SAINT PIERRE DE VASSOLS







Conçu par	Соммине
Dressé par	Soliha84
JB PORHEL	Responsable pôle urbanisme
A.BARBIEUX	Charge d'études urbanisme

Precent

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

Préambule	3
I. État initial de l'environnement	5
II. Objectifs de la révision allégée	17
III. Modifications apportées au PLU	24
IV. Incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement	35
Conclusion	44

PREAMBULE

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable depuis 2016.

C'est un document d'urbanisme qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques de la commune et du développement démographique et économique souhaité par le Conseil Municipal.

Cadre législatif et réglementaire

Article L153-33 du Code de l'Urbanisme (Crée par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme [...] ».

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme (Crée par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le maire de la ou les communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Respect des conditions de mise en œuvre d'une procédure de révision menée selon une forme allégée

La procédure de révision allégée est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :
- b) N'ouvre pas 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

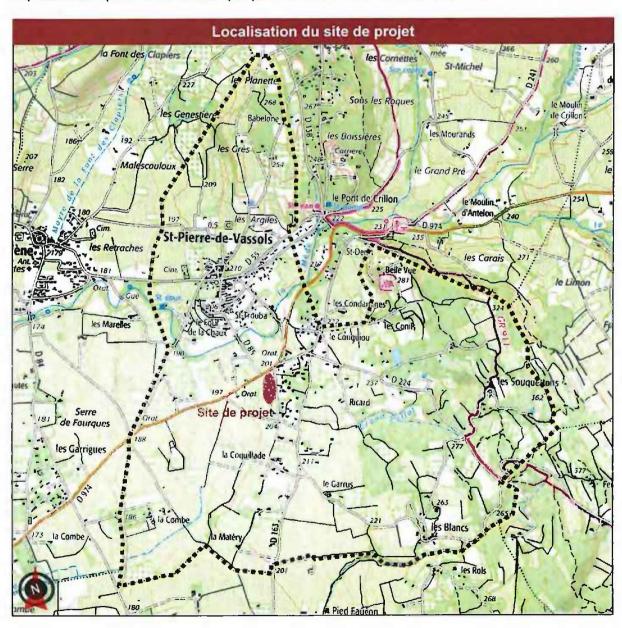
La révision allégée du PLU est soumise à enquête publique.

Le projet de révision allégée est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

> La révision allégée du PLU de Saint Pierre de Vassols

La révision du PLU sera menée de manière allégée. En effet, la modification apportée au PLU, consiste à étendre le périmètre de la zone UE pour permettre le développement des activités de l'entreprise Algorital (propriétaire du site), mais ne remet pas en cause l'économie générale du PALID approuvé en 2016 : Il s'agit de développer une économie locale au sein de la zone d'activité de la commune et dans sa continuité, tout en favorisant, par des règles adaptées, l'intégration paysagère des futures constructions.

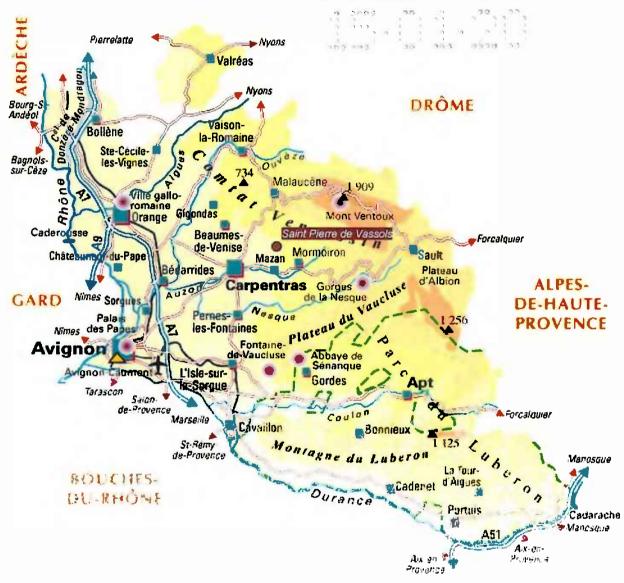
A noter que le projet prend appui sur un bâtiment d'activité existant, dont l'extension a été accordée récemment afin de pouvoir engager une première tranche de travaux (au sein de la zone UE du PLU opposable). Cependant, la superficie actuelle de la zone UE ne permet pas de répondre complètement aux besoins de cette entreprise, c'est pourquoi il est nécessaire de l'étendre au nord le long de la route de Mazan et au sud du bâtiment actuel. Ce projet va permettre de donner une nouvelle fonction au bâtiment existant grâce au développement d'une entreprise dynamique, et ainsi la création d'emplois sur le territoire. Il s'agit d'un projet important tant pour la commune que pour le territoire du Comtat-Ventoux.



I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. Contexte administratif

Située dans la moitié Nord du département du Vaucluse, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols comptait au total 518 habitants au recensement de 2015 (Insee).



Elle est localisée à l'interface de deux entités paysagères : le massif du Ventoux et la plaine du Comtat. La commune est traversée par la Mède, et culmine à 362 mètres d'altitude. Saint-Pierre-de-Vassols bénéficie d'une position géographique intéressante puisqu'elle se situe à proximité de Carpentras (10 km), troisième plus grand pôle urbain du Vaucluse. Les deux grandes villes du Vaucluse ne sont qu'à 32 km pour Orange et 36 km pour Avignon.

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols fait partie de la communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin (COVE), qui compte 25 communes, entre les Dentelles de Montmirail, le Mont Ventoux et les Monts de Vaucluse. Ses communes s'associent aujourd'hui pour exercer à l'échelle intercommunale plusieurs compétences parmi lesquels le développement économique est devenu une compétence obligatoire.

Saint-Pierre-de-Vassols est également inscrit dans le périmètre du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, document approuvé le 18 juin 2013.

Il permet d'orienter le développement d'un territoire (bassin de vie) dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. Le Document d'Orientations Générales (DOG), une des pièces maîtresse du SCoT, fixe des mesures concrètes pour tenir les ambitions affichées du PADD. Ce document s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes (sous le principe de la compatibilité).

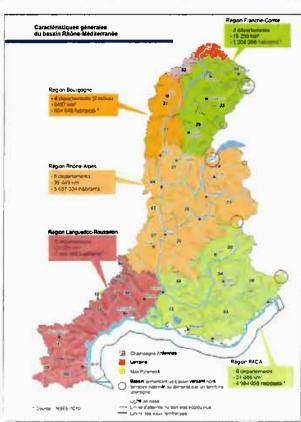
Le syndicat mixte du SCoT a initialisé sa révision, afin notamment d'intégrer les 6 nouvelles communes, par délibération du 13 février 2014 et arrêté le 05 mars 2019.

Enfin, la commune de Saint Pierre de Vassols appartient au <u>Schéma Directeur</u> <u>d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée</u>, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2015. Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau (le SDAGE vise 66% des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif) ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).



I.2. Contexte environnemental

I.2.1. Géologie

Le territoire communal couvert par la feuille de Carpentras est partagé entre des reliefs appartenant à la Provence subalpine et une zone déprimée à la bordure orientale du couloir rhodanien. Au pied ouest des plateaux crétacés s'étend le bassin de Carpentras. Au Nord, les collines de Mormoiron, installées dans des sédiments du Crétacé moyen, de l'Éocène et de l'Oligocène, s'ennoient vers l'Ouest sous le Miocène, dont les assises les plus résistantes donnent une cuesta assez continue.

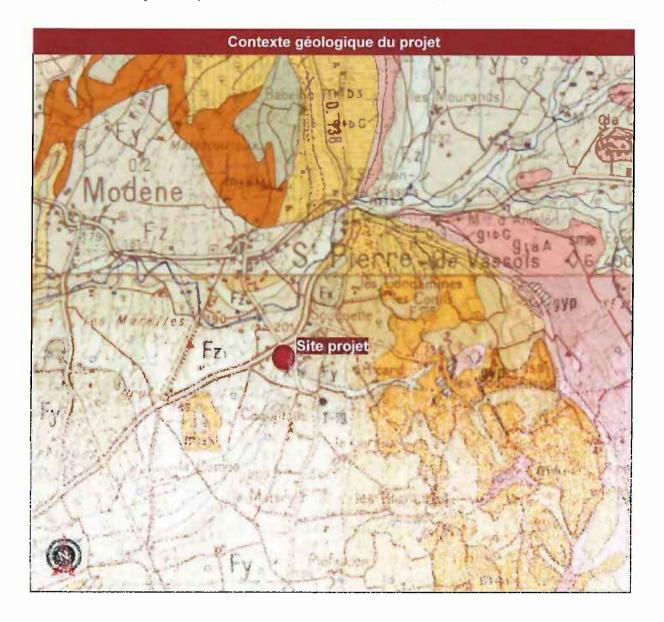
A l'échelle du site de projet, la carte géologique nous montre que les terrains sous-jacents au projet sont rattachés aux alluvions fluviatiles post-würmiennes (graviers et galets).

La notice hydraulique réalisée dans le cadre de la création d'un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le site a permis de mettre en avant la succession géologique suivante (trois sondages géologiques - SG1 à SG3) :

■ 0,00 – 0,40 m : terre végétale

0,40 – 2,00 m : argile sableuse brun-beige

Les terrains recoupés semble plutôt s'apparenter à des colluvions de versant probablement issues des formations burdigalienne et oligocène présentent à l'Est du site. Aucune arrivée d'eau ni trace d'hydromorphie n'a été observée en fond de fouille.



L2.2. Hydrogéologique

Ce secteur peut être rattaché au domaine des plaines et terrasses alluviales occidentales. Lorsqu'elle est présente, une nappe s'écoulant d'Est en Ouest circule dans les cailloutis würmiens qui reposent sur le Miocène. Elle est captée par de nombreux puits et est généralement réservée à l'arrosage.

Sur toute cette plaine, c'est en fait l'aquifère miocène (sables argileux et molasse) qui est largement sollicité, par des forages profonds, pour l'habitat et également l'arrosage. Le toit de cette nappe est généralement constitué de marnes bleues d'épaisseur variable mais suffisante pour lui conférer un caractère captif.

Cette formation imperméable constitue une couche protection qui empêche les infiltrations depuis la surface. On notera toutefois que la multiplication des forages non exécutés selon les règles de l'art a pour conséquence une mise en communication avec la nappe libre superficielle de minins bonne qualité.

L'aquifère miocène est inscrit au SDAGE 2016-2021 (molasses miocènes du Comtat – FRDG218).

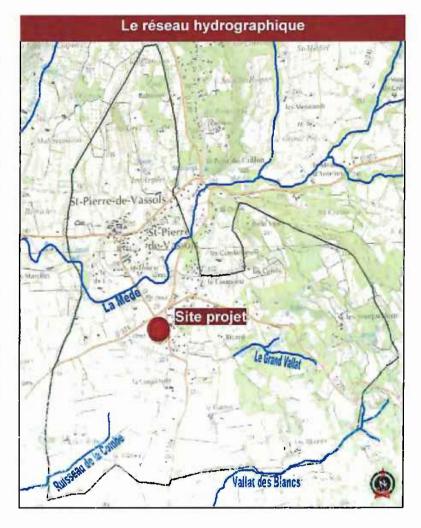
1.2.3. Hydrographie

Le réseau hydrographique de Saint-Pierre-de-Vassols est essentiellement marqué par la présence de la rivière de la Mède, traversant le Sud du village d'Est en Ouest et prenant sa source au Mont Ventoux, et par le ruisseau de la Combe. A l'Est du territoire, on retrouve les cours d'eau du Grand Vala et du Vallat des Blancs, qui prennent leurs sources plus en altitude dans la commune.

15-10-01

A noter que la Mède a été identifiée comme une zone humide au sein de l' inventaire mené par le CEN PACA (Conservatoire d'Espaces Naturels) à l'échelle du département du Vaucluse en 2012-2013.

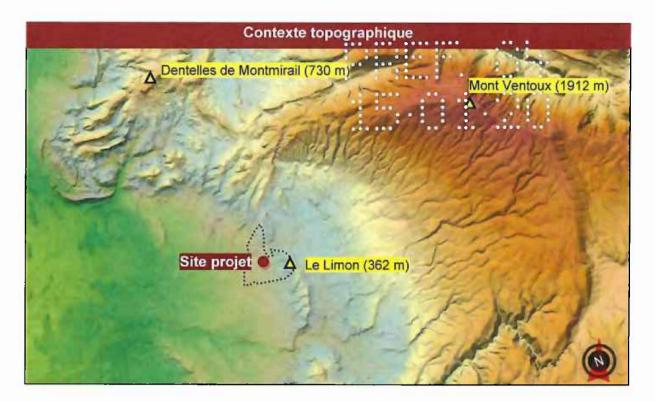
Le site de projet se situe éloigné des différents cours d'eau et de la zone humide = environ 300 m de la Mède.



I.2.4. Topographie

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols appartient à la zone de piémont du Ventoux et s'inscrit dans l'extrémité Ouest du croissant que forme ce massif. Dominant la vallée de la Mède, Saint-Pierre-de-Vassols est un village situé sur un des piedmonts du Mont Ventoux. Le village s'est établi sur une éminence orientée Nord-Est/Sud-Ouest et l'altitude de la commune varie de 180 m à 362 m.

L'altitude du secteur avoisine 200 m NGF et la pente générale des terrains est d'environ 2% vers l'Ouest et le Nord-Ouest.



1.2.5. Patrimoine bâti

Il n'y a pas de monuments historiques sur la commune, ni de sites classés ou inscrits.

Par ailleurs, la présence de patrimoine archéologique a été attestée en plusieurs points du territoire communal. Une carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 22 décembre 2010 (cf. rapport de présentation du PLU opposable).

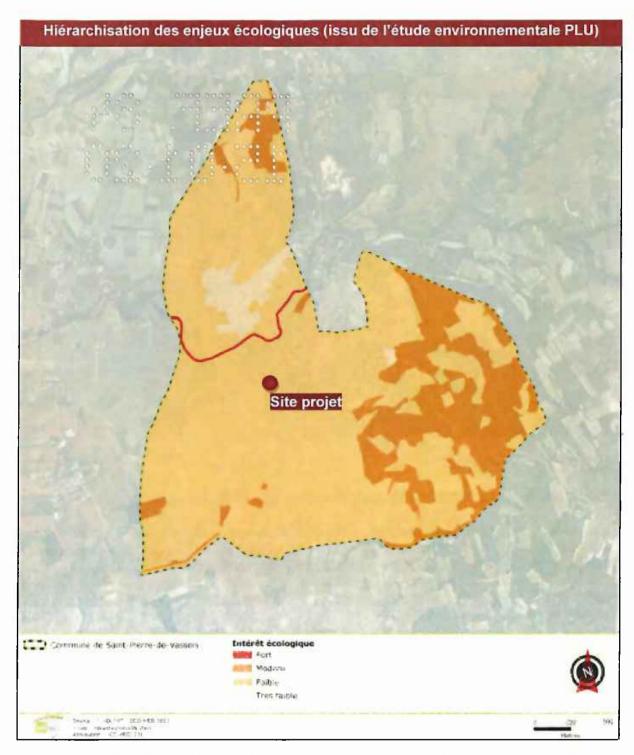
Le site de projet n'impact pas un secteur pouvant abriter un élément de patrimoine archéologique.

1.2.6. Milieu naturel

Le territoire communal de Saint Pierre de Vassols s'inscrit au sein de la réserve de Biosphère du Mont Ventoux (uniquement au sein de la zone de coopération) et comprend une zone humide (la Mède). La commune n'est donc pas impactée par le réseau Natura 2000.

Néanmoins lors de l'élaboration du PLU, une évaluation environnementale avait été réalisée afin de déterminer les enjeux écologiques à l'échelle du territoire. Ainsi, les principaux enjeux écologiques se situent :

au niveau de la Mède (intérêt écologique fort) : les milieux altuviaux de la Mède, sont assez localisés à l'échelle de la commune, et présentent un intérêt écologique, car ils sont globalement rares dans un contexte méditerranéen marqué. La rivière de la Mède et ses cordons boisés sont, en outre, susceptibles de faciliter le déplacement de la faune sauvage (rôle de corridor biologique) et représentent à ce titre un rôle fonctionnel prépondérant sur la commune et à une échelle plus large.

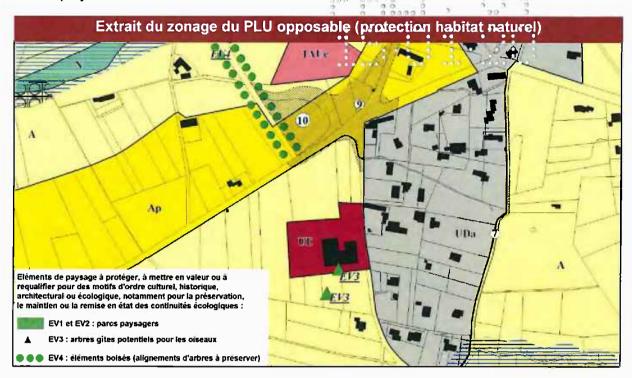


 au sein des milieux naturels et semi-naturels structurant de la commune, dominés par des formations forestières (chênaies vertes et, secondairement, pinèdes) et préforestières (garrigues). Dans ce contexte, les milieux ouverts sont rares et principalement liés aux lisières forestières, voire aux petites clairières.

Ces habitats pourraient ainsi héberger un certain nombre d'espèces protégées de la flore et présentant un enjeu. Il en va de même pour de nombreuses espèces animales.

Toutefois, on remarquera que le site de projet se situe au sein d'une vaste zone où l'intérêt écologique est faible.

A noter qu'il avait été préconisé suite aux résultats de l'étude, de préserver des arbres identifiés par ECO-MED pouvant abriter la reproduction d'espèces cavernicoles, en l'occurrence, le Chevêche d'Athéna, la Huppe fasciée et le Petit duc scops ; tous trois rattachés à un enjeu local de conservation modéré. La commune a donc classé ces deux arbres comme éléments à protéger sur son plan de zonage. Ces arbres se situent au sein du site de projet.



I.2.7. Paysage et occupation du sol

A l'échelle du département, Saint-Pierre-de-Vassols s'inscrit au coeur de la zone paysagère de l'Arc Comtadin, avec comme repère unique et reconnaissable de loin : le Mont Ventoux. A l'échelle locale, le Limon apparaît également comme un élément structurant du paysage.

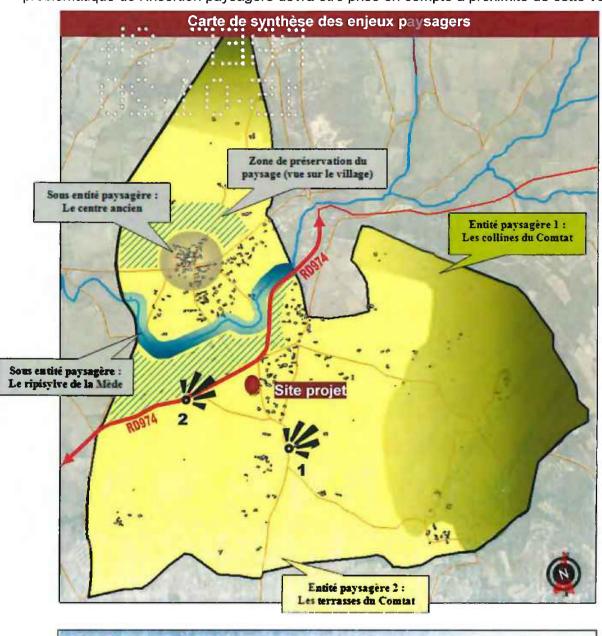
La plaine agricole, plantée essentiellement de vignes et de cerisiers est très peu urbanisée. Dans cet espace, des cabanons agricoles et d'anciennes bergeries agrémentent le paysage. Cette agriculture façonne de manière très importante cet espace et procure un enrichissement des perceptions paysagères par la diversité des paysages et l'alternance des cultures.

Le territoire communal est concerné par la liste des Signes Officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine suivants : AOP « Ventoux », AOP « Muscat du Ventoux », AOC « Huile d'olive de Provence », AOP « Pierrevert », IGP « Agneau de Sisteron », IGP « Mile de Provence », IGP « Thym de Provence », IGP viticoles « Méditerranée » et « Vaucluse ».

La commune est composée de plusieurs entités paysagères :

- Une diversité des paysages ;
- Un paysage remarquable : un village qui s'élève avec comme point de repère le clocher de l'église ;
- De nombreuses vues sur le village notamment depuis la route départementale 974 ;
- Des points de vue remarquables depuis le village : plaine agricole, Mont Ventoux, Dentelles de Montmirail, villages alentours.

Le site d'étude se situe au Sud de la RD974. Les enjeux paysagers se situent au Nord de cette voie, là où les vues sur le village et sur le Ventoux se dégagent le plus. Néanmoins, la problématique de l'insertion paysagère devra être prise en compte à proximité de cette voie.









Actuellement, la zone UE est en partie artificialisée avec la présence d'un bâtiment existant (ancienne activité de stockage, aujourd'hui propriété de l'entreprise Algovital). Ce bâtiment fait partie intégrante du projet. En effet, une autorisation a été délivrée fin 2018 afin d'agrandir celui-ci (première tranche).

Une haie de cyprès sur les bords Nord Ouest permet de masquer le bâtiment existant.

1.2.8. Réseaux divers

a) Eau potable

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est desservie par un réseau d'eau potable géré par le Syndicat Rhône Ventoux dont les principales sources sont situées sur les communes de Bédoin et de Mormoiron.

Le réseau se situe aux abords du site de projet, le long de la RD163.

b) Assainissement

Dans le cadre du projet, la société Aigovital doit prévoir la mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux usées sanitaire et de process non collectif, <u>le site n'étant pas</u> raccordable au réseau public d'eaux usées.

Ainsi, une étude de faisabilité afin que l'installation soit, d'une part adaptée à la capacité du sous-sol à évacuer les effluents traités, et d'autre part conforme à la réglementation a été réalisée (cf. présentation du projet).

c) Eaux pluviales

Compte tenu de la nature du projet, la société Algovital doit prévoir l'ensemble des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales générées par l'aménagement. Une étude hydraulique a donc été réalisée afin de définir la meilleure gestion du pluvial sur le site = dimensionnement, type d'ouvrage, etc. (cf. présentation du projet).

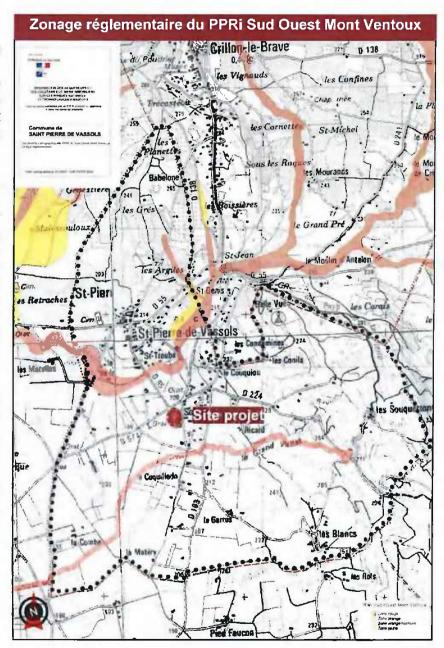
1.2.9. Risques naturels et nuisances

a) Risque inondation

Le territoire communal de Saint-Pierre-de-Vassols est soumis au risque inondation par les cours d'eau du bassin versant Sud Ouest du Mont Ventoux, dont la Mède.

Les inondations de ces cours d'eau sont des inondations par débordement de type torrentiel, dues le plus souvent à des épisodes de pluie de type méditerranéen, de forte intensité sur de courtes qui périodes. peuvent conduire à des débits très élevés.

C'es pourquoi, ce risque a été identifié par le PPRi « du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux » approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007. Le site de projet n'est pas concerné par le risque inondation.



b) Risque feu de forêt

Le territoire est marqué par des masses boisées d'essences méditerranéennes qui occupent le relief. Elles sont nées en grande partie du fait d'une colonisation de l'espace agricole cultivé en régression.

Les zones d'aléas représentées sur la carte ci-contre sont extraites de la carte communale des aléas feux de forêt, validée en sous-commission feu de forêt et notifiée le 6 avril 2001 par le préfet de Vaucluse.

La partie Est de la commune est concernée par les aléas forts et moyens. Ces zones ne concernent pas le site de projet.

St-Picr St-Picr Site projet Site projet 22 octobre 2010 portant cur la délimitation des

Carte aléas feu de forêt

NOTIFIEE LE: 06.04.2001

c) Risque sismique

Selon les termes du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols (ainsi que le site de projet) est située en zone de sismicité modérée.

d) Risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Les phénomènes de Retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

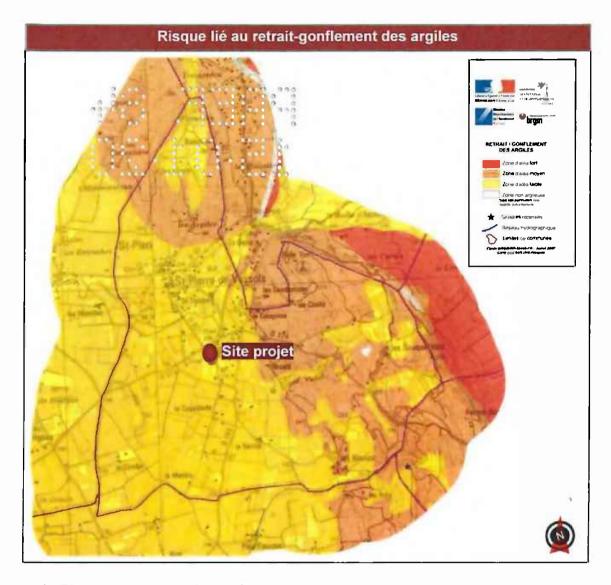
Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, il a été réalisé une cartographie de cet aléa à l'écheile de tout le Vaucluse dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement.

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols concernée par les aléas faibles et moyens. <u>Le site</u> <u>de projet se situe dans la zone où l'aléa de gonflement des argiles est faible.</u>

Cependant, même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées et susceptibles de provoquer des sinistres.

Pour l'ensemble de ces zones une étude réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique est préconisée afin de déterminer les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



e) Risque mouvement de terrain

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est soumise au risque de mouvements de terrain. Trois zones de glissement déclarées ont été répertoriées sur le territoire communal :

- Un glissement au lieu dit les Argiles (en limite avec Crillon le Brave);
- Deux érosions de berges (à proximité de la Mède).

Le site de projet est en dehors des zones concernées par le risque de mouvement de terrain.

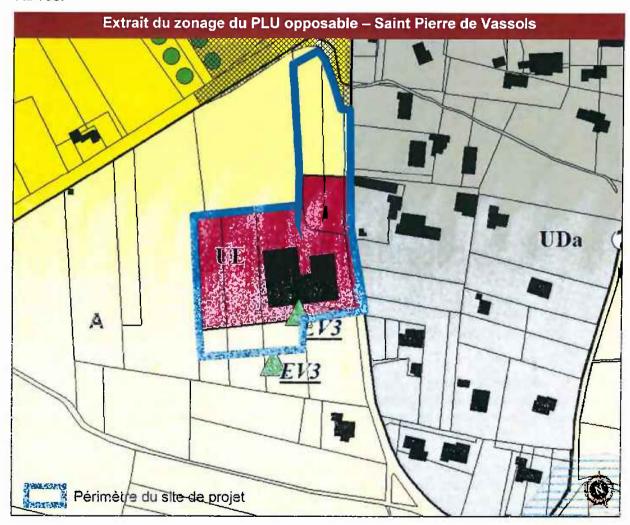
II. OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEGEE

II.1. Situation du projet dans le PLU opposable

Le secteur de projet prend appui sur un bâtiment existant (ancienne activité de stockage, entrepôt) classé en zone UE dans le PLU opposable. Cepandant, la superficie actuelle de la zone UE ne permet pas de répondre de manière satisfaisante et complète aux besoins de la société Algovital.

Ainsi, le périmètre de la zone UE doit être étendu au Nord et au Sud (soit environ +0.4 ha). Toutefois, ces parcelles (extensions) sont aujourd'hui classées en zone A (agricole) du PLU, n'autorisant pas ce type de projet.

Ainsi, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols souhaite modifier le périmètre de sa zone d'activité afin, d'une part, de permettre de le développement de la société Algovital et, d'autre part, favoriser une organisation au plus proche de la zone déjà bâti le long de la RD163.

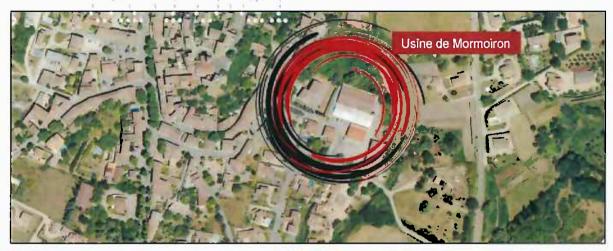


II.2. Présentation de la société Algovital

Créée en 1980 par des kinésithérapeutes passionnés d'huiles essentielles à la clinique Oxford de Cannes, Algovital est pionnier dans le concept du soin naturel « sur mesure » adapté aux spécialistes du Bien-être et de la Santé.

Algovital est rachetée en mai 2008 par Christophe Gilles qui développe rapidement la société avec l'objectif de devenir l'un des leaders français de produits naturels et bio en cosmétiques avec une implication personnelle forte du dirigeant dans le traitement amont des extraits végétaux.

En 2011/2012, laricement ourie activité de façonnage cosmétique suite au rachat d'une usine de production cosmétique à Mormoiron. Ainsi la société dispose de 1600 m² de laboratoire et 7000 m² de stockage.







En 2013, un magasin d'usine de 100 m² ouvre également dans le centre du village de Mormoiron, permettant de valoriser les produits issus de la fabrication sur site. Dans le même temps, la société APV est créée et basée sur Carpentras (fabriquant E-liquide français).

En 2015, l'entreprise a rapatrié son siège social de Cannes à Mormoiron, s'inscrivant dans une dynamique vauclusienne d'aménagement du territoire en impulsant, en partenariat avec des agriculteurs, la relance de cultures de plantes aromatiques sur les terres en friche du Comtat.

La société compte plusieurs marques (notamment Algovital, Botanicus et Terre des Sens Provence), dont l'ensemble des produits fait l'objet de certifications en agriculture biologique, telles que Cosmébio, COSMO NATURAL, COSMO ORGANIC et FR-BIO-01. Pour la fabrication de ses produits, Algovital utilise notamment des plantes natives de la Provence et perpétue un savoir-faire local. A ce titre, elle est très ancrée au territoire local et contribue à sa valorisation. Aujourd'hui près d'une cinquantaine de salariés sont répartis sur deux sites d'implantations actuels à Mormoiron (Algovital) et sur Carpentras (APV).

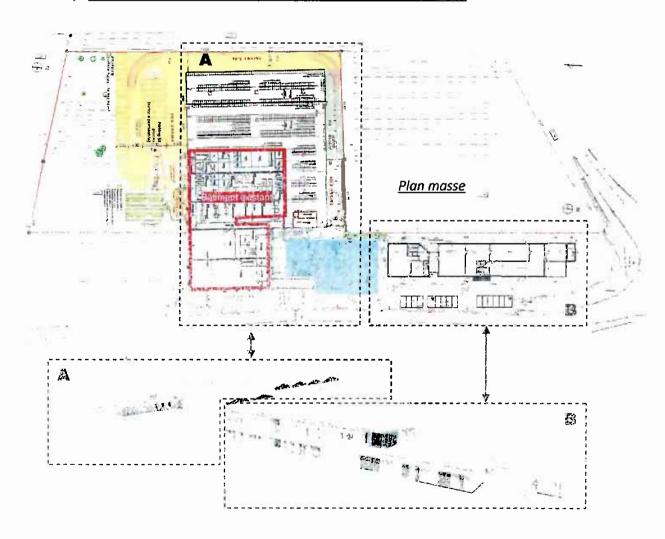
II.3. Un projet qui répond aux besoins d'une activité économique en pleine expansion

D'un point de vue logistique, et afin d'optimiser son développement, la société Algovital a besoin aujourd'hui de regrouper ces deux sociétés (Carpentras et Mormoiron) au sein d'un seul et même site. Après avoir analysé les différentes possibilités sur les sites de Carpentras et de Mormoiron, le projet s'avère aujourd'hui impossible, riotamment en raison de l'état de l'immobilier existant et d'un foncier peu mobilisable. De plus, étant locataire, la société Algovital souhaite également devenir propriétaire afin d'assurner pleinement son autonomie.

D'un point de vue économique, la société est depuis ses dernières années en pleine expansion. Elle présente ainsi une forte croissance de son activité evec +65% par rapport à 2016 et un chiffre d'affaire multiplié par 10 depuis 2010. Par ailleurs, la réalisation de ce projet permettra de créer environ une dizaine d'emplois et de maintenir une activité économique locale forte. Cette opportunité s'avère très importante pour le territoire du Comtat-Ventoux, notamment au regard du taux de chômage encore élevé par rapport à la moyenne nationale.

II.4. Caractéristiques du projet

a) Fusionner deux unités de production au sein d'un seul site



Le projet présenté ci-dessus permettra de rassembler deux pôles de production (Mormoiron et Carpentras) au sein d'un seul et même site.

On distingue ainsi:

- Le secteur A comprenant un ensemble bâti dédié à la production :
 - a Stuckage
 - c Zones de conditionnement
 - c Zones de remplissage
 - o Zones de production
 - o Atelier de réparation
 - o Réfectoire
 - Vestiaires
 - o Local technique
- Le secteur B comprenant un ensemble bâti tertiaire :
 - o Bureaux
 - Salle de réunion
 - Magasin (accueil du public)
 - o Distillerie (accueil du public)

Les accès seront organisés depuis la RD163 avec une voie d'accès calibrée pour le déplacement d'engins mais également conçu pour optimiser les flux de circulation sur le site. Une aire de rotation (zone bleue sur le plan masse) est prévue entre le secteur A et B, aux abords de la RD163 et en lien direct avec les quais de livraison.

Enfin deux aires de stationnement ont été prévues :

- Au niveau du secteur A (au Sud), environ une quarantaine de places de parking pour le personnel.
- Au niveau du secteur B (à l'Est, aux abords de la RD163) une quinzaine de places de parking notamment dédiées à l'accueil du public.

b) Optimiser l'insertion paysagère des futurs bâtiments

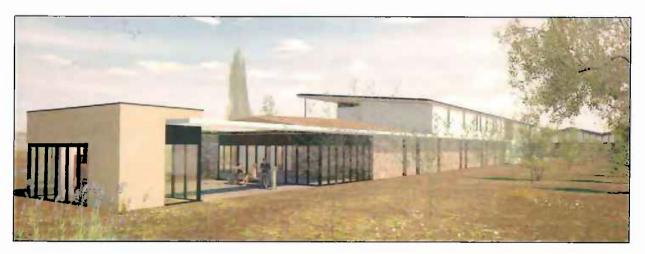
Au niveau du secteur A, la hauteur des bâtiments est en cohérence avec le bâtiment existant. En effet, le bâtiment prévu en extension (autorisation délivrée en 2018) affiche une hauteur légèrement supérieure, mais dans le respect des règles du PLU opposable. Par ailleurs, de part son retrait important depuis la RD974 (environ 100 m) et la présence de la haie de cyprès, l'impact paysager est très faible à nul.

Concernant le secteur B, et compte tenu de la proximité avec la RD974, une attention particulière a été portée afin de concevoir un projet respectueux de son environnement, et notamment du paysage dans lequel il s'inscrit.

Ainsi, le corps du bâtiment principal (bâtiment tertiaire) a ainsi été inspiré de l'architecture locale avec une simplicité des formes et l'utilisation de matériaux largement répandus dans la commune : pierres de pays, structure métallique noir, verre, enduit gratté (couleurs claires, minérales)...

Comme l'illustrent les deux images ci-dessous, la première partie de l'opération n'a qu'un seul niveau, ce qui permet de limiter l'impact paysager depuis la RD974. Au devant du bâtiment se trouve un petit magasin faisant également office de « vitrine » pour l'entreprise, qui compte y exposer un vieil alambic visible grâce à de grandes ouvertures.





Plus en retrait, du côté des bâtiments déjà existants, le bâtiment compte un étage devant accueillir notamment des bureaux.

Le projet architectural, très qualitatif, correspond aux attentes de la commune qui y voit l'opportunité de renforcer son développement économique tout en consolidant son identité paysagère. En effet, l'édifice situé en entrée de village reprend une architecture typique de la région, et l'alambic exposé constitue un élément identitaire fort (rattaché notamment à la fabrication d'eaux florales et d'huiles essentielles caractéristique de la Provence).

c) Assurer un développement durable du site

Mise en place d'un dispositif de traitement des eaux usées

Pour rappel, le site de projet n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement. Ainsi, une étude a été réalisée afin de définir la meilleure solution en matière de traitement des eaux usées en cohérence avec les caractéristiques du projet.

Il a été retenu, que le volume d'eaux usées liées aux employés était estimé à 3,75 m³/j soit une consommation correspondant à 25 EH.

Afin de simplifier l'entretien du dispositif de traitement, il a été préconisé la mise en oeuvre d'une filière compacte composé d'un compartiment de type fosse toutes associé à une filtration gravitaire sur média filtrant. Ce dispositif pourrait être composé d'une filière compacte de type Biorock (ou équivalent) 30 EH.

Le rendement de la filière est le suivant (données Biorock pour 30 EH) :

	DBO5	DCO	MES
Charge journalière (g/j)	1800	3600	2700
Performance - minimum requis (mg/l)	<35	<120	<30
Performance de la filière restée (mg/l)	4	26	3

En partant sur un principe de décantation gravitaire, l'important pour les effluents de process (lavage, résidus, etc.) est de disposer d'un volume suffisant pour permettre la séparation des flottants des particules plus louides qui vont se déposer en fond de « cuve ».

Le dispositif proposé est le suivant :

- 1 décanteur de 5000 l
- 1 clarificateur de 2000 l
- 1 filière de traitement de type Actfiltre 6000/4000 (ou équivalent) comprenant un rempli d'un média filtrant constitué de fibre synthétique.

Le principe de traitement par fibre synthétique étant quasi identique à la filière proposé pour le traitement des eaux sanitaires, le rendement épuratoire de cette filière répondra donc aux exigences de l'arrêté du 21/07/2015.

L'épandage des eaux traitées s'effectuera donc via un lit d'épandage à faible profondeur de 168 m² (2x (4x21m)) au Sud du site de projet.

> La gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de la réalisation du projet, Algovital doit prévoir l'ensemble des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales générés par les constructions/aménagements réalisés. C'est pourquoi une étude hydraulique a été réalisée sur la base des recommandations évoquées par la mission inter-services de l'eau de Vaucluse (MISE 84).

Ainsi, le principe retenu est le suivant :

Pour la gestion des eaux pluviales, il est prévu l'aménagement d'un bassin de rétention à débit de fuite calibré.

Compte tenu des faibles perméabilité mesurées (18<K<22 mm/h), la prise en compte de l'infiltration dans le dimensionnement de la zone de rétention n'est pas envisageable. L'ouvrage fonctionnera donc uniquement en débit de fuite.

Il recueillera l'ensemble des eaux générées par le projet jusqu'à l'occurrence décennale. Audelà, une surverse intégrée au bassin permettra la poursuite l'évacuation des eaux vers ce fossé. La réalisation de ces installations, ainsi que tout les ouvrages nécessaire à la collecte des eaux pluviales et à leur entretien, sera assurée par le maître d'ouvrage.

Compte tenu de la nature de l'activité, il est prévu la pose d'un débourbeurs/séparateurs à hydrocarbures destinés au transit des eaux pluviales issues de l'air de livraison (zone poids lourds).

Les caractéristiques générales du bassin seront les suivantes :

Longueur haut de talus : 80 mLargeur haut de talus : 13 m

Profondeur : 0,40 mPente des berges : 3/1

Le bassin disposera d'un volume utile de 370 m³.Un drain gravier sera prévu en fond de bassin afin d'éviter la formation de flaques lors de précipitations de faible intensité.

L'entrée des EP dans le bassin sera sécurisée (enrochement, béton) pour éviter le ravinement. De la même manière, l'orifice calibré (débit de fuite) sera sécurisé par enrochement ou béton.

Autres réseaux

En matière de défense extérieure contre l'incendie (DECI), les hydrants les plus proches de l'entrepôt sont :

- N°8 à 150 m;
- N°5 à 400 m :
- Nouveau à 350 m.

Les hydrants doivent être localisés à moins de 200 m du site pour être correctement utilisables par les pompiers. Néanmoins, le projet prévoit les équipements de défense nécessaires par rapport aux caractéristiques du projet et permettant de répondre au risque. Ainsi, il est prévu des accès adaptés (aire de manœuvre, aire de rotation, accès, etc.) ainsi que plusieurs équipements : 2 citernes de 250 m³, alimentation sprinklers de 40 m³, etc.

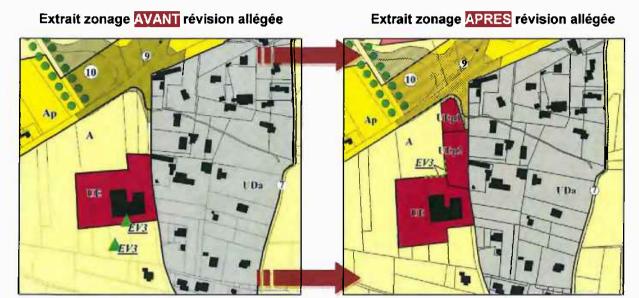
En matière d'électricité le secteur s'appuiera sur le réseau existant.

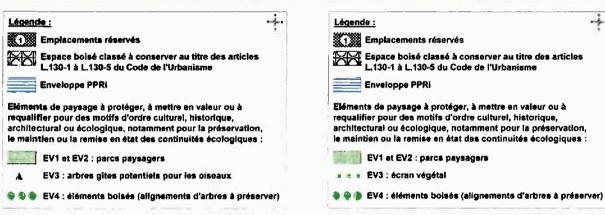
III. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Pour rappel, la zone UE actuelle ne peut pas répondre dans sa globalité aux besoins du projet de la société Algovital. La commune de Saint-Pierre-de-Vassols souhaite donc modifier le périmètre de sa zons d'activité afin de permettre l'extension de cette entreprise.

La procédure de révision allégée vise également à adapter certaines dispositions du règlement de la zone pour, d'une pari, répondre aux besoins de l'entreprise et, d'autre part, favoriser son integration dans le paysage.

III.1. Modifications apportées au plan de zonage





Les modifications apportées au plan de zonage sont les suivantes :

- Le périmètre de la zone UE a été modifié afin de permettre l'extension des activités de la société Algovital et de répondre aux besoins de l'entreprise. Ainsi les parcelles C753 et C708 intègrent la zone UE. De même, une partie des parcelles C71/C72 et C73 intègre un peu plus la zone UE au Sud.
- Deux sous-secteurs UEp1 et UEp2 ont été créés afin de prendre en compte les enjeux paysagers sur le site notamment depuis la RD974 et les secteurs bâtis environnants. Ainsi la hauteur des constructions est ici limitée (mesurée au droit de la RD163) à 4 mètres au point le plus haut pour le sous-secteur UEp1, et 7.5 mètres au point le plus haut pour le sous-secteur UEp2.

ij.

- ➤ Les arbres gîtes potentiels pour les oiseaux identifiés en EV3 ont été supprimés afin de prendre en compte la situation actuelle. En effet, comme il l'a été expliqué dans le dossier d'examen au cas par cas destiné pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), la suppression de ces éléments à protéger semble peu préjudiciable en raison des aspects suivants :
 - L'utilisation de ces arbres par les diseaux ciblés n'a pas été observée lors de la journée de terrain effectuée par les experts en environnement de la société ECO-MED, celle-ci n'a donc pu être abordées que sous l'angle de potentialités.
 - Depuis la réalisation de l'étude, un nouveau bâtiment agricole a été construit à proximité immédiate du secteur où avaient été identifiés les deux arbres gîtes. Ce nouvel élément modifie le contexte local qui avait permis la définition de ces deux arbres comme gîtes potentiels. En effet, l'activité agricole pourrait causer certaines nuisances pour ces oiseaux qui préfèreraient potentiellement s'établir dans des secteurs plus isolés.

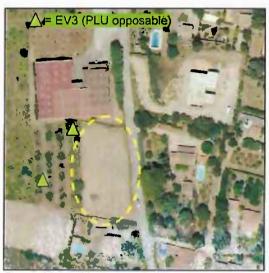


Photo aérienne 2015



Photo aérienne 2018

- La zone UE est située au sein d'une zone qui, selon l'étude, détient un intérêt écologique faible. C'est avant tout la diversité des milieux qui fait la richesse de la commune en termes de biodiversité faunistique. A ce titre, la commune a inscrit dans son PADD la volonté de préserver les espaces naturels (protéger la ripisylve et la biodiversité de la Mède, maintenir le caractère boisé notamment sur les collines du Limon à l'Est de la commune, etc.), ainsi que de contribuer au maintien du caractère des espaces agricoles.
 - Ainsi, le retrait de ces deux arbres gîtes est compensé par une politique respectueuse de l'environnement menée sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Un écran végétal (haie de cyprès existante) sur la partie Est du site devra être préservé. C'est pourquoi, cet élément de paysage a été inscrit en EV3 au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme), et des prescriptions devront être respectées (cf.titre V du règlement).
- Un Espace Boisés Classé a été délimité depuis la haie de cyprès identifiée EV3, jusqu'à l'angle sud-ouest de la zone UE. Il s'agit de créer un écran végétal entre la zone du projet et les espaces agricoles mitoyen afin d'une part de favoriser l'intégration paysagère du projet, et d'autre part, limiter les impacts du projet sur les terrains agricoles (traitements,...).

III.2. Modifications apportées au règlement de la zone UE

Plusieurs règles ont été définies afin de permettre l'implantation de la société Algovital au sein de la zone UE, et notamment des règles permettant de favoriser la bonne intégration paysagère des bâtiments.

Par ailleurs, le titre V du règlement à également été modifié afin de prendre en compte la suppression des règles liées à la protection des arbres gîtes, et d'ajouter les règles de préservation de l'écran végéral existant aux abords du site.

Les modifications apportées apparaissent en bleue lorsqu'il s'agit d'ajouts, et en bleue barrée lorsqu'il s'agit de suppressions.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

<u>Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières</u>

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage :
 - De commerce ou d'artisanat ;
 - De bureau ou de services :
 - Industriel
 - D'entrepôt
 - Équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration dans la mesure où :
 - Leur condition d'exploitation est compatible avec la vocation de la zone :
 - La capacité des infrastructures est suffisante ;
 - Les rejets qu'elles génèrent n'apportent pas une nuisance particulière pour la protection de l'environnement.
 - Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'une zone d'habitat.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement

implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 80 m². En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.

L'extension limitée en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUE de la construction de la

- Lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
- Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher audelà de 250 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Les accès sur la RD974 sont interdits.

UE4 - Desserte par les réseaux

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur et en considération de l'aptitude des sols à recevoir ce type d'installation.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, industrielle, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469

du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 - ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet vers un exutoire autorisé est limité à un débit fixé à 13 i/s par hectare de terrain aménagé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

<u>5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE</u>

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 120 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Les futurs projets devront respecter les dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et reportées en annexe du présent chapitre.

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

<u>Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises</u> publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation, et à :

- 25 mètres de l'axe de la RD974 (hors agglomération au sens du Code de la Route)
- 15 m de l'axe de la RD163 (hors agglomération)

Le long des cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt cellectif pourront être implantées à 5 mètres ou en limite séparative.

Dans le secteur UEp1 et UEp2, tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres comptée au droit de la façade (hors éléments de modénature, débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements...).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

<u>Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</u>

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mêtres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre.
- —Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non conformité de l'impliantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics eu d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UE9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction et le coefficient d'imperméabilisation ne peurra excéder 60% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de la zone.

Le libre écculement des eaux pluviales doit être assuré.

Article UE10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mêtres au point le plus haut. La hauteur des constructions ne pourra excéder 8.5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur UEp1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres à au point le plus haut.

Dans le secteur UEp2, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7.5 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions devra être mesurée au droit de la RD163.

Ces regles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite;
- —Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures doivent être réalisées avec des grilles ou des grillages dont la hauteur est limitée à 2 m mesurée au partir du terrain naturel.

Article UE12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Article UE13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (Acacia dealbata), l'Ailanthe (Ailanthus altissima), le Faux Indigo (Amorpha fruticosa), l'Arbre

aux papillons (Buddleja davidii) et le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia) est à proscrire.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretient et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Les arbres abattus seront remplaces.

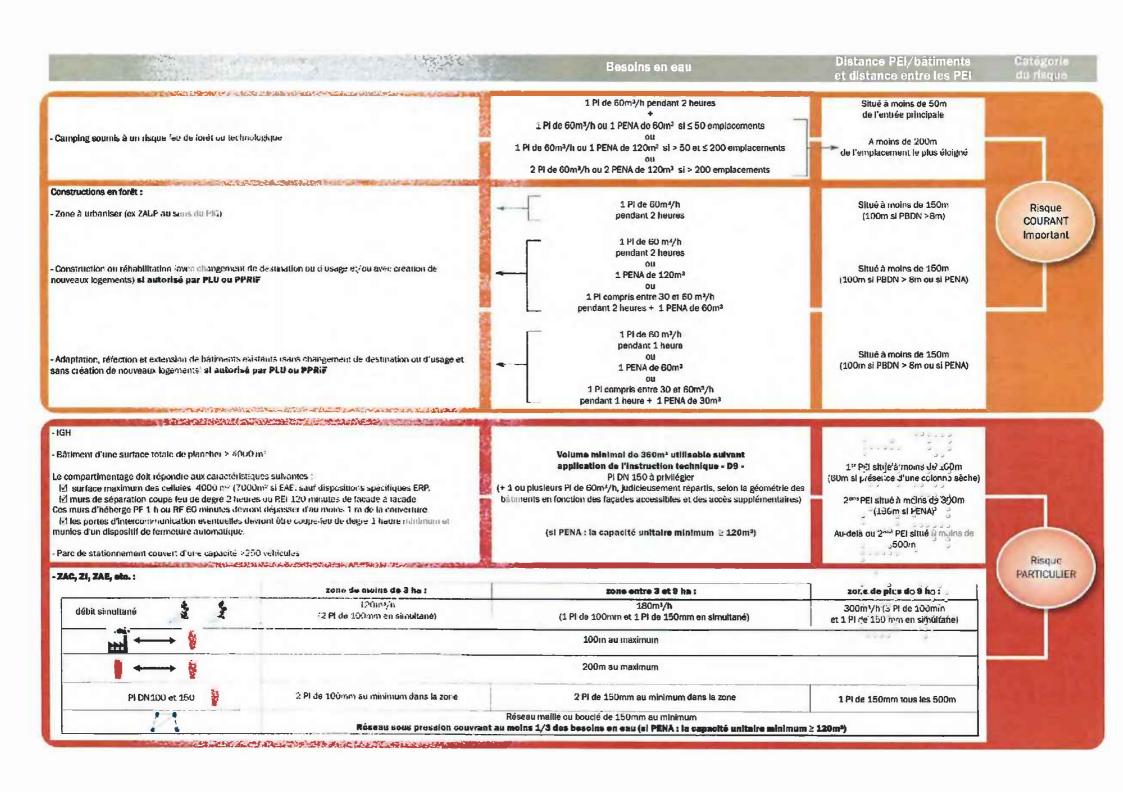
Un élément paysager (EV3 / écran végétal) identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est à protéger (cf. titre V du règlement).

Un Espaces Boisés Classés (EBC) défini au titre des articles L.113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme a été délimité. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Annexe de la zone UE (chapitre V) concernant les dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) (pages suivantes)

TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type to structure	Besoins on eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégoria du risque
Construction d'une surface totale de prancher ≤ 50m² (nors construction en forêt) L: Absence d'habitation ou d'activité d'élevage Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'e algnument de 8 m minimum) ou à l'espace naturel combustible listance d'éloignement minimum de 50m avec application de l'obligation legale de debroussailloment al massif forestier) Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du oàtiment et/ou du stockage intérieure au coût d'implantation de la DECI	Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 Pl de 30 m³/h pendant 1 houre ou 1 PENA de 30m³ Absence de DECt possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire	Situé à moins de 400m Situé à moins de 200m (si PENA)	Risque COURANT Très Faible
Habitation individuelle (1°° et 2°° familie) d'une sansce totale de plancher > 250 km. Lotissement d'habitations individuelles (1° et 2° familie) d'une surface totale de plancher > 250 m². LeR' de la la contraction de la contrac	Volume minimal de 30m² utilisable : 1 Pl de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³	Situé à moins de 200m Situé à moins de 150m (si PEIJA)	Risque COURANT Faible
Habitation individualle (1°° et 2°° famille) d'une surrace totale de planuare. 250 m² cotissement comportant au mois une habitation individuelle (1°° et 2°° famille) d'une surrace totale de plancher > 250 m² cotissement comportant au mois une habitation de la 2°° famille colective (PBDN 5 8m). Habitation de la 2°° famille colective (PBDN 5 8m). Habitation de la 2°° famille colective (PBDN 5 8m). Habitation de la 2°° famille colective (PBDN 5 8m). Habitation de la 2°° famille colective (PBDN 5 8m). Habitation de la 2°° famille colective (PBDN 5 8m). Habitation de la 2°° cafégorie sans locade a seminar d'une surface la collective (PBDN 5 8m). Habitation de la 5°° cafégorie sans locade a seminar d'une surface lotale de pour de la 1000 m². Habitation de la capacite de la 5°° cafégorie avec totale a seminar d'une surface lotale de pour d'une surface lotale de paramer d'une surface lotale de paramer. La capacite lotale de capacite lotale de paramer. La capacite lotale de capacite lotale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque). Nire d'accuel des gens du voyage.	Volume minimal de 120 m² utilisable : 1 Pl de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³	Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou Situé à moins de 100m (si PENA)	Risque COURANT Ordinaire
Camping d'une capacité > 25 emplecements et non soumis e un risque feu de foret ou technologique	1 Pl de 60m³/h pendent 2 heures ou 1 Pl compris entre 30 ot 60m³/h pendent 2 heures + 1 PENA de 30m³	situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
rabitation de la 2*** famille collective (PBDN > 5m) otissoment comportant au moins une habitation de la 2*** familie collective (PBDN > 8m) Résidence de tourisme (PBDN > 8m) rabitation de la 3*** famille A ou B rabitation de la 4*** famille RP de la 5** catégorie sans los aux a sur mail et di une autre ca fetige de 24** familie RP de la 5** catégorie avec receius a sur mail et d'une autre ca fetige de 24** familie RP de lyps (O U R avec locatus a sur mail et d'une autre ca fetige de 24** familie RP de lyps (O U R avec locatus a sur mail et d'une autre ca maigne	Volume minimal de 240m² utilisable même al EAE : 1 Pl de 60m³/n pendant 2 houres	1≅ PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)	
RP dc type M. S. T. L. F. Y. G8 du 1. j. todo - h. n.	1 Pl de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PEI supplémentaires,	2 ^{kre} PEI situé à moins de 300m (150m si PENA) Au-delà du 2 ^{ere} PEI situé à moins de 500m	Risque COURANT Important
Hangar agricole d'une surface totale de plancher > 2000m² et ≤ 4000m². Parc de stationnement couvert > 50 et ≤ 250 véhicules. Bâtiment dans un quartier présentant des oifficultés opérationnelles: "Intra muros" historique, concentration importante de logements, abitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé	judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonct on des taçades accessibles et des accès supplémentaires)		



Modifications apportées au titre V du règlement du PLU :

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés sont de divers ordres :

- EV1 : Un espace vert situé au sein de la trame urbaine ;
- EV2 : Un parc paysager privé ;

11 11 11 11 11

- EV3: Des arbres pouvant abriter la reproduction d'espèces cavernicoles. Écran végétal à préserver pour des raisons paysagères.
- EV4 : Des alignements d'arores à préserver.

(...)

EV3

Les arbres recensés sur le plan de zonage constituent un élément de paysage et de gîte potentiel pour les animaux et représentent des espaces porteurs de potentialités écologiques.

Cet élément identifié sur le plan de zonage correspond à une haie de cyprès d'une hauteur hétérogène et présentant un intérêt paysager. En effet, celle-ci permet de masquer une partie des constructions existantes et futures et participe à la bonne intégration paysagère de ces constructions au sein de l'environnement.

Prescriptions spécifiques relatives à ces arbres remarquables à la préservation de <u>l'écran végétal existant</u>: Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à l'unité de la haie sont proscrits. Toutefois, en cas de coupe importante (justifiée pour des raisons techniques importantes), un replantage à l'identique (même superficie, même espèce d'arbres ou d'arbustes, etc.) devra être effectué afin de conserver l'objectif de protection initial (maintient d'un écran végétal).

IV. INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Pierre de Vassols a des incidences sur l'environnement.

11.222 24 250 250

Les thématiques abordées sont les suivantes :

- contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supracommunaux.
- 2. occupation du sol et paysage.
- 3. risques naturels, contraintes et nuisances.
- 4. infrastructures et réseaux.
- 5. mesures de protection de l'environnement.

La présente procédure d'évolution du PLU permet de prendre en compte le projet de développement de la société Algovital, dont une partie au sein de la zone d'activité existante (réhabilitation d'un bâtiment existant), limitant ainsi la consommation des espaces agricoles et naturels.

1. Contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supracommunaux.

La révision allégée du PLU doit être compatible avec les orientations et les mesures prises dans le document du SDAGE, les orientations du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, et doit prendre également en compte les éléments du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) PACA.

a) Compatibilité avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux

La commune s'inscrit dans le périmètre du SCOT approuvé en juin 2013. Ainsi, la présente procédure de révision allégée, doit être <u>compatible</u> avec les orientations du SCOT.

Le secteur de projet se situe en limite en deux espaces, à savoir l'espace agricole majeur de niveau 1 définis par le SCOT, et l'enveloppe d'urbanisation préférentielle du secteur urbanisé des Fourniguières/Souquette.

La hiérarchisation des espaces agricoles a pour objectif principal de limiter la consommation de ces espaces et d'enrayer l'urbanisation diffuse en privilégiant un modèle de développement économe en espace. Ainsi, cette réalité nécessite de s'adapter au mieux et le degré de cette protection n'est pas nécessairement le même selon les différents espaces.

Pour rappei, la présente procédure consiste à permettre le développement de l'entreprise Algovitai en partie au sein de la zone d'activité existante (zone UE du PLU opposable), comprenant déjà un bâtiment (espace fortement artifialisé), qui sera réhabilité dans le projet global.

Ainsi, environ 0.4 ha de terrains classés en zone A du PLU sont destinés à intégrer la zone UE suite à la révision allégée.

Lors de l'élaboration du PLU, 370 ha environ de terrains ont été classés en zone A (agricole). Ainsi, la consommation de la zone agricole du PLU liée à la réalisation du projet représente 0.1% et apparaît donc comme très limitée.



Par ailleurs, afin de limiter le phénomène de mitage et de préserver les espaces agricoles, le secteur de projet s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, le long de la RD163 permettant une optimisation de l'espace et une limitation de l'artificialisation des espaces agricoles.

Enfin, le SCOT a recensé plusieurs éléments composant la trame naturelle et paysagère sur le territoire communal, à savoir le cours d'eau de la Mède et ses milieux alluviaux (trame bleue), les espaces de mosaïques agricoles ainsi que les ensembles naturels boisés à l'Est au niveau des Souquettons (trame verte). Ces ensembles structurant ne sont pas impactés par la présente procédure.

La présente procédure est donc compatible avec les orientations principales du SCOT. A noter que le SCOT est actuellement en révision, et que le projet est également compatible avec les orientations définies.

b) Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée

La commune de Saint Pierre de Vassols appartient au périmètre du SDAGE Rhône Méditerranée. Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

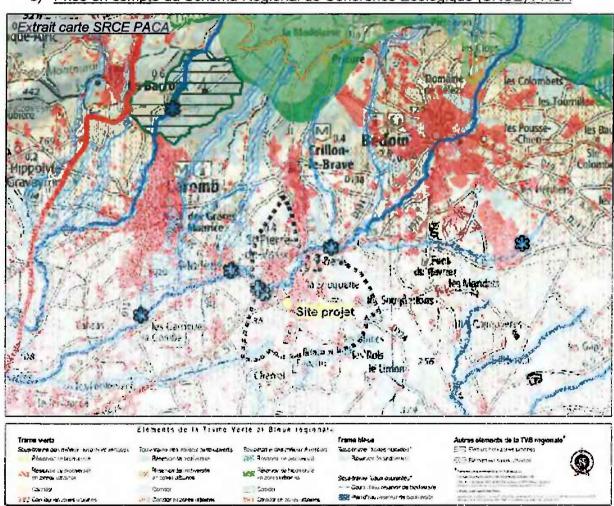
Le point de la révision allégée n'a pas pour objet ni de déclasser des masses d'eau ni d'avoir des incidences négatives sur les cours d'eau. En effet, la Mède (zone humide), principal cours d'eau du territoire n'est pas impactée, ainsi que les autres petits cours d'eau qui parcourent le territoire. Par ailleurs, le projet se situe en continuité d'un ensemble bâti existant, sur des milieux en partie artificialisés, et n'a donc pas pour objet l'extension sur des milieux aquatiques.

En matière de rejet ponctuels et diffus dans le milieu, cette problématique a également été prise en compte, puisque les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable. La capacité de la ressource en eau se trouve en adéquation avec les besoins prévus sur le site, confirmant ainsi la volonté d'intégrer la problématique de l'eau au sens large dans son projet de territoire. Concernant l'assainissement, le secteur n'étant pas raccordé au réseau public d'assainissement, une étude de faisabilité a été réalisée en cohérence avec l'ensemble des caractéristiques du projet arin que l'installation soit, d'une part adaptée à la capacité du sous-sol à évacuer les effluents traités, et d'autre part conforme à la réglementation. Un dispositif dimensionné pour un maximum de 30 EH a été retenu. De même, une étude hydraulique a également été realisée afin de définir l'ensemble des ouvrages (dimensionnement des ouvrages, volume de rétention, etc.) nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le site.

Enfin, le site de projet se situe en dehors des zones de risques du PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux.

Nous pouvons donc considérer que la révision allégée du PLU est compatible avec les orientations du SDAGE et n'a pas d'incidence sur la Mède (zone humide) compte tenu de son éloignement et des caractéristiques du projet.

c) Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA

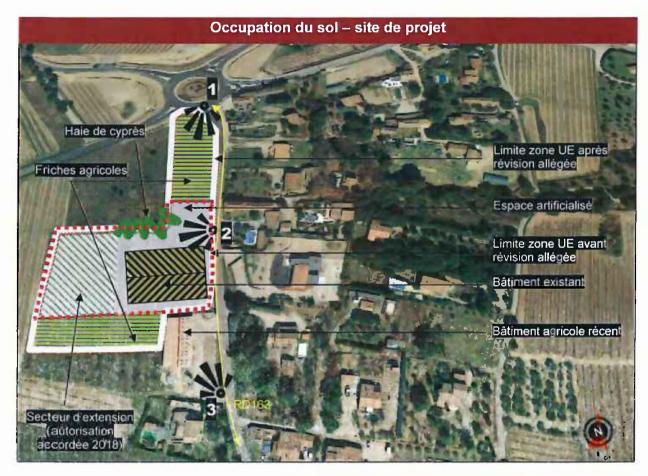


Compte tenu de la localisation du site (au Sud de la RD974, éléments de fragmentation des milieux) et des enjeux de développement, la menace d'une rupture sur les continuités écologiques recensées au sein du SRCE est très faible à nulle.

En effet, à l'échelle du territoire communal, la principale continuité écologique recensée (réservoir de biodiversité – cours d'eau) porte sur le cours d'eau de la Mède. Le point de la présente procédure concerne un secteur éloigné de cet élément de biodiversité, sans lien direct. De plus, les évolutions apportées n'impacteront pas les cours d'eau de la commune et leurs éléments de ripisylve, et les règles définies dans le PLU, au travers du règlement favorisent la limitation de la consommation de l'espace.

Nous pouvons donc considérer que la révision allégée du PLU ne va pas à l'encontre des orientations du SRCE PACA.

2. Occupation du sol et paysage









Le projet se situe en continuité immédiate d'un ensemble bâti existant et important : ensemble pavillonnaire de la Souquette à l'Est de la RD163. Au Sud du site de projet, un bâtiment récent a été réalisé (photo 3). Ainsi, l'extension du périmètre de la UE reste au plus proche de la zone urbanisée, aux abords de la RD 163, permettant ainsi de garantir une continuité bâtie (jusqu'au rond point), limitant ainsi le phénomène de mitage de la zone agricole. A noter que le projet se structure autour d'un bâtiment existant (ancienne activité de stockage, entrepôt, avec quai) sur un espace très artificialisé (photo 2).

Par ailleurs, les espaces qui intègrent la zone UE sont aujourd'hui en friche (photo 1) et sont susceptibles de présenter des contraintes pour l'agriculture compte tenu de la proximité avec le tissu urbain.

En matière d'intégration paysagère, plusieurs dispositions réglementaires ont été prévues afin d'optimiser l'insertion du projet dans l'environnement :

- Au niveau du plan de zonage :
 - o 2 sous-secteurs de la zone UE (UEp1 et UEp2) ont été définis afin de n'autoriser que les constructions dont la hauteur est limitée à 4 m et 7.5m au point le plus haut. Cette disposition permet de conserver les vues sur le grand paysage notamment depuis la RD974 (Mont Ventoux, le Limon).
 - Une haie de cyprès existante masquant une partie des constructions, et notamment les plus haute du projet, devra être préservée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet élément paysager a été délimité au plan de zonage (EV3).
 - Création d'un EBC depuis la haie de cyprès identifiée EV3, jusqu'à l'angle sud-ouest de la zone UE pour assurer la création d'un écran végétal
- Au niveau du règlement, les règles de la zone UE ont été adaptées afin d'encadrer la réalisation du projet (destinations des constructions, règles de prospect, emprise au sol, hauteur, etc.). Par ailleurs, des règles de protection ont été définies concernant l'élément EV3 (écran végétal, haie de cyprès).

La procédure de révision allégée du PLU de Saint Pierre de Vassols n'a donc pas d'incidences notables sur l'occupation du sol, la morphologie urbaine mais aussi le paysage du secteur, dans la mesure où l'ensemble de ces thématiques sont prises en compte dans la réalisation du projet par des règles adaptées.

3. Risques naturels, contraintes et nuisances

Comme nous l'avons évoqué au chapitre II « contexte du projet », le site se situe :

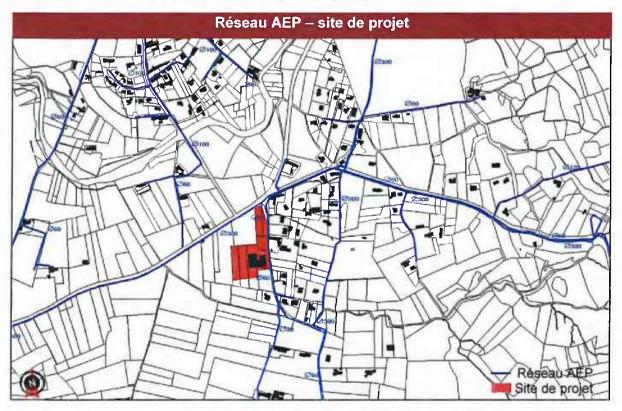
- En dehors des zones de risque d'inondation (hors PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux) ;

- En dehors d'une zone concernée par le risque de feu de forêt :
- En dehors de toute zone de risque lié au phénomène de mouvement de terrain ;
- En zone sismicité modérée, selon les termes du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Et en zone du risque retrait gonflement des argiles faible.

Nous pouvons donc considérer que la présente révision allégée du PLU n'a pas d'incidences notables sur l'environnement en matière de risques naturels.

- 4. Infrastructures et reseaux
- > L'assainissement et eau potable

<u>Concernant l'eau potable</u>, il est prévu que les constructions réalisées au sein du site soient raccordées au réseau d'adduction d'eau potable (AEP).



Pour rappel, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est desservie par un réseau d'eau potable géré par le Syndicat Rhône Ventoux dont les principales sources sont situées sur les communes de Bédoin et de Mormoiron. En effet, la commune est desservie à la fois par les Basses Pessades à Bedoin (95% environ de la commune) et par la Gardy (arrive par les Condamines, 5% environ du territoire). La commune dispose aussi d'un réservoir d'une capacité de 100 m³ et d'une station de pompage relevage au Condamines.

Lors du dernier prélèvement réalisé sur la commune (décembre 2018), les conclusions sanitaires avaient mise en avant une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Concernant <u>l'assainissement</u>, le secteur sera en assainissement autonome. Ainsi une étude de faisabilité a été réalisée afin :

- de prévoir la mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux usées sanitaire et de process non collectif sur le site.

 que l'installation soit, d'une part adaptée à la capacité du sous-sol à évacuer les effluents traités, et d'autre part conforme à la réglementation.

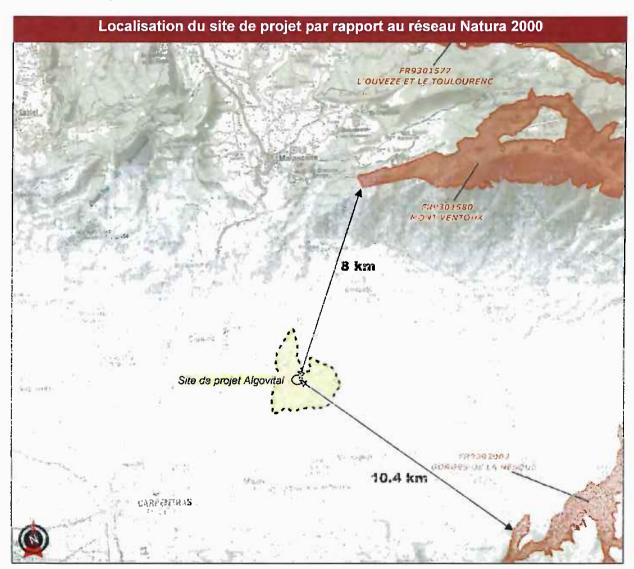
Ainsi le traitement devrait être représenté par un dispositif dimensionné pour un maximum de 30 équivalents habitant (EH), soit un volume d'effluents bruts journalier de 3600 I, avec décanteur, clarificateur et filière de traitement adapté. L'épandage des eaux traitées devrait s'effectuer via un lit d'épandage à faible profondeur de 168 m² (2x (4x21m)).

Accessibilité

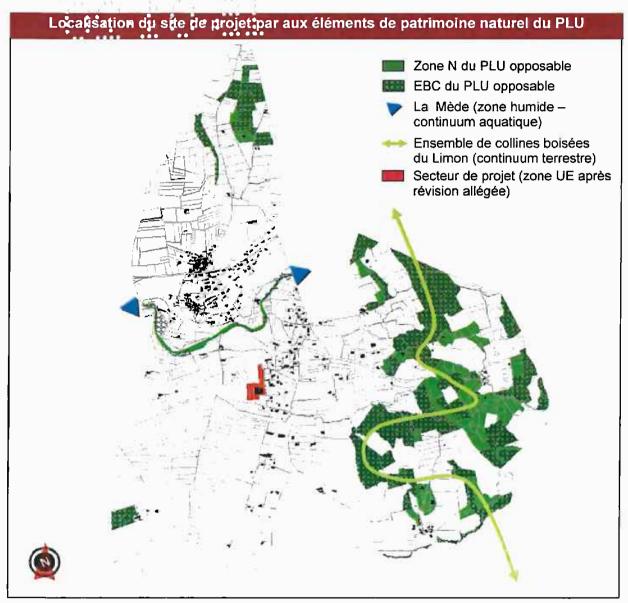
Le site reste facilement accessible depuis la RD163. Le stationnement s'effectuera directement sur le site, sur un espace dédié et d'une capacité suffisante. La circulation au sein de la zone a été conçue de manière à optimiser les flux avec le maintien des quais à proximité de la RD163 et un déplacement interne calibré pour tous types de véhicules.

5. Mesures de protection de l'environnement

Pour rappel : la commune de Saint Pierre de Vassols <u>n'est pas impactée par le réseau</u> <u>Natura 2000</u>. En effet, le réseau Natura 2000 « Mont Ventoux » se situe à environ 8 km et le site des « Gorges de la Nesque » à environ 10.4 km.



Par ailleurs, le site de projet a été délimité de manière à être au plus proche d'un ensemble bâti existant et en partie sur des espaces artificialisés, afin de limiter l'impact des futures constructions sur les espaces agricoles. De même des règles ont été définies afin d'assurer l'intégration des constructions et installations dans l'environnement (protection paysagère notamment). Enfin celui-ci se situe éloigné du cours d'eau de la Mède et ne présente pas de relation direct avec ces milieux (zone humide comprenant une ripisylve identifiée par des espaces hoisés classés (EBC) sur le plan de zonage du PLU opposable). Il en est de même des collines boisées du Limon.



Considérant :

- de la distance importante (environ 8 km et 10.4 km) entre le secteur concerné par la présente procédure et les sites Natura 2000 du « Mont Ventoux » ainsi que celui des « Gorges de la Nesque ».
- que les secteurs concernés ne sont donc pas inscrits dans aucun périmètre de protection Natura 2000 et qu'ils ne concernent pas de non plus de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
- l'absence de destruction ou de détérioration de manière directe ou indirecte d'habitat d'intérêt communautaire et l'absence de connexion avec le site Natura 2000 les plus proches;

- l'absence de perturbation d'espèce d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000.
- que les ensembles naturels constituant le patrimoine naturel du territoire tels que la Mède et les ensembles boisés du Limon ne sont pas impactés par le projet.

Le projet de révision allégée n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine naturel. De même il n'est pas de nature à remettre en cauce l'intégrité physique des sites Natura 2000. Il n'y aura pas d'impact direct ou indirect, temporaire ou permanent du projet sur ces zones.

Précisons également qu'il n'y aura pas d'effets de rupture totale de corridor écologique, de modification du comportement hydrique ou de pollutions (régulières ou accidentelles) remettant en cause l'état de conservation des sites Natura 2000, tout comme le projet n'engendrera pas de modification de gestion des habitats consécutifs à sa mise en oeuvre.

CONCLUSION

Le plan local d'urbanisme (PLU) opposable de la commune de Saint Pierre de Vassols a été approuvé en Avril 2016. La présente procédure de révision allégée du PLU consiste à étendre le périmètre de la zone UE (zone d'activité locale) pour permettre l'implantation des activités de la société Algovital sur le site. En effet, cette zone d'activité accueillait les d'entrepôts d'une entreprise qui a cessé son activité. La société Algovital, spécialisée dans la réalisation de produits cosmétiques, souhaite pouvoir regrouper toutes ces activités actuellement situées su plusieurs sites, et développer son activité (en pleine expansion) pour répondre à la demande.

Pour cela, la société souhaite d'abord réutiliser les bâtiments existants et de les étendre sur la partie actuellement classée en zone UE. Cependant, la superficie actuelle de la zone UE ne permet pas de répondre complètement aux besoins de cette entreprise, c'est pourquoi il est nécessaire de l'étendre au nord le long de la RD163, et sur la partie sud du bâtiment actuel. La procédure de révision allégée vise également à adapter certaines dispositions règlementaires (zonage et règlement) de la zone pour, d'une part, répondre aux besoins de l'entreprise et pour, d'autre part, optimiser son intégration dans le paysage. Ce projet va permettre de donner une nouvelle fonction au bâtiment existant grâce à l'accueil d'une entreprise dynamique et favoriser son développement, et ainsi la création d'emplois sur le territoire. Il s'agit d'un projet important tant pour la commune que pour le territoire du Comtat-Ventoux.

De manière générale, le projet de révision allégée du PLU ne présente pas d'impacts directs ou indirects sur l'ensemble des problématiques environnementales, que ce soit la morphologie urbaine et l'occupation des sols, les paysages, les réseaux et infrastructures ou encore les risques naturels et les nuisances, compte tenu des mesures règlementaires définies en cohérence avec le projet.