

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-VINCENT-DE- LAMONTJOIE

NOTICE TECHNIQUE

Tampon ALBRET COMMUNAUTE	Tampon de la Préfecture



**Communauté de
communes Albret
Communauté
CENTRE HAUSSMANN
10, Place Aristide Briand
47 600 NÉRAC**

PLU APPROUVE

13/12/2017

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1

09/06/2020

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1

Table des matières

I - Objet de la modification.....	2
I-1 : Objet de l'étude	2
II - Justification du choix de la procédure et déroulement de la procédure.....	3
1 - Choix de la procédure	3
2 - Déroulement de la procédure.....	4
Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF).....	5
III - Caractéristiques du projet :.....	6
1 – Localisation.....	6
2 – Composantes générales du projet.....	7
A - Etat de l'existant	7
B- L'organisation du projet.....	9
C – L'accès.....	11
D – Protections et contraintes environnementales	12
IV - Les modifications apportées aux pièces du PLU	13
A - Le Rapport de Présentation	13
Superficie des zones du PLU avant modification	14
Superficie des zones du PLU après modification.....	15
B - Le règlement écrit	16
C - Le règlement graphique	18

I - Objet de la modification

Approuvé le 13 Décembre 2017 par la Communauté des Communes Albret Communauté, le PLU de Saint-Vincent-de-Lamontjoie n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification jusqu'à présent.

Par arrêté du 09/06/2020, la Communauté des Communes Albret Communauté engage la modification N°1 du PLU de Saint-Vincent-de-Lamontjoie, prescrite par délibération du 26/12/2019.

I-1 : Objet de l'étude

Le projet a pour but l'installation d'un centre de soins équins au lieudit Sauboméa, sur les parcelles B176, B177, B178, B179 et D5. Ce terrain est actuellement composé de plusieurs bâtiments et se situe dans les zone A et Nb du Plan Local d'Urbanisme.

Les bâtiments situés sur les parcelles B180 et B178 avaient déjà été repérés dans le document d'urbanisme initial comme des constructions pouvant changer de destination.

Le projet consiste en la création et l'aménagement d'installations nécessaires à ce centre de soins équins dans la zone A du PLU.

Ce classement en zone A du Plan Local d'Urbanisme rend ce projet irréalisable car l'activité proposée n'est pas à vocation agricole.

L'évolution du document d'urbanisme consiste donc dans un premier temps en une adaptation du plan de zonage, et dans un second temps l'adaptation du règlement écrit de la zone concernée.

La présente procédure de modification de droit commun du PLU consiste donc à faire évoluer les 2 pièces suivantes du PLU :

- Le Règlement Graphique (Plan de zonage)
- Le Règlement écrit

Ces adaptations nécessitent une modification du PLU.

II - Justification du choix de la procédure et déroulement de la procédure

1 - Choix de la procédure

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre.

C'est au regard des dispositions des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification a été retenu.

En effet, l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme précise qu'un P.L.U. doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (E.B.C), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée 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 nuisances.

Les changements proposés et expliqués ci-dessus ne relèvent pas des dispositions contenues dans l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Cette adaptation du document d'urbanisme ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à travers la remise en cause de ses grands choix généraux effectués lors de l'établissement du document initial ; et n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, une zone naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels telles que les protections mentionnées dans les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, une procédure de modification de droit commun peut être réalisée (article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme).

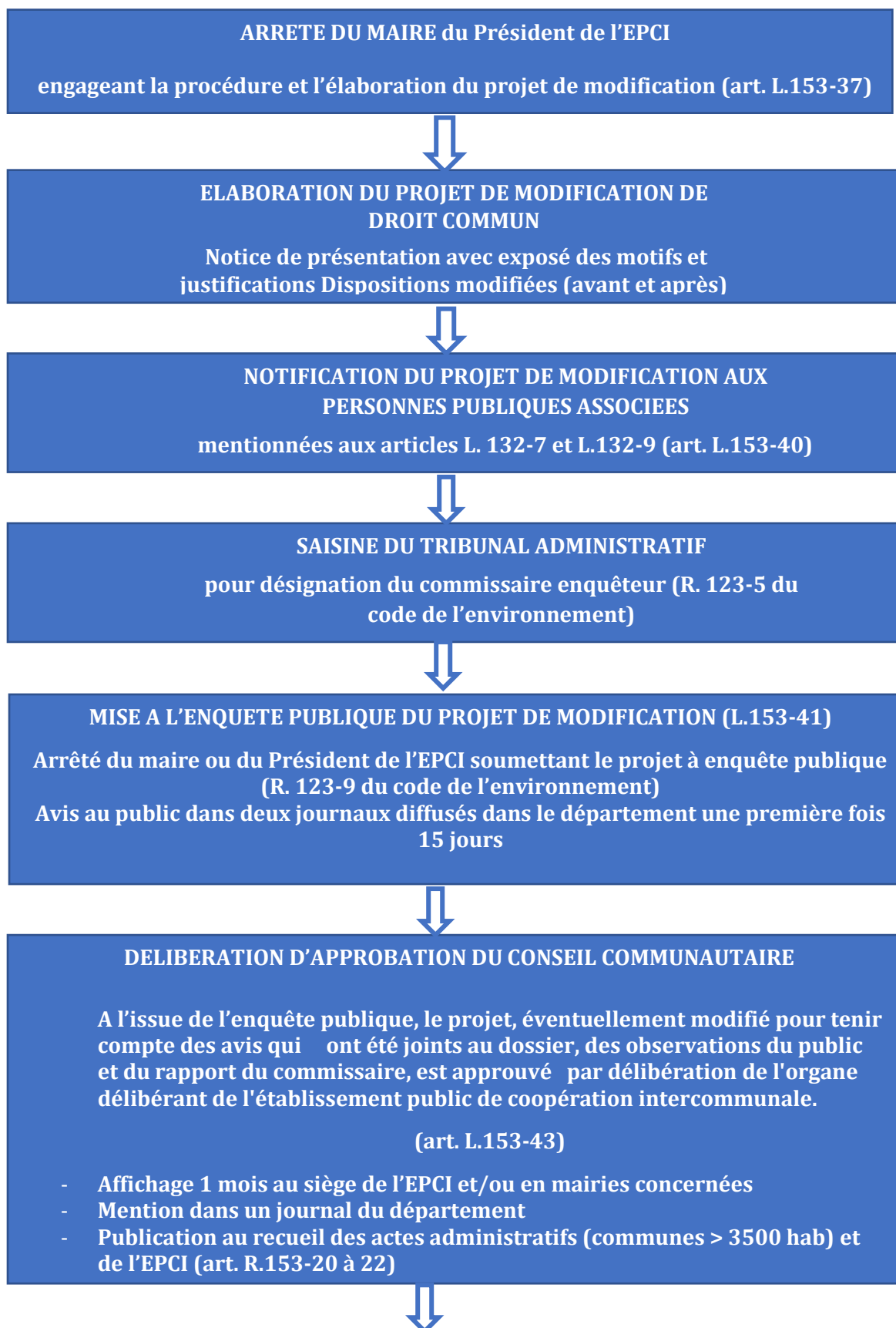
En effet, en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

La Communauté des Communes Albret Communauté, désormais compétent pour la gestion des documents d'urbanisme, a donc décidé d'engager une procédure de modification du P.L.U. de la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie.

Celle-ci est guidée par la volonté de prendre les dispositions nécessaires pour garantir la mise en œuvre d'un projet cohérent et global du secteur Sauboméa.

Le présent dossier expose et justifie point par point l'ensemble des modifications apportées au dossier de P.L.U.

2 - Déroulement de la procédure



Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles
et Forestier (CDPENAF)

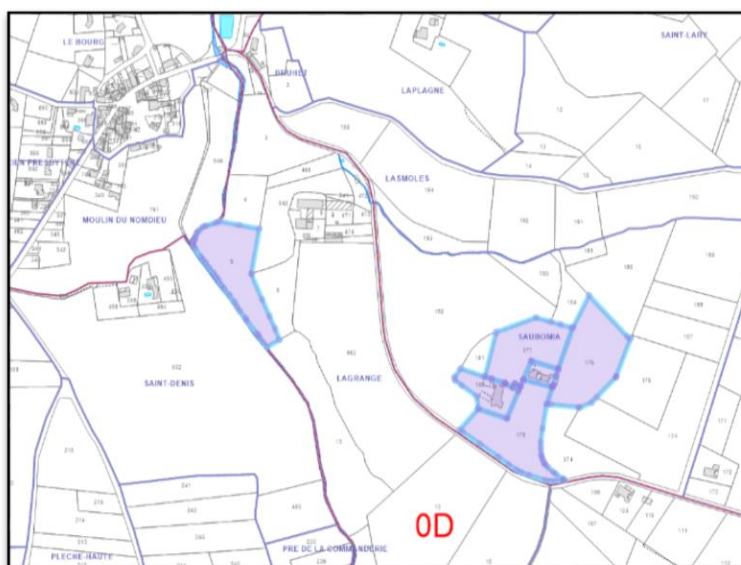
Précisions également que, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) puisque la modification consiste en la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) multisite dans une zone agricole.

III - Caractéristiques du projet :

1 – Localisation

Le projet se situe au lieu-dit Sauboméa, le long de la D131, entre la commune de Le Nomdieu et au Nord-Ouest de la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie.

Le terrain objet de la demande concerne les parcelles B176, B177, B178, B179, B180 et la parcelle D5 situé au Nord Ouest de ces dernières, en contrebas, le long du cours d'eau le Petit Auvignon.



2 – Composantes générales du projet

A - Etat de l'existant

Le terrain

Le projet consiste en la création d'un STECAL multisite sur 2 zones distinctes, d'une surface totale d'environ 15000m² :

Le premier site du STECAL, d'une superficie de 14 538m² se situe au Nord de la D131, sur les parcelles B176, B177, B178, B179 et B180.

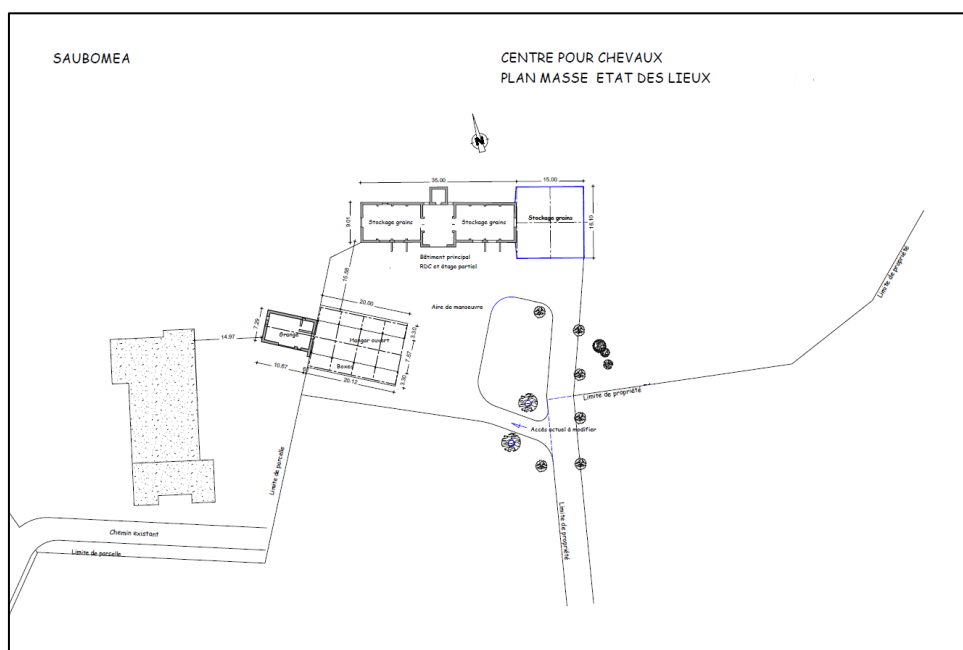
Cette zone est destinée à accueillir la grande partie des installations du centre de soins équin (le bâtiment principal comprenant deux bureaux, des stalles pour le traitement, des boxes de repos et appartements privés à l'étage ; le club-house avec salle détente, sanitaires et stockage d'aliments ; des aménagements extérieurs tels qu'un banc de nage pour chevaux, un rond de longe et une carrière sablée.

Le second site du STECAL, d'une superficie de 561m², se situe sur la parcelle D5 au Nord Ouest du 1^{er} site, et est destiné à l'installation d'un abri pour les chevaux couvert.

Organisation du bâti

Les bâtiments sont organisés, sur le lieu-dit, de la manière suivante :

- Le bâtiment agricole principal sur 2 niveaux (étage partiel), en pierres de taille avec ouvertures arrondies, auquel est accolé un bâtiment métallique contenant des silos de grains. La toiture en métal a été démonté pour permettre l'enlèvement des silos.
- Un hangar ouvert ossature bois composé d'une couverture tuiles (parcelle B179), accolé à une bâtisse en pierres dont la couverture est en bac acier (parcelle B180)
- Une maison d'habitation sur la parcelle B180 conservé en l'état dans le projet.



La parcelle D5, non attenante au reste du terrain est vierge de toute construction.



B- L'organisation du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un centre de soins pour chevaux.

L'opération se réalise en 2 phases distinctes :

Phase 1 : La création d'une pension pour chevaux à travers :

- L'aménagement du hangar bois en boxes couverts mais non clos, de part et d'autre d'une partie centrale ouverte.
- Dans la bâtisse attenante, aménagement d'un club-house composé d'une salle d'accueil et détente, sanitaires, sellerie et stockage d'aliments réalisée en extension. Ce club-house est la seule partie du centre accessible au public et sera classé ERP de type L catégorie 5.
- Le bâtiment métallique accolé au bâtiment principal est conservé pour abriter un rond de longe pour les exercices des chevaux. La toiture sera réinstallée en bac acier laquée teintée beige. Les parois métalliques seront supprimées et un bardage bois teinté naturel en partie haute sera réalisé pour habiller la charpente treillis.
- Aménagement d'un appartement privé à l'étage partiel du bâtiment principal de stockage.
- Création de 8 boxes couverts mais non clos en ossature bois, bardage bois extérieur et couverture métallique situé sur la parcelle B179 autour de l'aire de manœuvre existante.
- Des aménagements extérieurs comprenant :
 - o Une carrière sablée d'environ 2000m²
 - o Une clôture bois comprenant poteaux et lices le long de la D131 et du chemin d'accès
 - o Un abri couvert non clos de 5mx9m ossature bois sur la parcelle D5

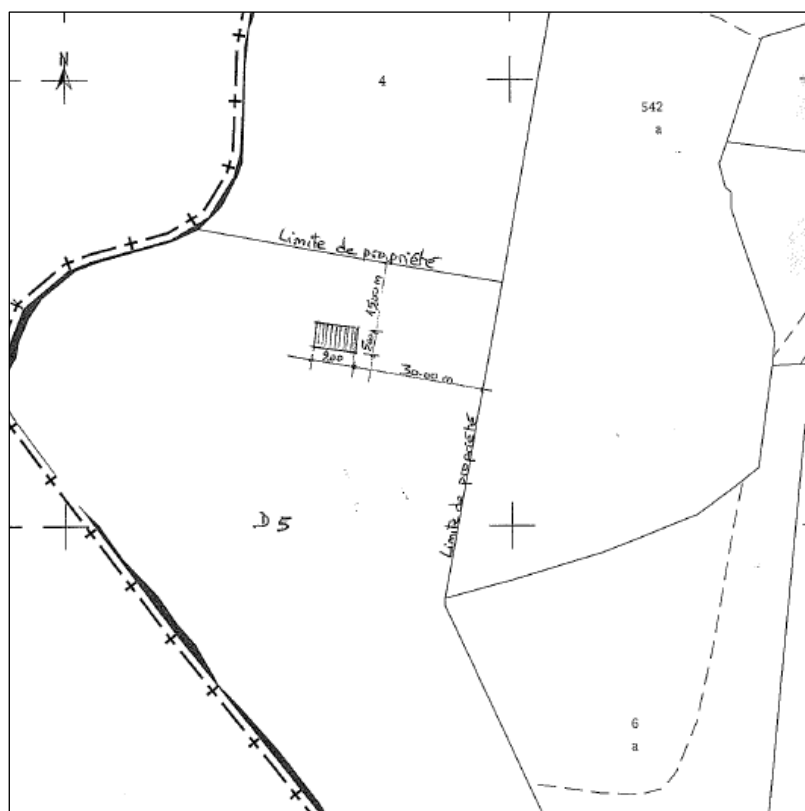
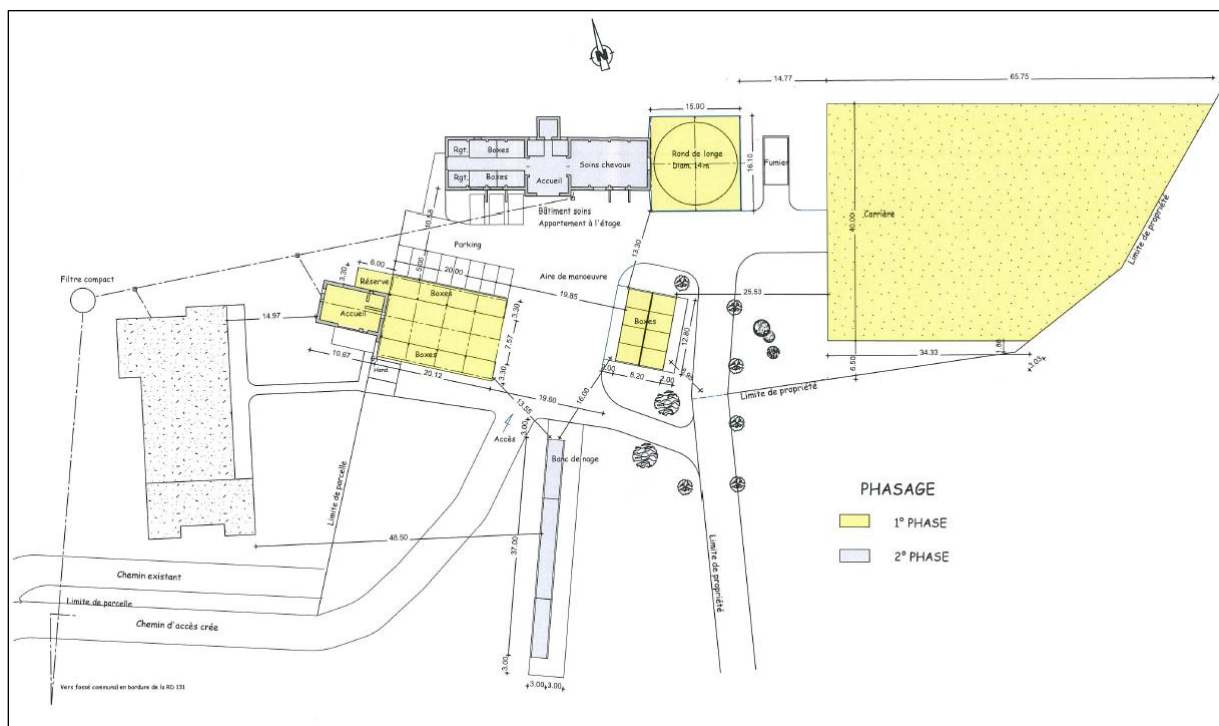
Phase 2 : Création d'un centre de soins pour chevaux dans les 3 ans, à travers :

- L'aménagement du rez-de-chaussée du bâtiment principal en centre de soins, comprenant 2 bureaux, des stalles pour traitement et des boxes de repos. Ce bâtiment, réervé aux soins n'est pas accessible au public ; les bureaux prévus étant à usage privé.
- L'aménagement d'un banc de nage pour chevaux de 37mx3m, avec système de traitement de l'eau, sur la parcelle B179, près de l'entrée du centre

La surface plancher totale des bâtiments à construire ou à aménager s'élève 677,80m².

Sur les 493m² de surface plancher de bâtiments agricoles existants avant travaux, 184,50m² supplémentaires seront créés, et 223m² seront supprimés par changement de destination (dont 161m² destinés à l'habitat et 62m² destinés aux bureaux/commerce)

Les aménagements extérieurs représenteront une surface d'environ 2200m² (environ 2000m² pour l'aménagement de la carrière, 111m² pour le banc de nage et 45m² pour l'abri extérieur situé sur la parcelle D5).



Plans de masses du projet décrivant l'implantation des constructions à construire

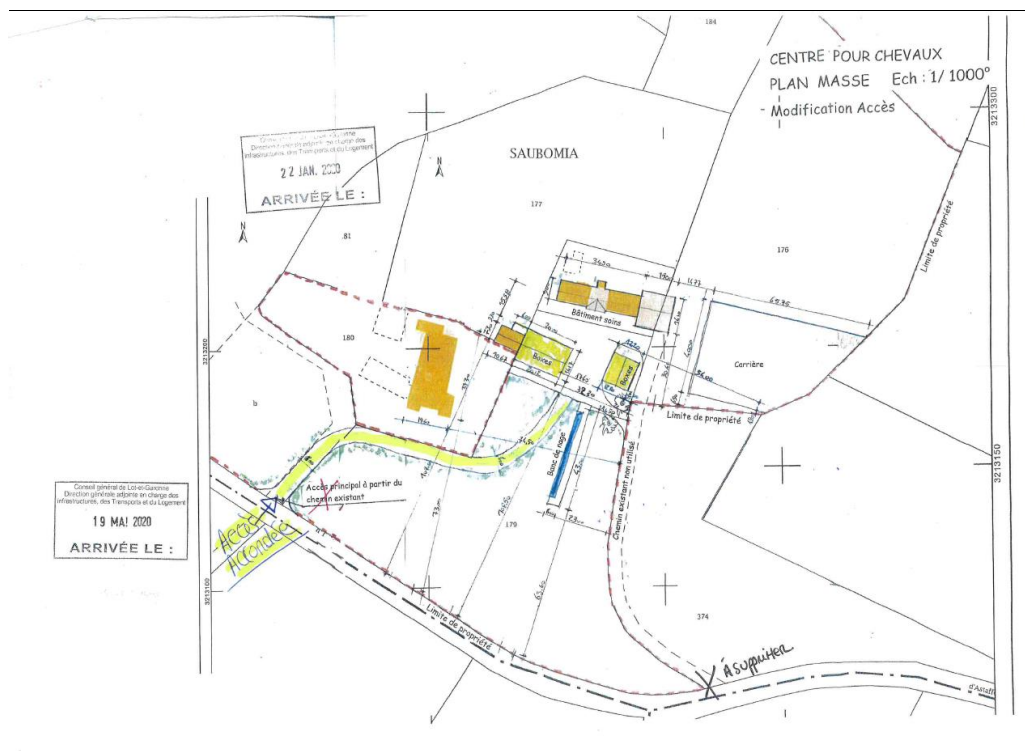
C – L'accès

L'accès se fera comme indiqué dans le plan de masse ci-dessous.

Il utilisera l'accès principal à partir du chemin existant. Cet accès offre actuellement 105 mètres de visibilité côté Nomdieu.

Afin d'obtenir les 135 mètres requis, le pétitionnaire écrêtera et rescindera le talus au niveau du virage en tant que de besoin.

En outre, l'accès situé au PR 7+547 sera supprimé.



Plan de masse de l'accès

D – Protections et contraintes environnementales

L'occupation des sols de la commune est en majorité de nature agricole.

La commune présente cependant des zones naturelles caractérisées par la volonté de ne pas urbaniser ces secteurs, afin d'en préserver l'espace soit pour des raisons environnementales, soit pour des raisons liées au paysage. Il s'agit de protéger le potentiel naturel des ruisseaux et des parties boisées.

Ces zones sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Deux zonages ont été associés à ces zones :

- La zone Nb, dédiée aux espaces boisés, constituent les trames vertes de la commune
- la zone Nr, dédiée aux espaces à proximité de cours d'eau

Le site du projet s'inscrit dans une zone située à proximité de zones Nb.

Le STECAL respectera ces protections en maintenant ces zones Nb.

IV - Les modifications apportées aux pièces du PLU

Le dossier soumis à enquête publique comprend uniquement les pièces du PLU faisant l'objet de modifications.

Les modifications apportées au document d'urbanisme sont les suivantes :

- Le rapport de présentation
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

A - Le Rapport de Présentation

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque le PLU est modifié, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Ces modifications concernent la description du caractère des zones et de l'évolution du zonage.

Le rapport de présentation comprend 4 parties :

- 1ere partie : Diagnostic du territoire communal
- 2eme partie : Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement
- 3^{ème} partie : Les objectifs, les choix du PADD et du règlement
- 4eme partie : Préservation et mise en valeur du paysage et de l'environnement

Seule la 3^{ème} partie du Rapport de Présentation, de par sa teneur, subit des modifications dans la mesure où les modifications apportées concernent l'évolution du zonage (règlement graphique, superficie des zones).

Les tableaux ci-dessous exposent les modifications apportées au rapport de présentation

Superficie des zones du PLU avant modification*

	PLU 2016		
Secteurs	Zone	Surface Ha	% / à la surface communale
Secteur constructible			
Zone urbaine dans centre ancien	U	2,80	0,18
	Total	2,80	0,18
Secteur AU			
Quartier à urbaniser	AU	2,00	0,13
Surface dédiée aux constructions liées aux équipements de camping	AUL	3,3	0,22
	Total	5,30	0,35
Zone Agricole bâtie			
Surface dédiée aux constructions dédiées à l'artisanat	A1	3,20	0,21
	Total	3,20	0,21
Zone naturelle			
Surface dédiée à la protection des cours d'eau	Nr	83,8	5,48
Surface boisée dont EBC 27,2Ha	Nb	92	6,01
	Total	175,80	11,49
Zone agricole non bâtie			
Secteur dédiée à la protection du foncier	Ap	1,7	0,11
Surface agricole zone A	A	1341,20	87,66
	Total	1342,90	87,77
	TOTAL	1530,00	100

Zones construites : urbanisées ou à urbaniser	60,80	3,97
Zones naturelles ou agricoles : Sol non bâti	1518,70	99,26

*Ce tableau, issu du Rapport de Présentation du document d'urbanisme initial, comporte des erreurs de calcul qui ont été rectifiés dans le tableau ci-dessous qui sera annexé au PLU.

Superficie des zones du PLU après modification

	PLU 2016		
Secteurs	Zone	Surface Ha	% / à la surface communale
Secteur constructible			
Zone urbaine dans centre ancien	U	2,80	0,18
	Total	2,80	0,18
Secteur AU			
Quartier à urbaniser	AU	2,00	0,13
Surface dédiée aux constructions liées aux équipements de camping	AUL	3,3	0,22
	Total	5,30	0,35
Zone Agricole bâtie			
Surface dédiée aux constructions dédiées à l'artisanat	A1	4,71	0,30
	Total	4,71	0,30
Zone naturelle			
Surface dédiée à la protection des cours d'eau	Nr	83,8	5,48
Surface boisée dont EBC 27,2Ha	Nb	92	6,01
	Total	175,80	11,49
Zone agricole non bâtie			
Secteur dédiée à la protection du foncier	Ap	1,7	0,11
Surface agricole zone A	A	1338.19	87,56
	Total	1339.69	87,67
	TOTAL	1530,00	100

Zones construites : urbanisées ou à urbaniser	12.39	0.8
Zones naturelles ou agricoles : Sol non bâti	1517,19	99,2

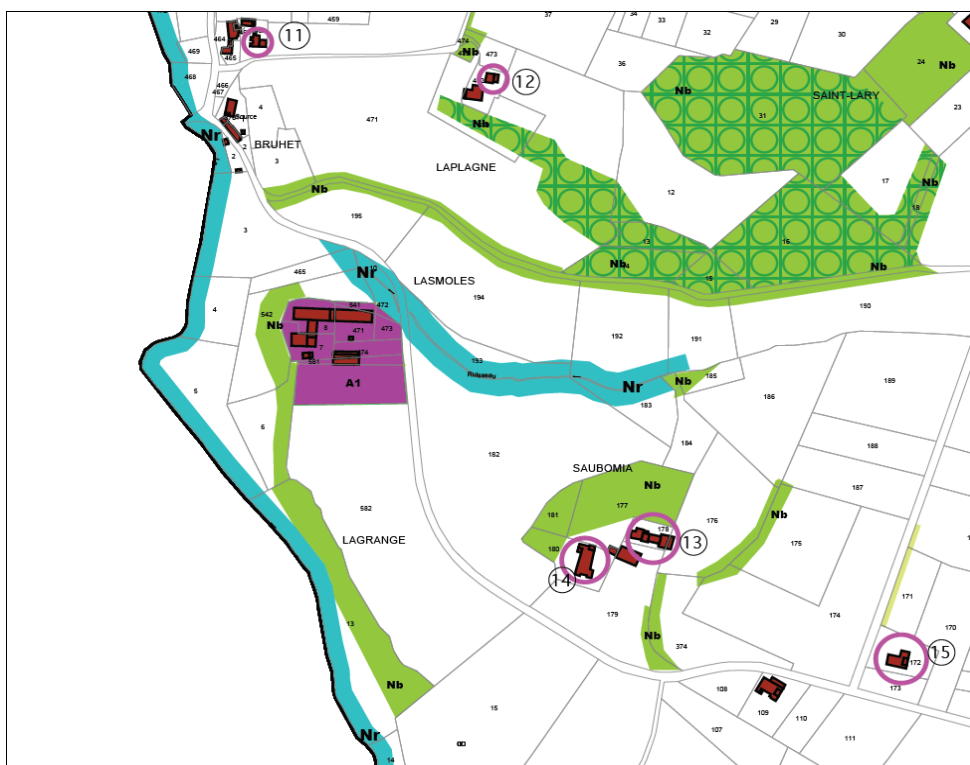
B - Le règlement écrit

Les modifications apportées au règlement concernent l'article A1-1 et A1-2.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE A1 -1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS</p> <p>Tout est interdit à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none">- Des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site.- Des extensions et changement de destination des constructions existantes, à l'exclusion de l'habitat.- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<p>ARTICLE A1 -1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS</p> <p>Tout est interdit à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none">- Des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site.- Des extensions et changement de destination des constructions existantes, à l'exclusion de l'habitat sauf pour le secteur « Sauboméa » où les changements de destination des habitations sont autorisés.- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
<p>ARTICLE A1 - 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Le permis de démolir est obligatoire.</p>	<p>ARTICLE A1 - 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Le permis de démolir est obligatoire.</p> <p>La construction d'annexes à l'habitation est autorisée sous réserve que l'emprise au sol de celles-ci n'excède pas 50m² par annexe (hors piscines).</p>

	<p>Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.</p> <p>En zone d'aléas, le règlement du PPR retrait gonflement des argiles s'applique.</p>
--	--

C - Le règlement graphique



Zonage avant modification



Zonage après modification