l'atelier de peinture) ne nécessitera pas de renforcement des réseaux publics. L'incidence est jugée faible.
Eaux pluviales	L'artificialisation actuel du secteur d'étude combiné à la faible consommation d'espace envisagée (au plus 67 m ²) permet de conclure que les incidences sur les eaux pluviales sont jugées faibles.
Risques	Le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque inondation, le risque feu de forêt. Il est concerné par les risques sismique et retrait gonflement des argiles, d'ores et déjà pris en compte dans le PLU en vigueur. Pour ces raisons, les incidences sur les risques sont jugées faibles.

