

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Notice de présentation
Document de concertation - Janvier 2025



| | | | | |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Elaboration du PLU | Prescription 03/07/2014 | Arrêt 26/04/2018 | Mise à l'enquête 25/03/2019 | Approbation 04/10/2019 |
| Mise à jour n°1 | | | | 13/01/2020 |
| Modification n°1 | | | 30/09/2024 | 18/12/2024 |
| Révision allégée n°1 | Prescription 25 juil. 2024 | Arrêt | | |

Auddicé Environnement
Agence Sud
526, avenue Victor Hugo
2ème étage
84 400 APT
Tél : 06 76 92 82 89



Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



Sommaire

| | |
|--|----|
| Sommaire | 1 |
| 1. Historique du PLU..... | 2 |
| 2. Objet de la révision allégée n°1 du PLU..... | 2 |
| 3. Justification de la procédure de révision allégée du PLU..... | 2 |
| 3.1 Cadre législatif..... | 2 |
| 3.2 Etapes de la procédure | 2 |
| 3.2.1 Prescription de la révision allégée n°1 du PLU | 2 |
| 3.2.2 Arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU..... | 3 |
| 3.2.3 Enquête publique..... | 3 |
| 3.2.4 Approbation de la révision allégée n°1 du PLU..... | 3 |
| 3.2.5 Régime de l'évaluation environnementale | 3 |
| 4. Création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) en zone agricole pour le développement du parc animalier existant..... | 4 |
| 4.1 Objectif..... | 4 |
| 4.2 Présentation du parc animalier..... | 4 |
| 4.3 Besoins | 6 |
| 4.4 Traduction réglementaire dans le PLU | 10 |
| 4.4.1 Au niveau des documents graphiques | 10 |
| 4.4.2 Au niveau du règlement..... | 11 |
| 4.4.3 Bilan des surfaces | 13 |

1. Historique du PLU

La révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mollégès a été approuvée par délibération du conseil municipal du 04 octobre 2019. Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté municipal en date du 13 janvier 2020 (annexion du droit de préemption urbain) et d'une modification du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2024 (toilette réglementaire).

2. Objet de la révision allégée n°1 du PLU

Elle comporte un seul objet : créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur l'emprise foncière du parc animalier existant « L'Arche de Méo » afin d'encadrer les constructions et aménagements autorisés pour le fonctionnement du parc.

3. Justification de la procédure de révision allégée du PLU

3.1 Cadre législatif

L'article L153-34 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, 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 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

La présente révision allégée n°1 du PLU ne présente qu'un objet, la création d'un STECAL en zone agricole pour le parc animalier existant.

La délimitation du STECAL correspond à l'emprise foncière du parc animalier et n'a donc aucune vocation agricole. Cela ne remet pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de préservation de la zone agricole (orientation n°1 du PADD).

3.2 Etapes de la procédure

3.2.1 Prescription de la révision allégée n°1 du PLU

Conformément à l'article L.153-32 du code de l'urbanisme, la commune a prescrit la révision allégée n°2 du PLU par délibération du 25 juillet 2024. Elle a fixé les objectifs poursuivis par la commune et les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités de concertation du public pendant la durée des études sont les suivantes :

- information de l'engagement de la concertation sur le site internet, en Mairie et sur les lieux habituels d'affichage ;
- ouverture d'un registre en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture destiné aux observations de toute personne intéressée pendant toute la durée des études ;
- mise à disposition d'un document de concertation en Mairie et sur le site internet.

3.2.2 Arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU

Par délibération du conseil municipal, la commune arrêtera le projet de révision allégée n°1 du PLU et tirera le bilan de la concertation.

Les dispositions proposées par la commune de Mollégès pour assurer la révision allégée n°1 du PLU fera l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme : la Préfecture, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, le PETR du Pays d'Arles, Terre de Provence Agglomération, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre de Commerce et d'Industrie. Le compte-rendu sera versé au dossier d'enquête publique.

La création d'un STECAL nécessite de solliciter l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). L'avis sera versé au dossier d'enquête publique.

3.2.3 Enquête publique

A l'issue de l'examen conjoint des personnes publiques associées, la commune organisera l'enquête publique dans les conditions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Sur sollicitation de la commune, le président du tribunal administratif désignera un commissaire-enquêteur.

Après mise en œuvre des mesures de publicité, l'enquête publique se déroulera pour une durée d'un mois au minimum. Elle permettra au public de prendre connaissance du projet et de présenter ses observations. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront rendus publics à l'issue de l'enquête publique.

3.2.4 Approbation de la révision allégée n°1 du PLU

Suite à l'enquête publique, la commune de Mollégès approuvera la révision allégée n°1 du PLU par délibération du conseil municipal.

3.2.5 Régime de l'évaluation environnementale

Le décret du 28 décembre 2015 précise le champ d'application de l'évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-11 II du code de l'urbanisme, la révision allégée n°1 du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, le secteur concerné par la révision allégée représentant une superficie supérieure à 5 ha.

La commune saisira l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale après l'arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU. L'avis de l'autorité environnementale et les réponses de la commune aux recommandations seront versés au dossier d'enquête publique.

4. Création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) en zone agricole pour le développement du parc animalier existant

Nota : le STECAL sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

4.1 Objectif

La commune souhaite adapter son document d'urbanisme afin de permettre le développement du parc animalier de manière encadrée en fonction des besoins exprimés pour répondre aux attentes de la clientèle. Le parc animalier est actuellement banalisé dans la zone agricole et son règlement ne permet pas l'évolution du parc. Il a donc été décidé de créer un STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et de fixer les règles d'emprise au sol, hauteur, etc.

D'une superficie de 7,3 environ, il ne représente pas de consommation d'espace puisque le secteur est totalement artificialisé (cf. vue aérienne page suivante). De ce fait, il ne remet pas en cause le caractère agricole de la zone A.

4.2 Présentation du parc animalier

Au début des années 2000, une mini ferme pédagogique a été créée route de Saint-Andiol au Nord du territoire communal. Elle comprenait 90 animaux domestiques.

En 2019, avec le changement d'exploitant, l'activité s'est développée en passant de ferme pédagogique à un parc animalier comptabilisant désormais plus de 350 animaux d'espèces domestiques et non domestiques et en développant également une grande aire de jeux avec des toboggans, balançoires trampolines, etc. ainsi que l'installation en juillet 2023 d'un espace Aqua-Park de 800m² comprenant 3 piscines et une vingtaines de jeux d'eau glissade trampoline toboggan aquatique. Il y a également un restaurant avec des produit frais, locaux et fait maison pour satisfaire aux besoins des clients. Une nouvelle billetterie et boutique souvenir a également vu le jour.

La fréquentation a augmenté significativement ces dernières années. de 7 000 (2019) à 36 000 (2023).

L'emprise foncière du parc représente une superficie de 7,3 ha environ.

Localisation du parc animalier



Source : Géoportail

Périmètre du parc animalier, objet du STECAL



Source : Géoportail

Entrée du Parc animalier depuis la route de Saint-Andiol



Le parc animalier



4.3 Besoins

Une zone technique

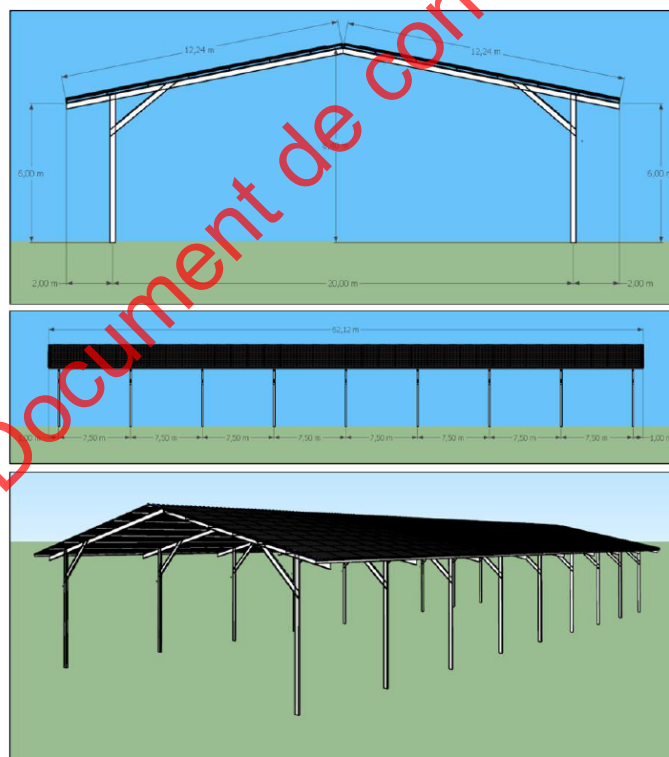
Etant lié à une autorisation d'ouverture d'établissement délivré par la préfecture, il y a des obligations concernant la détention d'animaux non domestiques, notamment l'obligation de posséder une zone technique avec un accès indépendant de la zone d'entrées du public, composée d'une cuisine centrale pour les animaux avec chambre froide positive et négative, une graineterie, une salle dédiée aux soins vétérinaires et de quarantaine, une salle d'autopsie, des vestiaires hommes et femmes pour le personnel, des sanitaires, un poste de secours pour le public et un atelier pour le stockage des outils d'entretien du parc. Une zone dédiée à l'équarrissage, au stockage du fumier est à prévoir. Une aire de nettoyage bétonnée est également obligatoire pour le parc.

Un bâtiment technique

En complément de cette zone technique, un bâtiment de stockage pour entreposer le fourrage des animaux et des machines est nécessaire (tracteur, mini pelle, tondeuse, camion benne et fourgon, remorque, chariot élévateur).

Actuellement, le parc dispose simplement de l'autorisation d'installer un petit container bâché pour le stockage du fourrage qui permet de tenir seulement 3 semaines d'alimentation pour les animaux ce qui crée une contrainte de gestion ne permettant pas de faire des stocks suffisants. Quant aux machines, elles sont entreposées à l'extérieur, exposées aux conditions climatiques ce qui nuit à leur bonne entretien.

Exemple de bâtiment de stockage donné à titre indicatif



Les loges de nuit pour les animaux

Elles devront être construit en dur, reliés aux réseaux d'électricité, d'alimentation en eau potable et à une fosse septique.

Plan du bâtiment pour les loges de nuit donné à titre indicatif



Bâtiment de réception et aire de jeux intérieur

Placé dès l'entrée au niveau du parking, ce bâtiment est un outil indispensable au développement du parc. En effet, l'activité étant actuellement principalement en extérieur et de ce fait tributaire des conditions météorologiques, l'exploitant a pour projet de développer une zone de jeux et de réception intérieure qui permettrait d'accroître l'activité sur l'année. Ce dernier sera composé :

- d'une zone d'accueil billetterie suivie d'une boutique souvenir,
- une supérette (avec des produits de premières nécessités proposés au client séjournant sur le parc),
- une cuisine professionnelle pour le restaurant du parc avec dans sa continuité une terrasse intérieur avec une centaines de place assises pour permettre à nos visiteurs de pouvoir se restaurer en intérieur,
- renforcer la partie restauration pour la clientèle du parc en journée, les résidents des logements locatifs touristiques et pour l'organisation de réceptions privées ce qui nécessite un bâtiment bien structuré,
- des sanitaires public hommes, femmes, PMR,
- une zone de jeux constituée d'un trampoline parc, d'une aire de jeux tubulaire, d'une salle de jeux vidéos et d'une salle d'escape Games,
- un espace de réception à proximité du restaurant pour permettre d'organiser des mariages, baptêmes, anniversaires, soirées,
- un espace vivarium pour héberger une cinquantaine d'espèces de reptiles ce qui permettra de parfaire la partie animalière avec une visite supplémentaire en intérieur du parc animalier.

Des logements locatifs touristiques

De nombreux parcs animaliers en France se sont tournés vers un axe de développement avec la conception de logement insolites permettant aux visiteurs de prolonger leurs visite en séjournant dans des logements touristiques en face des animaux.

L'exploitant souhaite agrémenter le parc avec ce type de logements qui s'intégrera dans le décor naturel actuel du parc notamment aux abords des étangs et des enclos.

Ils seront limités au nombre de 5.

Exemple de logements insolites en bois donné à titre indicatif



Développement des espaces aquatiques

La mise en place de l'Aqua-Park installé durant l'été 2023 a eu comme conséquence une hausse de la fréquentation et de la diversification de la clientèle. L'exploitant souhaite développer cette activité avec la mise en place d'une grande aire de jeux et de détente aquatique. Des projet sont déjà en études avec la conception d'une piscine lagon agrémenté d'un espace de détente pour les adultes et d'un espace jeux pour les plus jeunes.

Exemple d'espaces aquatiques donné à titre indicatif



Tableau des emprises au sol du bâti et autres à l'horizon 10 ans

| Nature: | Quantité: | Longueur: | Largeur : | Hauteur : | Total : |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| Bâtiment aire de jeux intérieur | 1 | 25m | 20m | 12m | 500m2 |
| loges intérieurs animaux | 12 | 7 m | 3 m | 3.5m | 252m2 |
| Bâtiment stockage fourrage et matériel | 2 | 30m | 20m | 12m | 1200m2 |
| Logement insolite | 5 | 5m | 4m | 5m | 100m2 |
| Sanitaire supplémentaire parc | 1 | 10m | 5m | 3m | 50m2 |
| Zone technique conforme AOE | 1 | 10m | 9m | 3m | 90m2 |
| Ombrière de parking | 3 | 30m | 5m | 4m | 450m2 |
| Piscine | 1 | 20m | 7.5m | 0 | 150m2 |
| TOTAL : | | | | | 2792m2 |

Localisation pressentie des futurs constructions



Légende :

- 1 :** Bâtiment aire de jeux intérieur
- 2 :** aire de jeux d'eau et piscine
- 3 :** sanitaires parc
- 4 / 5 / 6 :** Ombrière de parking
- 7 / 8 / 9 / 10 / 11 :** Logements insolites
- 12 / 13 :** bâtiments zone technique et stockage
- 14 :** Logement de fonction (déjà existant)
- 15 :** Restaurant (déjà existant)
- 16 :** Fosse septique 5 EH déjà existante avec conformité spanc
- 17 :** Fosse septique 5 EH déjà existante avec conformité spanc
- 18 :** Création fosse septique 10EH ou micro station épuration

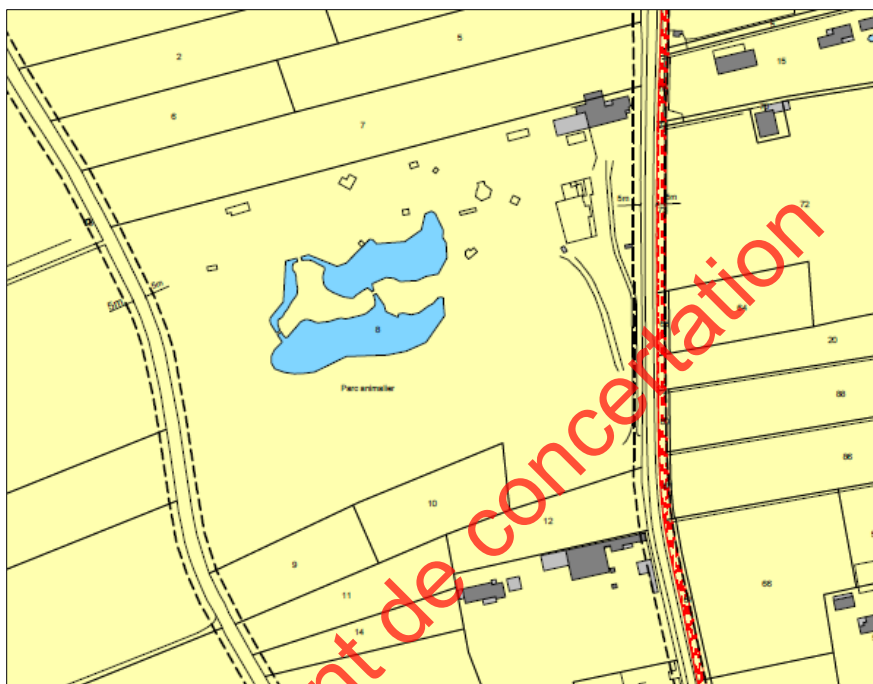
4.4 Traduction réglementaire dans le PLU

4.4.1 Au niveau des documents graphiques

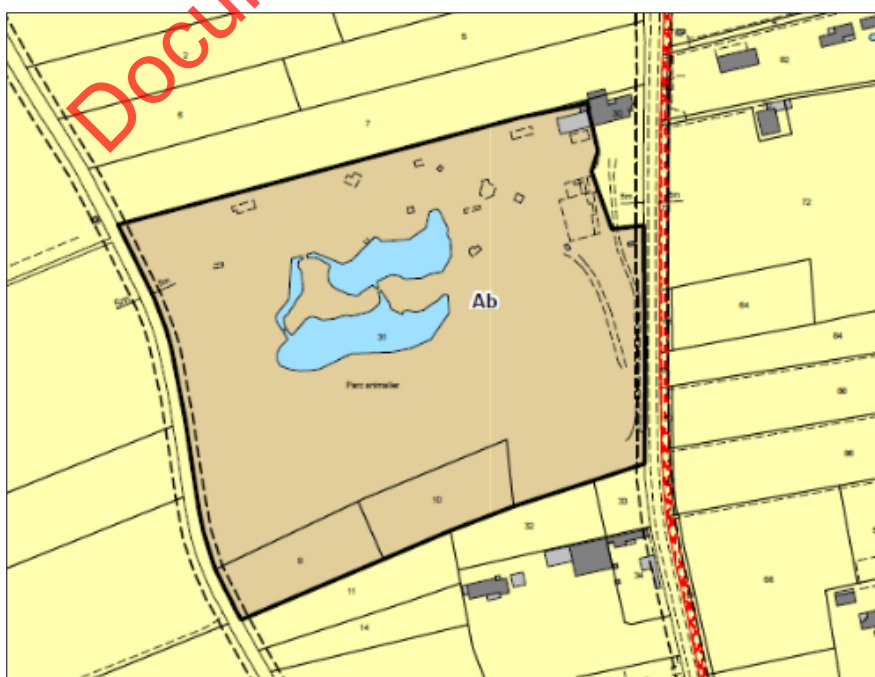
Un secteur Ab est créé pour permettre le projet de développement du parc animalier (un premier STECAL Aa a été créé lors de l'élaboration du PLU approuvée en 2019). Sa délimitation correspond à l'emprise foncière du parc animalier

Le secteur Ae créé représente une superficie de 7,3 ha environ.

Avant révision allégée n°1 du PLU



Après révision allégée n°1 du PLU



4.4.2 Au niveau du règlement

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au règlement posent les conditions de hauteur, d'emprise au sol, etc.

Sont modifiés :

➤ Caractère de la zone A

Il est ajouté le STECAL Ab dans lequel des dispositions particulières sont édictées.

Extrait du caractère modifié

« ...

Elle comprend :

- **un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Aa** dans lequel des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs sont autorisés ;
- **un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Ab** correspondant au parc animalier

... »

➤ Article A2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Conformément aux besoins exprimés précédemment, le règlement est modifié pour permettre le développement du parc animalier.

Extrait de l'article A2 modifié

« ...

Dans le **secteur Ab**, sont autorisés les constructions liées au parc animalier :

- des constructions pour le fonctionnement du parc animalier : bâtiments techniques, bâtiments de stockage, bâtiment de réception avec aire de jeux intérieure, loges de nuit pour les animaux, sanitaires, vestiaires pour le personnel, etc.
- un bâtiment de restauration pour la clientèle,
- de l'hébergement touristique sous la forme de logements insolites en bois dans la limite de 5 logements,
- une aire de jeux et de détente aquatique,
- des ombrières photovoltaïques pour les aires de stationnement.

... »

➤ Article A4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées

Il est rappelé que les constructions du secteur Ab doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. D'autre part, le parc animalier est en dispositif individuel d'assainissement des eaux usées et devra être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Une nouvelle septique ou micro station d'épuration sera mise en place pour être en adéquation avec les projets envisagés.

Extrait de l'article A4 modifié

« 1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseaux public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau potable par captage privé pour un usage unifamilial pourra être autorisée. Elle est soumise à une déclaration en Mairie.

Pour tout usage autre qu'unifamilial, toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

*Dans le **secteur Ab**, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.*

... »

➤ Article A9 relatif à l'emprise au sol des constructions

Conformément aux projets et l'évolution des surface exposés précédemment, le règlement est modifié pour permettre le développement de l'activité en posant des limites en matière d'emprise au sol à hauteur de 2800 m² ce qui représente 3,8% de la superficie du STECAL.

Extrait de l'article A9 modifié

« ...

*Dans le **secteur Ab**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 2 800 m².*

... »

➤ Article A10 relatif à la hauteur des constructions

Afin de permettre la réalisation des constructions projetées en fonction des besoins du parc, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

« ...

*Dans le **secteur Ab**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.*

... »

Document de concertation

4.4.3 Bilan des surfaces

| AVANT REVISION ALLEE N°1 DU PLU | | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Zone/secteur | Surface (ha) | % |
| UA | 4,56 | |
| UAa | 0,13 | |
| Total zone UA | 4,69 | |
| UB | 98,48 | |
| UBa | 1,45 | |
| UBb | 0,42 | |
| Total zone UB | 100,35 | |
| UC | 1,04 | |
| Total zone UC | 1,04 | |
| UE | 18,17 | |
| UEa | 2,82 | |
| UEb | 3,42 | |
| Total zone UE | 24,41 | |
| Total zone U | 130,49 | 9,16 |
| 1AUD | 4,39 | |
| 1AUDa | 1,41 | |
| Total zone 1AUD | 5,80 | |
| 1AUE | 3,39 | |
| Total zone 1AU | 9,19 | 0,64 |
| A | 1268,13 | |
| Aa | 2,19 | |
| Total zone A | 1270,32 | 89,14 |
| N | 10,33 | |
| Nph | 4,72 | |
| Total zone N | 15,05 | 1,05 |
| Total | 1425,05 | 100 |

| APRES REVISION ALLEE N°1 DU PLU | | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Zone/secteur | Surface (ha) | % |
| UA | 4,56 | |
| UAa | 0,13 | |
| Total zone UA | 4,69 | |
| UB | 98,48 | |
| UBa | 1,45 | |
| UBb | 0,42 | |
| Total zone UB | 100,35 | |
| UC | 1,04 | |
| Total zone UC | 1,04 | |
| UE | 18,17 | |
| UEa | 2,82 | |
| UEb | 3,42 | |
| Total zone UE | 24,41 | |
| Total zone U | 130,49 | 9,16 |
| 1AUD | 4,39 | |
| 1AUDa | 1,41 | |
| Total zone 1AUD | 5,80 | |
| 1AUE | 3,39 | |
| Total zone 1AU | 9,19 | 0,64 |
| A | 1260,87 | |
| Aa | 2,19 | |
| Ab | 7,26 | |
| Total zone A | 1270,32 | 89,14 |
| N | 10,33 | |
| Nph | 4,72 | |
| Total zone N | 15,05 | 1,05 |
| Total | 1425,05 | 100 |