

**Commune de Bonnieux (84480)**

Département du Vaucluse

# Plan Local d'Urbanisme



## **Révision allégée n°3**

Pièce n°1 : rapport de présentation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 20 octobre 2015

Approbation de la révision allégée n°3 :

*Dossier réalisé par la SARL Alpicité  
Av. de la Clapière, 1, Rés. la Croisée des Chemins  
05200 Embrun*



## SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Le projet présenté</b> .....	<b>9</b>
1.1. Présentation du site de l'ancienne usine des « Carreaux Vernin » .....	9
1.2. Les éléments de projet.....	11
1.3. Les retombées du projet .....	16
<b>2. Compléments au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement</b> .....	<b>18</b>
2.1. Localisation et accès.....	18
2.2. Paysage, architecture et patrimoine .....	23
2.3. Enjeux écologiques.....	33
2.4. Enjeux agricoles.....	37
2.5. Enjeux forestiers .....	38
2.6. Risques naturels et technologiques.....	38
2.7. Réseaux, pollution, nuisances sonores et qualité de l'air .....	42
<b>3. Justification du projet et des modifications apportées</b> .....	<b>45</b>
3.1. Absence d'atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD).....	46
3.2. Modifications apportées au zonage.....	47
3. Modifications apportées au règlement écrit .....	51
<b>4. Compléments concernant la justification du STECAL au titre de l'article L151-13 du CU (avis CDPENAF)</b> .....	<b>63</b>
4.1 Contexte règlementaire.....	63
4.2. Justification du STECAL « Ab » dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLU .....	64
<b>5. Incidences du projet</b> .....	<b>67</b>
<b>6. Mesures d'accompagnement</b> .....	<b>70</b>
<b>7. Articulation de la révision allégée du PLU avec les plans et programmes avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en compte</b> .....	<b>70</b>
Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Pays d'Apt Luberon .....	70



## PRÉAMBULE

Bonnieux est une commune du Vaucluse située à environ 50 km à l'Est d'Avignon. Elle est limitrophe de la commune d'Apt et fait partie des communes du Luberon.

La commune est dotée depuis le 20 octobre 2015 d'un Plan local d'urbanisme (PLU). Il a été l'objet :

- D'une modification de droit commun n°1 approuvée le 10 octobre 2017 ayant pour but le reclassement d'une partie de la zone UB en zone UA pour permettre la création de 15 logements et d'une salle des associations ;
- D'une modification de droit commun n°2 approuvée le 10 décembre 2019 ayant pour but d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU et de réaliser des ajustements réglementaires ;
- Deux révisions « allégées » avaient été lancées, mais n'ont pas abouti (une bonne partie des évolutions envisagées dans la révision allégée n°2 (procédure depuis annulée) ont été reprises dans la modification de droit commun n°2). La révision allégée n°1 n'a jamais été annulée ;
- Une seconde révision allégée n°2 a ensuite été engagée et a été approuvée le 21 mars 2022. Cette procédure a permis de faire évoluer les règles applicables sur le secteur touristique de Capelongue, suite à la présentation d'un projet.

La municipalité souhaite désormais donner vie à un projet de nature à faire « renaître » un ancien site industriel. Il permettrait en effet de réhabiliter l'ancienne usine des « Carreaux Vernin » aujourd'hui abandonnée et en partie fortement dégradée, pour y créer un centre de formation dédié aux métiers du patrimoine (ferronnerie d'art, sculpture, enduits à la chaux, enduit de terre, céramique, dorure sur bois, etc.) ainsi qu'un espace de vente showroom en lien avec ces techniques (gamme complète de peintures, d'enduits et traitement propres à l'entretien de l'habitat ...), et d'y accueillir des fonctions connexes (entrepôts, bureaux, archives, et logements pour l'accueil temporaire lors des formations...).

Le centre de formation contribuera également à former l'ensemble du personnel en charge de conseiller les clients.

Cette ambition, soutenue par la commune, est porteuse d'amélioration architecturale et paysagère avec la réhabilitation de ce site industriel/artisanal, de développement économique à travers les emplois qu'elle crée et l'apprentissage qu'elle propose, d'exemplarité à travers le choix qui est fait de faire revivre un ancien site, évitant ainsi une urbanisation supplémentaire par ailleurs, et faisant ainsi à la fois le choix de la mémoire et de la préservation des espaces.

Cette activité en lien avec le patrimoine bâti trouve en plus toute sa place sur le territoire très riche de ce point de vue.

Ce projet prévoit en partie la rénovation et en partie la démolition d'un ensemble de bâtiments situés en zone agricole du PLU initial, ce qui va nécessiter la création d'un sous-secteur en zone A, sous forme de STECAL, donnant des droits supplémentaires par rapport à la zone A.

Or, l'article L153-31 du code de l'urbanisme édicte que :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

**2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**

[...] ».

L'article L153-34 prévoit également que :

« 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 ;**

[...]

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

Cette création d'un STECAL sur la zone A peut être considérée comme une réduction d'une zone agricole (tel que prévu au 1° de l'article L153-34) et ce sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), puisque celui-ci prévoit dans la partie « II – Dynamiser la vie locale » de « 10. Développer un tissu économique dynamique et diversifié » et pour cela de « Permettre le développement de certains secteurs à vocation économique sur la commune ». Le choix d'un secteur déjà entièrement urbanisé permet de ne pas se heurter à d'autres enjeux de protection (terres agricoles, paysagers, écologiques ...). Le PLU actuellement opposable propose d'ailleurs en l'état plusieurs zones économiques en zone A sous forme de STECAL (Ae, Aa, Aef1).

**Le projet de la commune prévoit donc uniquement de réduire une zone agricole, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD). Une procédure de révision dite « allégée » n°3 a donc été retenue.**

Celle-ci a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2022.

Cette délibération fixe les modalités de concertation suivantes :

- Publication d'un article dans la presse locale ;
- Publication d'un article sur le site internet ainsi que le blog de la commune ;
- Mise à disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques ;
- Possibilité d'adresser ses remarques sur le projet par courrier ou mail en mairie durant toute la durée de la concertation. Ces éléments seront reportés dans le registre ;
- Mise à disposition en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, d'un dossier permettant de faire connaître et comprendre la procédure retenue et le projet ;
- Affichage de la présente délibération sur le site internet de la Mairie et en Mairie durant toute la période de concertation.

La révision « allégée » n°3 du Plan Local d'Urbanisme sera soumise à une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées suite à son « arrêt » par le Conseil Municipal de Bonnieux, puis à enquête publique par arrêté de Monsieur Le Maire.

Le projet de révision allégée sera notifié avant la réunion d'examen conjoint aux personnes publiques associées (Préfet, Président du conseil régional, Président du Conseil Général, Présidents des chambres consulaires, aux Maires des communes limitrophes, aux EPCI...).

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte des conclusions de la commission d'enquête que le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

Il sera également soumis pour avis à la Commission Départementale de Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au titre de l'article L151-13 (anciennement L123-1-5 II 6°) du code de l'urbanisme (pour la création Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil limitées (STECAL)).

Par ailleurs, le projet étant situé aux abords d'une route classée à grande circulation (RD900) par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 modifié par Décret n°2020-756 du 19 juin 2020, il est soumis à la Loi Barnier, soit à l'interdiction visée à l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* » Néanmoins il peut être dérogé à cette règle si le PLU contient une étude telle que visée à l'article L111-8 du même code. Cette étude est présentée en annexe du présent rapport de présentation.

Enfin, l'article R104-11 du code de l'urbanisme précise que :

« I.- *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : [...]*

2°) *De leur révision*

a) *Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

b) *Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

c) *Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

*II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, [...], lorsque : 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ; [...]* »

Or, l'incidence de la révision porte sur une aire d'une superficie totale inférieure à un millième (1‰) du territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha), et elle n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, ou ne rentre dans les cas prévus au b) et c) de l'article susmentionné. Ainsi un examen au cas par cas a été réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 pour avis de la MRAE sur la nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale ou non.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente révision allégée sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : Le rapport de présentation du PLU opposable est complété avec le rapport de présentation de la révision allégée n°3.

- **Le règlement - documents graphiques** : Le plan de zonage est modifié pour créer un STECAL et intégrer une protection patrimoniale sur le même secteur.
- **Le règlement écrit** : Le règlement écrit est modifié pour intégrer les règles applicables à ce STECAL et répondre aux exigences du code de l'urbanisme en matière de STECAL. Il établit les règles applicables à la protection patrimoniale. Il est aussi précisé la modification du recul d'inconstructibilité le long de la RD900 aux droits du projet.

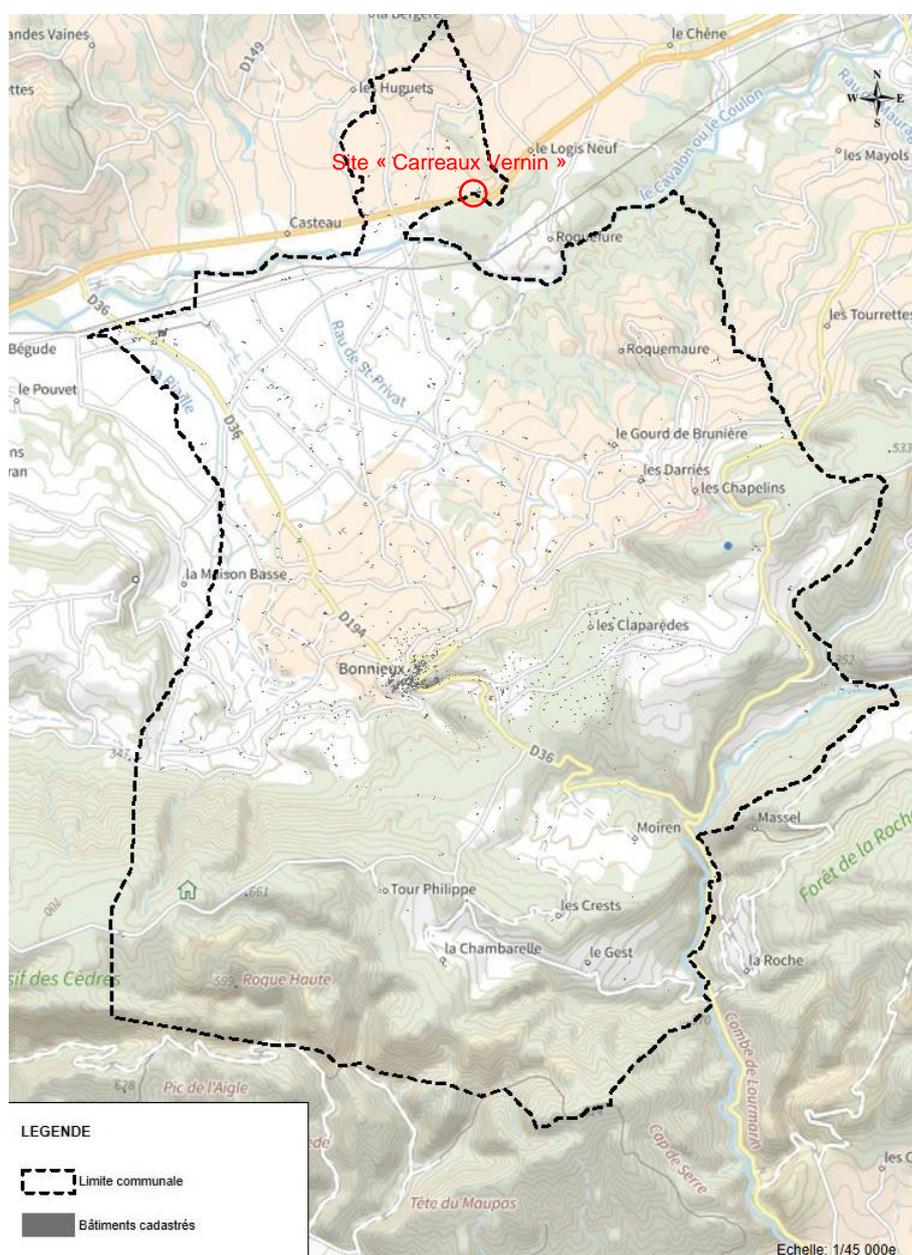
# 1. LE PROJET PRÉSENTÉ

## 1.1. PRÉSENTATION DU SITE DE L'ANCIENNE USINE DES « CARREAUX VERNIN »

Le site de projet est situé au nord de la commune de Bonnieux, le long de la route départementale RD900 reliant Avignon à Apt.

L'environnement immédiat de l'ancienne usine accueille essentiellement des parcelles agricoles à l'ouest et au Nord, des espaces boisés à l'Est, la RD au sud, et plusieurs bâtiments en voisinage direct (habitations, quelques locations saisonnières isolées). Un ancien restaurant est aussi existant de l'autre côté de la RD900 (sans accès de ce côté).

Les anciennes constructions sont assez denses et rapprochées.



Localisation du site projet – commune de Bonnieux

L'accès actuel au site se fait depuis la route départementale par un chemin existant (techniquement dans l'emprise de la RD900).

Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles A1750, A1792, A1793 et A1794, quartier le Pont Julien, chemin de Saint Eyriès. Elles représentent au total une superficie d'environ 4700m<sup>2</sup>.



*Localisation du site projet – abords immédiats*



*Clichés des constructions actuelles à l'intérieur du site des « Carreaux Vernin » - Source : dossier de pièces graphiques - QD Développement (novembre 2022)*



*Clichés du site des « Carreaux Vernin » depuis le chemin d'accès - Source : dossier de pièces graphiques - QD Développement (novembre 2022)*

## **1.2. LES ÉLÉMENTS DE PROJET**

Le projet consiste à créer un centre de formation dédié aux métiers du patrimoine (ferronnerie d'art, sculpture, enduits à la chaux, enduit de terre, céramique, dorure sur bois, etc.) ainsi qu'un espace de vente showroom en lien avec ces techniques (gamme complète de peintures, d'enduits et traitement propres à l'entretien de l'habitat ...), et d'y accueillir des fonctions connexes (entrepôts, bureaux, archives, et logements pour l'accueil temporaire lors des formations...).

Le centre de formation contribuera également à former l'ensemble du personnel en charge de conseiller les clients.

Ce projet est porté par une entreprise reconnue dans ces domaines et qui porte le fait que le développement de magasins de vente adossés à des centres de formation, ainsi capables d'apporter le conseil adapté, est très pertinent pour la mise en place et la pérennisation de l'ensemble des métiers de la filière.

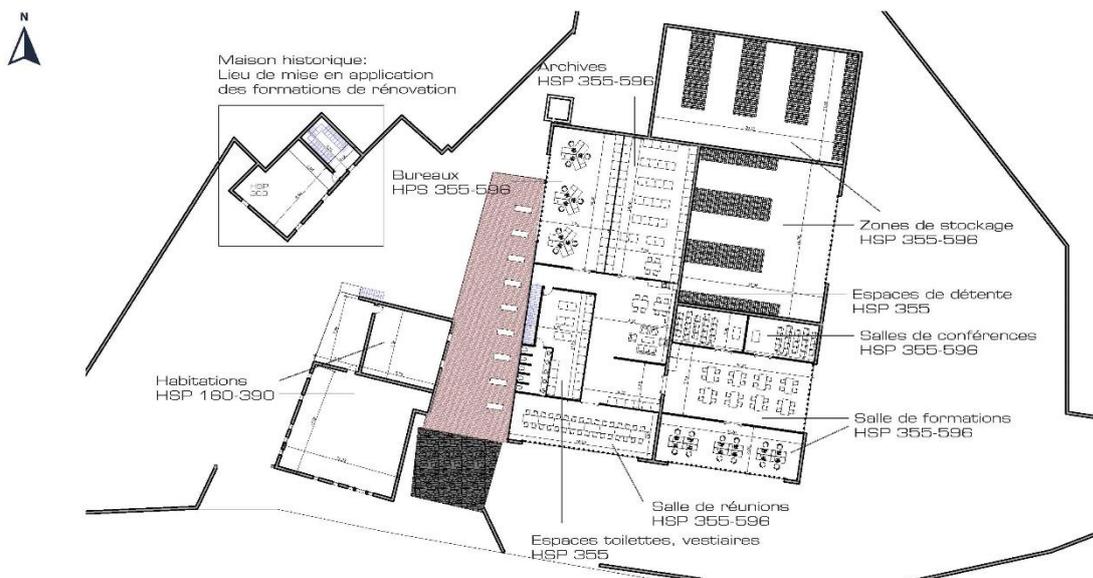
C'est dans cette continuité de développement et en conservant cet esprit, qu'est née l'idée d'acquérir l'ancien site industriel des « Carreaux Vernin » en s'appuyant sur ce lieu emblématique abandonné pour y réaliser ce projet.

Outre la réhabilitation du site, cette démarche permettrait de faire renaître, dans le cadre du centre de formation, une activité de céramique en écho à l'activité historiquement présente sur ce lieu.

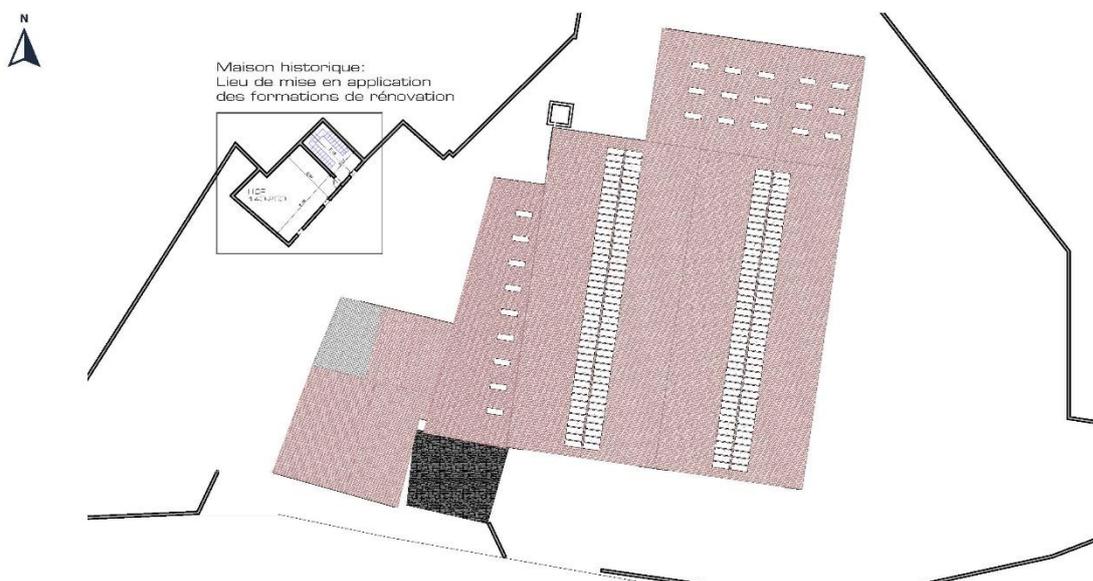
On peut ainsi envisager approximativement sur le site après réhabilitation des espaces répartis entre environ 500m<sup>2</sup> de surface de vente (environ 17% des espaces), 700 m<sup>2</sup> de bureaux (25% du projet), 600m<sup>2</sup> d'atelier et 200 m<sup>2</sup> d'espace de formation (près de 30% des surfaces).



OUVRAGE: Quartier Le Pont Julien, chemin de Saint Eyrès B4480 Bonnieux		MAÎTRE D'OUVRAGE: GD DEVELOPPEMENT Monsieur Paul HERNANDEZ		RÉALISATION DU DOSSIER: Jade DUTERGUE Designer d'espace
N° PLAN: 1	TITRE: PLAN DE ZONING NIVEAU 0 - PROJET (plan non exécutif)	ÉCHELLE: 1/300	FORMAT: A3	DATE: Mars 2022



OUVRAGE: Quartier Le Pont Julien, chemin de Saint Eyrès B4480 Bonniex		MAÎTRE D'OUVRAGE: GD DEVELOPPEMENT Monsieur Paul HERNANDEZ		RÉALISATION DU DOSSIER: Jade DUTERGUE Designer d'espace
N° PLAN: 2	TITRE: PLAN DE ZONING NIVEAU 1 - PROJET (plan non exécutif)	ÉCHELLE: 1/300	FORMAT: A3	DATE: Mars 2022



OUVRAGE: Quartier Le Pont Julien, chemin de Saint Eyrès B4480 Bonniex		MAÎTRE D'OUVRAGE: GD DEVELOPPEMENT Monsieur Paul HERNANDEZ		RÉALISATION DU DOSSIER: Jade DUTERGUE Designer d'espace
N° PLAN: 3	TITRE: PLAN DE ZONING NIVEAU 2 - PROJET (plan non exécutif)	ÉCHELLE: 1/300	FORMAT: A3	DATE: Mars 2022

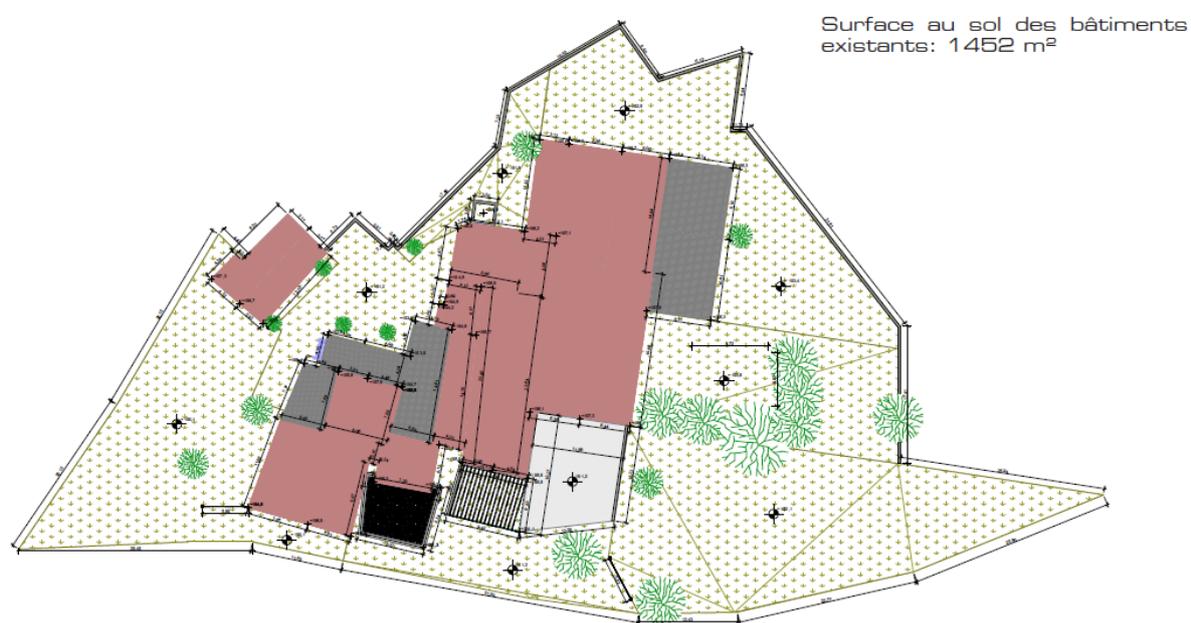
Schéma 1 : Plan de principe du projet de réhabilitation des niveaux 0, 1 et 2 de l'ancienne usine des « Carreaux Vernin » - Source : dossier de pièces graphiques - QD Développement (novembre 2022)

Ce développement d'activités permettrait à court terme, la création de 6 à 8 emplois à temps complet.

Au regard du projet, une hausse de la fréquentation des véhicules devrait être constatée, et évaluée à +20 à 50 véhicules légers / jour, 2 à 5 camions / jour et 1 à 3 poids / lourds par semaine dans le cadre de l'approvisionnement.

Le rayonnement de ce concept viendrait contribuer à enrichir le tissu économique et culturel local. L'offre de service proposée et le développement de formations qualitatives seraient une valeur ajoutée à une région largement tournée vers les activités touristiques. Une région toutefois soucieuse également de préserver son patrimoine par le maintien sur son territoire de savoirs indispensables à sa sauvegarde.

En termes architecturaux et urbanistiques le pré-projet envisagé est pensé de façon à conserver au maximum les éléments existants.



*Schéma 2 : Plan masse des bâtiments existants - Source : dossier de pièces graphiques - QD Développement (novembre 2022)*

En effet, le caractère patrimonial du site et de certaines de ses constructions, notamment le four et la tour/cheminée, suscite de l'intérêt et une volonté de conserver le maximum de cette structure historique. C'est aussi le sens de la démarche visant à faire revivre le site et non à faire place rase. Ainsi six des bâtiments existants dont le four et la tour devraient être rénovés à l'identique.

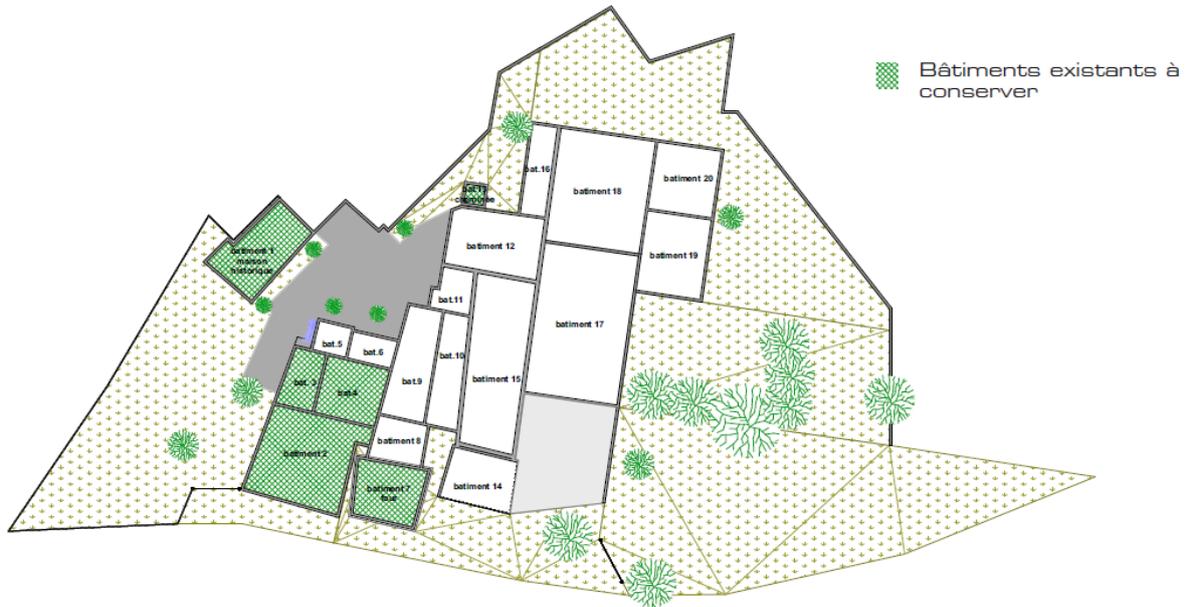


Schéma 3 : Identification des bâtiments à conserver - Source : dossier de pièces graphiques - QD Développement (novembre 2022)

Concernant les autres constructions, et notamment au vu de l'état des structures, elles seront démolies puis reconstruites pour la plupart, en réemployant dans la mesure du possible les éléments récupérables (pierres, bois, tuiles...) et en gardant une configuration proche.

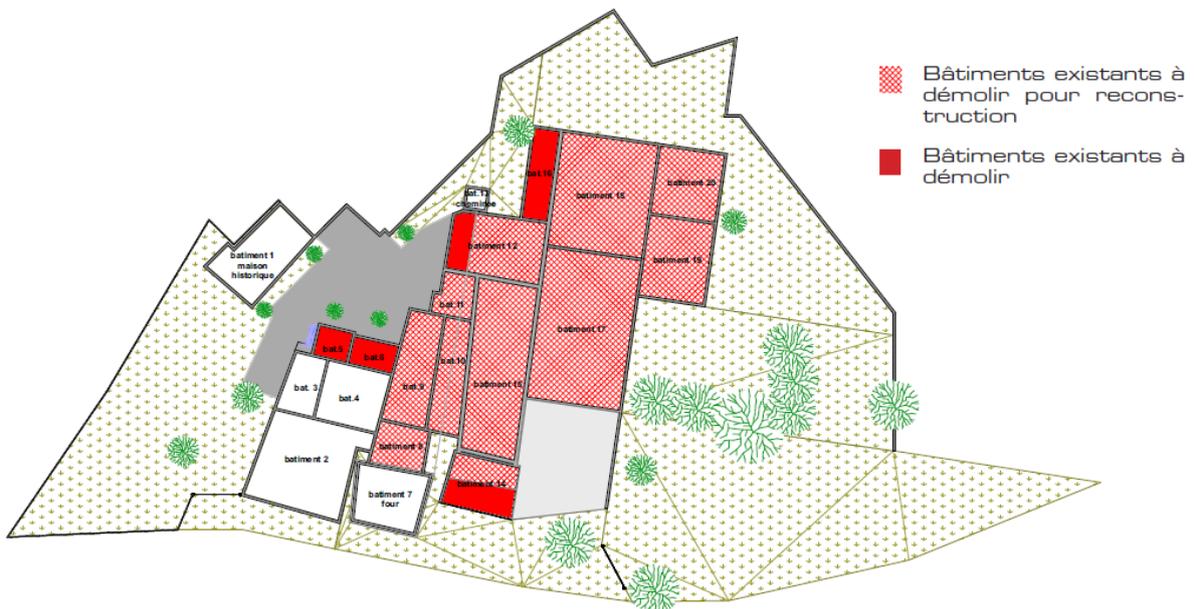


Schéma 4 : Identification des bâtiments à démolir - Source : dossier de pièces graphiques – QD Développement (novembre 2022)

La modification des bâtiments démolis, donnerait naissance à 3 nouveaux volumes rectangulaires avec des toitures créant le lien entre les anciens et nouveaux bâtiments.

Cela permettrait une harmonisation des proportions architecturales et une optimisation de l'espace.

Le terrain étant en pente douce avec une nouvelle implantation de bâtis similaire à l'existant, le projet ne nécessite que très peu de terrassement et permettrait de laisser le terrain au maximum à l'état naturel/actuel.

Pour l'accès, l'idée est de réaliser 3 portails : un piétonnier et deux de dimension plus importante garantissant l'accès aux véhicules légers et lourds sur les aires de stationnements et de retournements (*éléments à valider au stade de la demande d'urbanisme avec le gestionnaire (Département), au regard de l'accès sur la RD900*).

Enfin, il est prévu que les nouvelles constructions restent sur 3 niveaux maximum : RDC, R+1 et R+2. On peut faire la pré évaluation des surfaces existantes/futures suivante, dans le cadre du pré-projet envisagé :

Niveau / Surfaces en m <sup>2</sup>	RDC	R+1	R+2	Total
Existantes	1 452	476	70	1 998
Futures	1 742	1 045	70	2 857
Créées	385	730		1 115
Supprimées	95	161		256

Un gain de surface serait donc essentiellement réalisé en RDC en augmentant les emprises au sol existantes, mais surtout en R+1, avec une réhausse de la plupart des bâtiments. Concernant l'aspect extérieur des constructions, les pierres seraient laissées apparentes dans la mesure du possible et le cas échéant, des enduits couleur pierre finition frottassée seraient appliqués. Les menuiseries et volets sont envisagées en aluminium de teinte brune, les couvertures en tuiles rondes type canal de teinte vieillie et les portails métalliques peints en brun

Le pourcentage d'espaces verts sur l'ensemble des parcelles serait d'environ 40 %, traités de façon à garder et valoriser l'aspect paysager existant. L'idée est de conserver la végétation existante au maximum et de planter des essences locales afin de créer une bonne insertion du projet dans le paysage.

Une aire de stationnement et retournement est prévue sur 1350 m<sup>2</sup> soit 25% de l'ensemble des parcelles, avec un matériau drainant afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

### 1.3. LES RETOMBÉES DU PROJET

La réalisation de ce projet aurait d'abord pour conséquence directe la création de 6 à 8 emplois. Entre l'espace de vente, le merchandising et la commercialisation des produits, et l'offre de formation nécessitant des intervenants, c'est un système économique en soi qui est créé.

Cette structure attirera dans ce cadre une nouvelle clientèle d'acheteurs sur un bassin relativement étendu étant donnée la qualité et la spécificité du produit vendu.

Par ailleurs, le centre de formation devrait avoir pour conséquence de faire venir sur site une population diversifiée, allant de jeunes apprentis à des professionnels cherchant à se spécialiser ou encore des personnes en reconversion professionnelle ... En tout état de cause une population qui via cette offre de formation sera amenée à séjourner sur le territoire, le découvrir, consommer des services, pour ensuite le faire connaître...

Encore, le projet viendrait réhabiliter un site existant, fortement dégradé, et ainsi ne consommer aucun espace naturel, agricole ou forestier non anthropisé. D'une part on limite la

consommation d'espaces et d'autre part on préserve un pan de l'histoire artisanale communale.

En effet le projet veut préserver le maximum de bâti existant, et le rénover à l'identique pour ce qui concerne les éléments identitaires du site (four et cheminée). Il vise également à réutiliser autant que possible les matériaux retirés, ce qui viendra augmenter le respect de l'original.

Ainsi au-delà des retombées socio-économiques directes que l'on peut légitimement espérer de ce type de projet, on en constate également les intérêts indirects patrimoniaux, environnementaux et culturels.

## 2. COMPLÉMENTS AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET À L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ces éléments permettent de mettre en avant, de préciser, ou de compléter l'analyse proposée dans le rapport de présentation du PLU actuellement opposable.

### 2.1. LOCALISATION ET ACCÈS

Le site est situé à proximité de la RD900, au nord de la commune, sur l'axe Apt/Avignon. Ainsi, cela permet d'assurer au site une bonne accessibilité au niveau local.

Dans le sens Apt/Avignon, le chemin d'accès apparaît en sortie de virage de la RD900 (limite de vitesse à 80km/h) sans réel espace de décélération sur ou hors RD. L'engagement sur le chemin d'accès depuis la RD900 se fait alors sur la commune d'Apt.

Dans le sens Avignon/Apt, le site est également accessible, par l'autre côté de ce même chemin, en traversant la RD900. La visibilité dans ce sens est plutôt dégagée.

La sortie du site pour partir en direction d'Apt implique obligatoirement de traverser la RD900.

Le chemin d'accès au sein même du site fait environ 3m de large, mais ses extrémités en approche de la RD900 ne sont pas bien délimitées et il s'évase, largement depuis le sens Avignon/Apt. Le chemin est bitumé mais en mauvais état.



*Chemin interne au site, accès depuis Avignon - Source : Google Street View, décembre 2022*

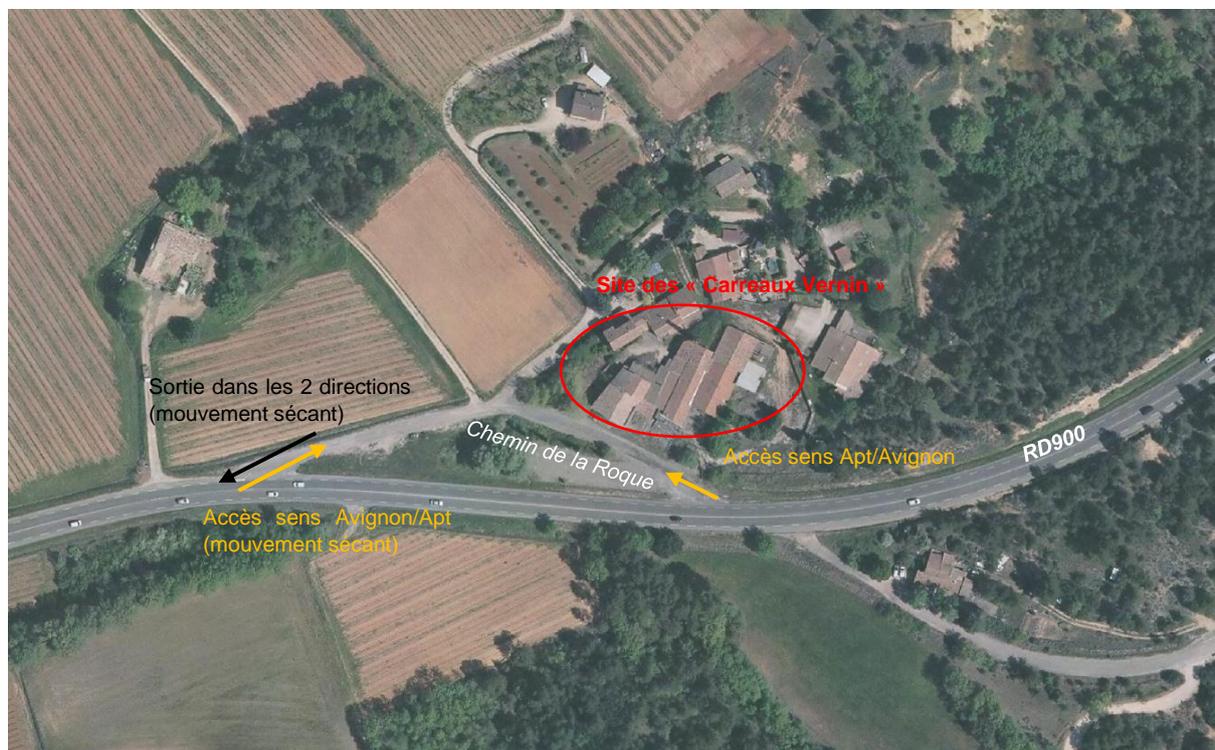
Se pose ici notamment la question de l'état des routes, accès/sorties et manœuvres pour les camions depuis, dans et vers le site.

Il est toutefois précisé que la zone n'était pas reconnue pour être accidentogène pendant la période d'activité des carreaux Vernin.

Par ailleurs, le pétitionnaire sera **soumis à des autorisations administratives et techniques notamment au moment du dépôt du permis de construire, en lien avec le gestionnaire**

**(Département).** Cela rejoint la question plus globale de la sécurité de l'accès tous véhicules confondus vis-à-vis de la circulation sur la RD.

Un rond-point est situé à environ 700 m du site, dans le sens Apt/Avignon.



Carte 1 : Accessibilité au site « Carreaux Vernin » et maisons avoisinantes – source : géoportail



Accès sens Apt/Avignon - Source : Google Street View, décembre 2022



*Accès sens Avignon/Apt - Source : Google Street View, décembre 2022*

Au sein du site, un accès interne goudronné (situé dans l'emprise publique) permet d'accéder à l'ancienne usine et aux maisons avoisinantes en partie nord puis un jeu de pistes permet de rejoindre le chemin Saint Eyriès.

Le stationnement lié à l'ancienne usine était vraisemblablement assuré à l'entrée du site, qui bénéficie d'un espace relativement ouvert entre la route et les premiers bâtiments.



*Entrée du site côté Apt - Source : Google Street View décembre 2022*

**L'accès direct sur la RD900 fait l'objet d'un enjeu en termes de sécurité des automobilistes. Notamment doivent être traitées :**

- **La question de la décélération sur la RD 900 pour entrer sur le site ;**
- **La question de la traversée du sens de circulation Apt/Avignon pour rejoindre le sens de circulation Avignon/Apt sur la RD 900 ;**
- **La largeur et la qualité du revêtement des voies internes au site et en approche de la RD900 ;**
- **Les questions sus visées en appréhendant également la problématique des poids lourds.**

En termes de transports en commun, Bonnieux est desservie par :

- La ligne régionale Avignon – Dignes les Bains, où l'arrêt de bus se situe au croisement st Julien du lundi au samedi (6 rotations/jour)
- La ligne Avignon – Apt, où l'arrêt se situe au pont Julien du lundi au dimanche (6 à 8 rotations) ;
- La ligne Apt/Cavaillon, où l'arrêt se situe à la poste de Bonnieux du lundi au samedi, pour 2 à 3 rotations.

Les deux premières lignes desservent donc la commune à un point d'arrêt situé à environ 500m du rond-point de la RD900 à proximité du site « Carreaux Vernin », soit à environ 1200m du site lui-même en passant par la route.

Néanmoins, en termes de mobilité douce, il n'existe aucune voie ou bande cyclable le long de la RD 900. Le site ne se trouve pas non plus sur des itinéraires piétons matérialisés.

Le SCoT identifie une vélo route au sud de la RD 900.



Extrait de ma cartographie du DOO du SCoT CCAPL

Si l'on provient du sud de la RD 900, il faudra la traverser, et donc rejoindre le rond-point situé à 700m du site. Néanmoins même en partie nord de la RD et depuis le rond-point, aucun accès en mobilité douce n'existe ou ne peut être emprunter au gré de pistes existantes.

**La desserte du site par les mobilités douces, ou les transports en commun reste donc très limitée. Son positionnement sur un axe majeur permet par contre d'envisager une bonne capacité de covoiturage.**

Par ailleurs, la RD 900 constitue une voie structurante permettant de relier Cavaillon à Apt, route classée à grande circulation (RD900) par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 modifié par Décret n°2020-756 du 19 juin 2020. Le site est donc soumis à l'interdiction visée à l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* » Cette interdiction connaît des exceptions :

- Les cas expressément visés par le code de l'urbanisme à l'article L111-7, soit ne sont pas concernés : les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; les bâtiments d'exploitation agricole ; les réseaux d'intérêt

public ; les infrastructures de production d'énergie solaire [...] ; les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes.

- En cas d'étude visée à l'article L111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Le projet :

- Ne se situant pas en zone agglomérée, nécessitant la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée soumis à avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), n'étant entouré que de quelques habitations et éloignés des zones urbaines ;
- Prévoyant des démolitions / reconstructions d'une ancienne usine...

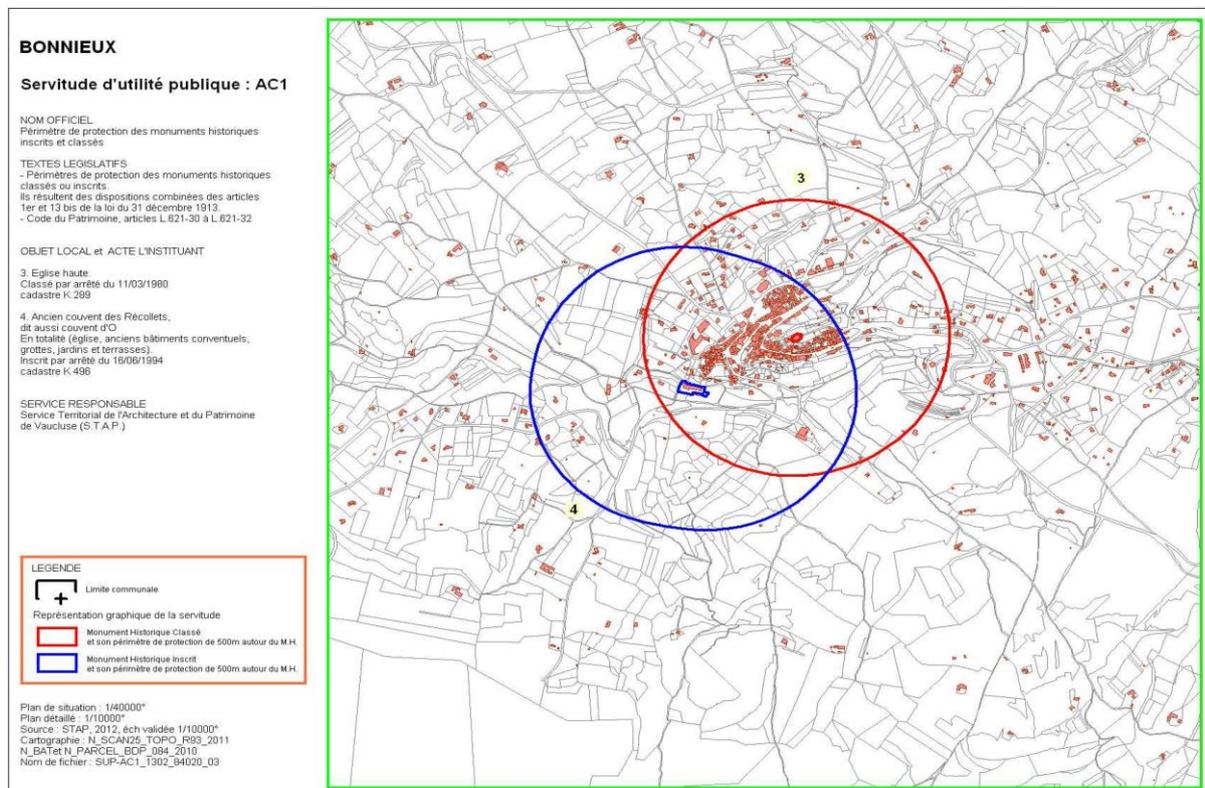
...n'entre pas dans les cas exclus de l'interdiction, expressément visés par le code de l'urbanisme aux articles L111-6 et L111-7. Il doit donc faire l'objet d'une étude telle que visée à l'article L111-8 du même code, dite « étude Loi Barnier ».

Cette étude est présentée en annexe du présent rapport de présentation.

**Dans ce cadre et comme évoqué en préambule, le projet ne sera rendu possible qu'après étude dite « loi Barnier ».**

## 2.2. PAYSAGE, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Le projet est situé en dehors des périmètres de protection des monuments historiques qui sont uniquement présents aux abords du village.



### Concernant les paysages, et depuis la RD 900 :

→ Dans le sens Apt/Avignon : le site est visible assez tardivement dans ce sens car précédemment caché par un talus puis par un espace boisé. Il apparaît seulement lorsque l'on arrive à niveau de la bretelle d'entrée.





La cheminée commence à peine à se deviner. La voie d'accès commence à se distinguer un peu plus loin.



*Vues depuis la RD900 depuis Apt - Source : Google Street View, décembre 2022*

Les bâtiments de l'usine restent relativement masqués, se distinguant à travers les arbres mais apparaissent clairement lorsque le conducteur se trouve devant le site. L'impression à ce jour est celle d'un endroit désaffecté et dégradé.



→ Dans le sens Avignon/Apt : bien que la vue soit plus dégagée, le site reste relativement peu visible, la cheminée étant le premier élément à se distinguer. C'est à partir du rond-point que l'on commence à deviner cet élément dans le paysage.





Depuis le rond-point la cheminée se distingue en premier mais ne se démarque pas non plus particulièrement des autres éléments paysagers (poteaux, panneaux, bâtiments épars...).



Les bâtiments commencent à apparaître à environ 200m du site, mais restent discrets comparativement à des habitations plus dégagées à proximité.





*Vues depuis la RD900 depuis Avignon - Source : Google Street View, décembre2022*

A l'approche du site, et au niveau de l'accès sens Avignon/Apt, un bosquet continue de masquer en partie les bâtiments tandis que la cheminée est désormais l'élément qui se démarque.

On arrive ensuite sur la vue frontale du site étudiée précédemment.

**En résumé le site n'est pas visible dans le sens Apt/Avignon jusqu'au moment de sa vue frontale, et est peu prégnant dans le sens Avignon/Apt, la cheminée se distinguant en premier lieu sans toutefois se dégager de manière forte dans le paysage global, et les bâtiments se découvrant relativement « brutalement » au contact du site, sur une impression inesthétique de site désaffecté, la végétation masquant tout de même en bonne partie le site.**

#### **Le site dans le grand paysage :**

A échelle lointaine, en dehors de l'axe routier RD900, le site n'est pas visible depuis les espaces situés au sud de la RD 900, étant dissimulé derrière des espaces boisés situés sur une sorte de plateau créé par le Calavon en limite sud. Idem sur les secteurs Est / Nord- Est du fait du relief quasiment plat et de la végétation séparant le site de ces secteurs. Globalement l'usine est visible sur une ouverture ouest/ nord-ouest, secteurs de plaine moins végétalisés.



Secteurs de covisibilité lointaine - Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

Depuis Pont Julien, on aperçoit au loin la cheminée si l'on y prête attention, mais le site ne se démarque pas.



Depuis le chemin de St Eyriès, le site est visible lorsque la végétation n'y fait pas obstacle. Celle-ci masque d'ailleurs la cheminée jusqu'à être à une relative proximité du site. Le site ne se distingue donc pas particulièrement au sein du paysage déjà parsemé de bâtisses éparses,

pylônes électriques, panneaux ... et a plutôt tendance à rester discret du fait de ses teintes et matériaux.



Depuis la RD108, de la même manière le site est généralement masqué par la végétation. La cheminée apparaît au loin et le bâti n'est pas plus impactant que les autres constructions alentours.

**Les enjeux paysagers lointains sont donc très limités. On peut néanmoins souligner l'élément architectural distinctif qu'est la cheminée de l'usine qui présente un intérêt patrimonial et constitue un élément paysager relativement reconnaissable selon la végétation et l'éloignement. En dehors de cela, le site se fond plutôt bien dans le grand paysage, ne constitue pas un élément particulièrement remarquable au milieu d'un paysage parsemé de bosquets, de bâtisses éparses et de poteaux électriques voire de signalétique aux abords de la RD 900.**

### **Le paysage proche :**

Actuellement l'ancienne usine est abandonnée. Elle constitue une friche industrielle/artisanale dégradée. A ce titre elle est actuellement davantage une verrue paysagère, qu'un site d'intérêt, malgré quelques éléments intéressants (cheminée, four, maison d'habitation ...).



*Clichés des anciens bâtiments de l'usine - Source : dossier de pièces graphiques – QD Développement (novembre 2022)*

Les implantations actuelles forment une structure assez dense, d'aspect majoritairement de teinte ocre, avec beaucoup de briques creuses apparentes et certaines parties en pierre notamment côté RD 900. Des toitures sont écroulées, des barrières et barreaux de maintien sont en place et semblent l'être depuis longtemps. Beaucoup de menuiseries ne sont plus en place, et l'ensemble donne une forte impression de site désaffecté non entretenu.

La densité constatée néanmoins n'apparaît pas « lourde » du fait de variation de hauteurs, laissant davantage une impression d'unités accolées plutôt qu'une structure monobloc. En termes de hauteur le bâtiment le plus haut atteint un R+2 (la maison historique).



*Vue aérienne du site et maisons avoisinantes - Source : geoportail.gouv.fr*

Au contraire, l'ancienne usine est marquée par une structure étagée, laissant une impression de paliers ou d'escaliers en vue aérienne.

Les orientations des différentes bâtisses du site et alentours ne sont pas homogènes, excepté pour la structure centrale en « escalier ». Ainsi, le site et ses abords semblent désorganisés entre eux, avec des implantations et des orientations de faitages ...

En résumé, en termes paysagers on peut retenir que :

- Les vues lointaines sont limitées et le site apparaît plutôt discret, avec parfois selon les angles et la végétation la cheminée qui se démarque en premier lieu ;
- Les vues proches sont marquées par une impression de site désaffecté non entretenu, véritable verrue paysagère, avec des éléments spécifiques et intéressants qui marquent la qualité potentielle de cet espace ;
- Les conclusions sont les mêmes depuis la RD 900, qui laisse brutalement découvrir le site depuis Apt, et deviner la cheminée depuis Avignon à moins d'1km.

**Les enjeux se concentrent donc sur :**

- **La résorption de la verrue paysagère actuelle ;**
- **Le maintien du caractère patrimonial/architectural marqué par une densité des constructions, sans toutefois présenter une armature monobloc ;**
- **La maîtrise des hauteurs de manière à ne pas contraindre les vues lointaines et proches, et laisser la cheminée se détacher du volume global ;**
- **La conservation d'une cohérence dans le choix des teintes (ocre) et des matériaux (pierre) ;**
- **La mise en valeur ou la restructuration des abords du site et sa « mise en liaison » avec les maisons avoisinantes ;**
- **La conservation de la cheminée et du four qui font partie du paysage élargi de la plaine alentour.**

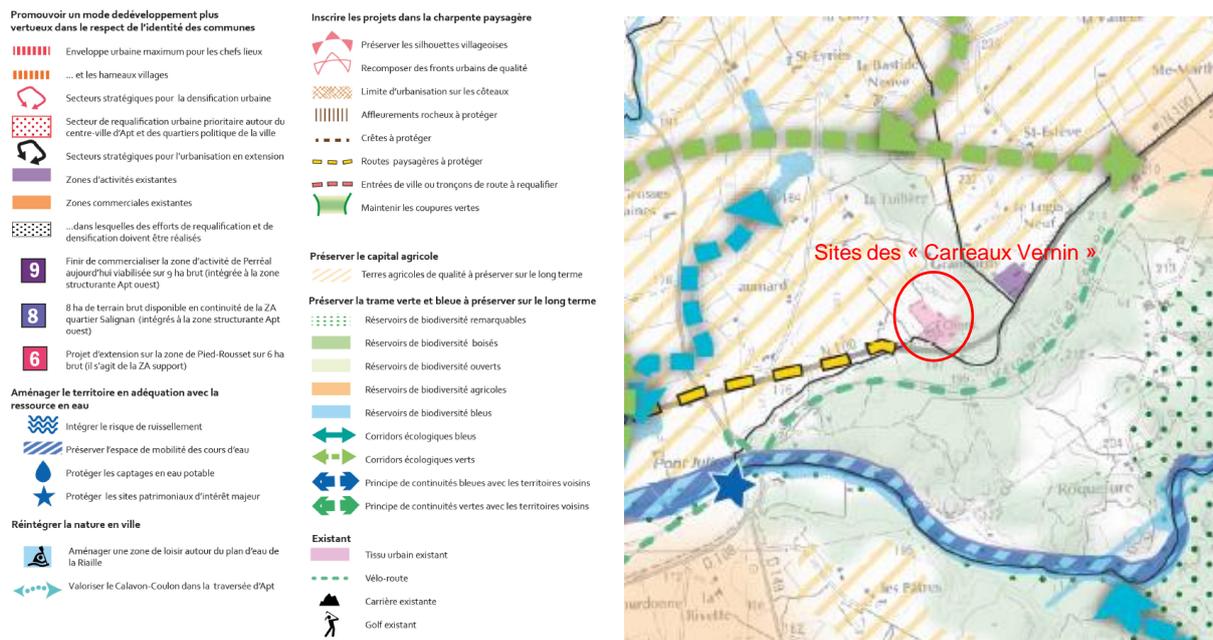
## 2.3. ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Comme cela était déjà évoqué dans le rapport de présentation du PLU actuellement opposable, le site des « Carreaux Vernin » n'est pas concerné par une protection environnementale réglementaire, ni par un espace d'inventaire (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - ZNIEFF).

Plusieurs ZNIEFF de type I et II occupent la commune de Bonnieux, mais aucun de ces espaces ne s'étend jusqu'au site d'étude. La ZNIEFF la plus proche est celle du « Calavon » (ZNIEFF de type II), à environ 500 mètres du site. La distance de la zone du site vis-à-vis de cet espace d'inventaire et le projet constituant en une réhabilitation d'un site existant limite voire ne suggère aucun lien fonctionnel potentiel. Le périmètre de la ZNIEFF est déterminé par le cours d'eau et s'étend très peu sur les abords. Ce cours d'eau est également classé zone spéciale de conservation, ce qui appelle les mêmes commentaires.

Le site n'a pas non plus de lien fonctionnel avec les espaces reconnus pour leur richesse écologique présents sur le territoire communal : SIC « Ogres de Roussillon et de Gignac – Marnes de Perreal », SIC « Le Calavon et l'Enchrème », SIC « Massif du Luberon » et ZPS « Massif du Petit Luberon », espace naturel sensible (ENS) « la forêt de cèdres du Petit Luberon ».

Au SCoT, le site est considéré comme tissu urbain, à l'interface entre un réservoir de biodiversité ouvert et des terres agricoles à préserver.



Cartographie du DOO du SCoT CCAPL

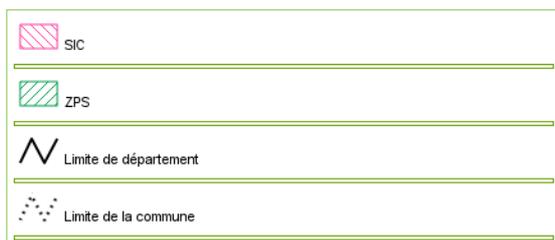
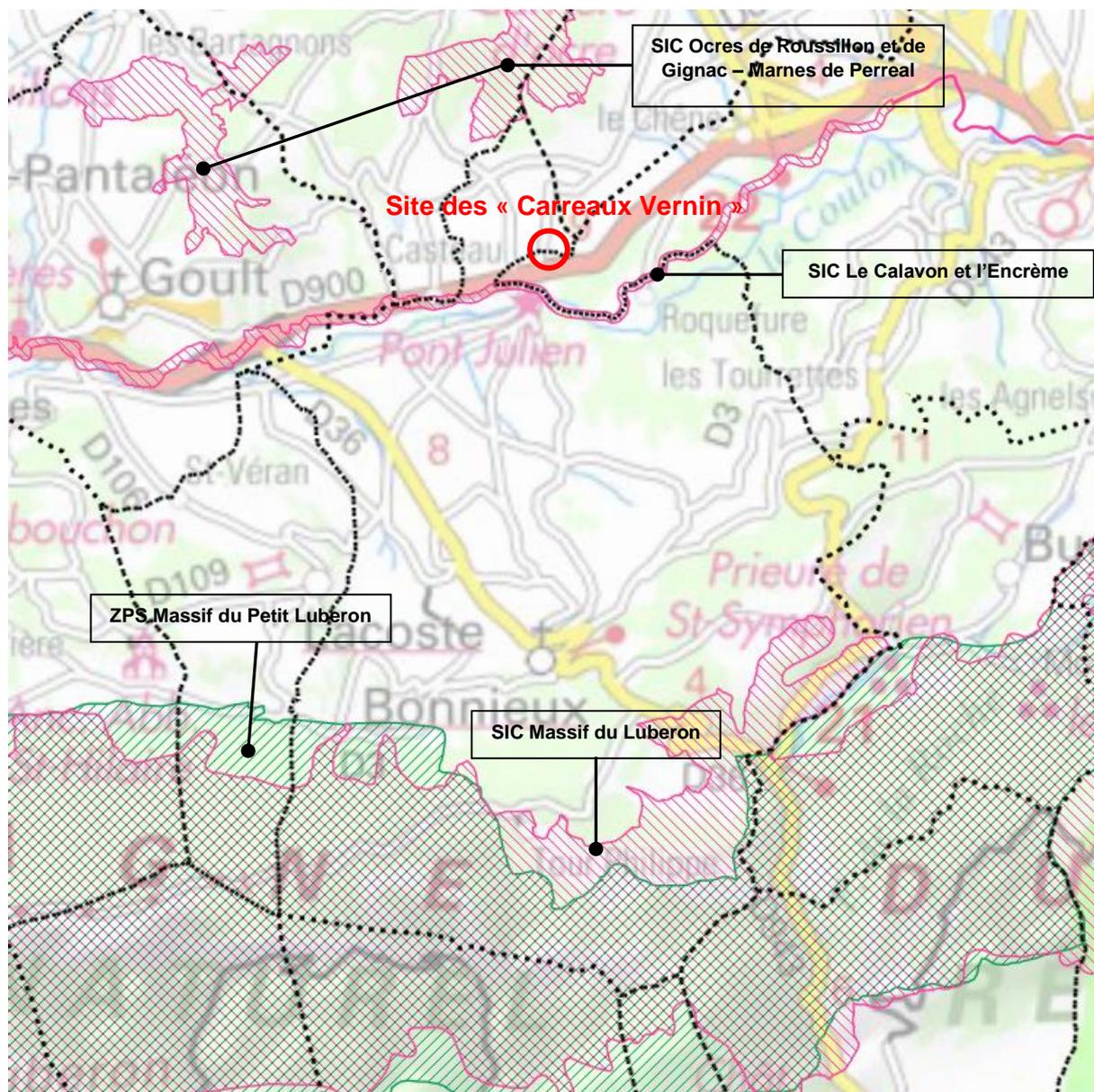
Dans le PLU actuellement opposable, les continuités écologiques ont été identifiées plus précisément sur le territoire communal, et le site est situé en-dehors des principales continuités.

Par ailleurs, le site est déjà largement urbanisé, et entièrement anthropisé.

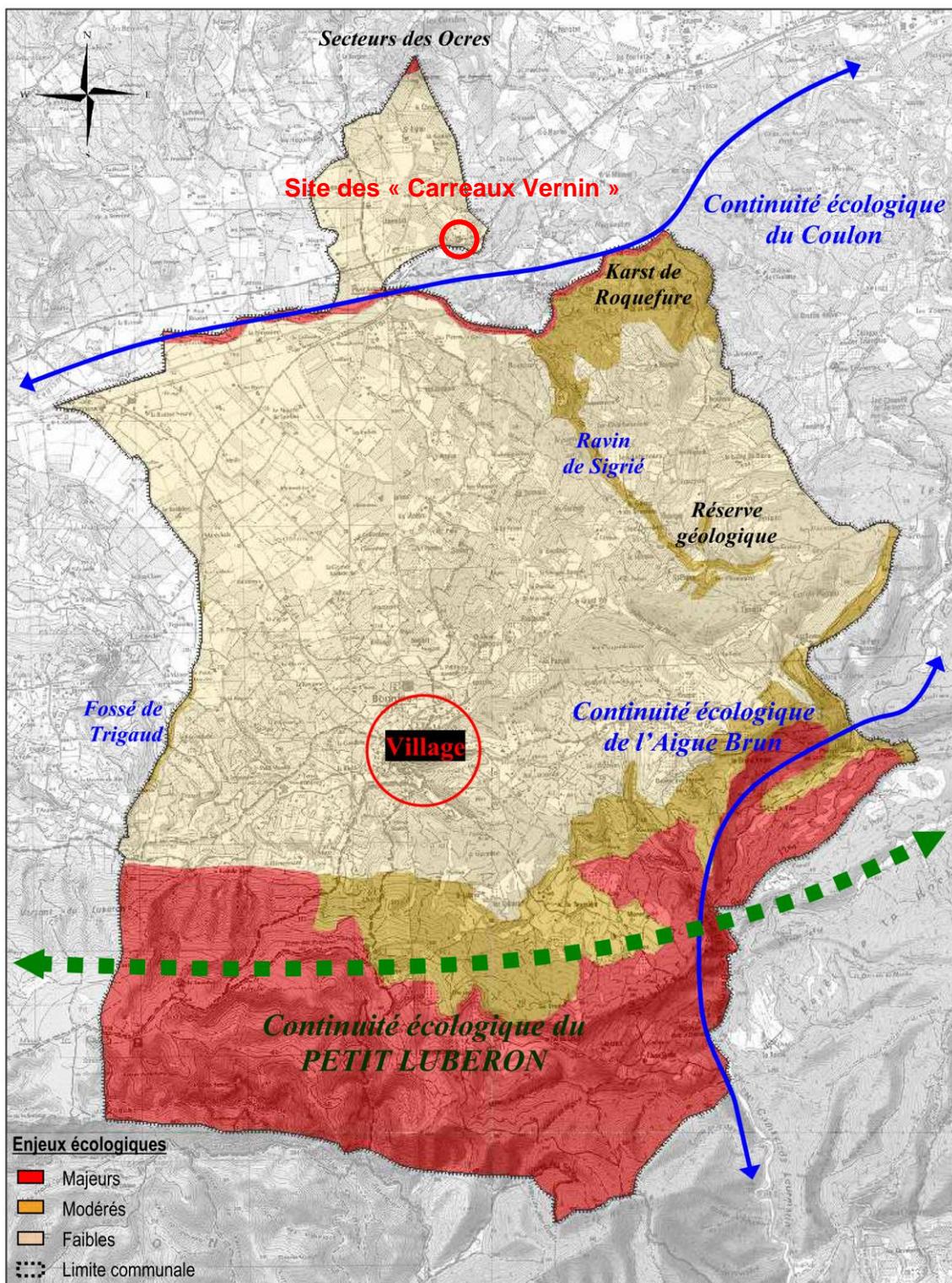
**Les enjeux écologiques y sont donc quasi inexistant.**



ZNIEFF sur la commune de Bonnieux, localisation du site des « Carreaux Vernin » - Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)



Carte des espaces de protection environnementale réglementaire, localisation du site des « Carreaux Vernin » -  
Source : MNHN/INPN



Carte des continuités écologiques et des enjeux environnementaux, localisation du site des « Carreaux Vernin » -  
Source : PLU de Bonnieux, septembre 2015

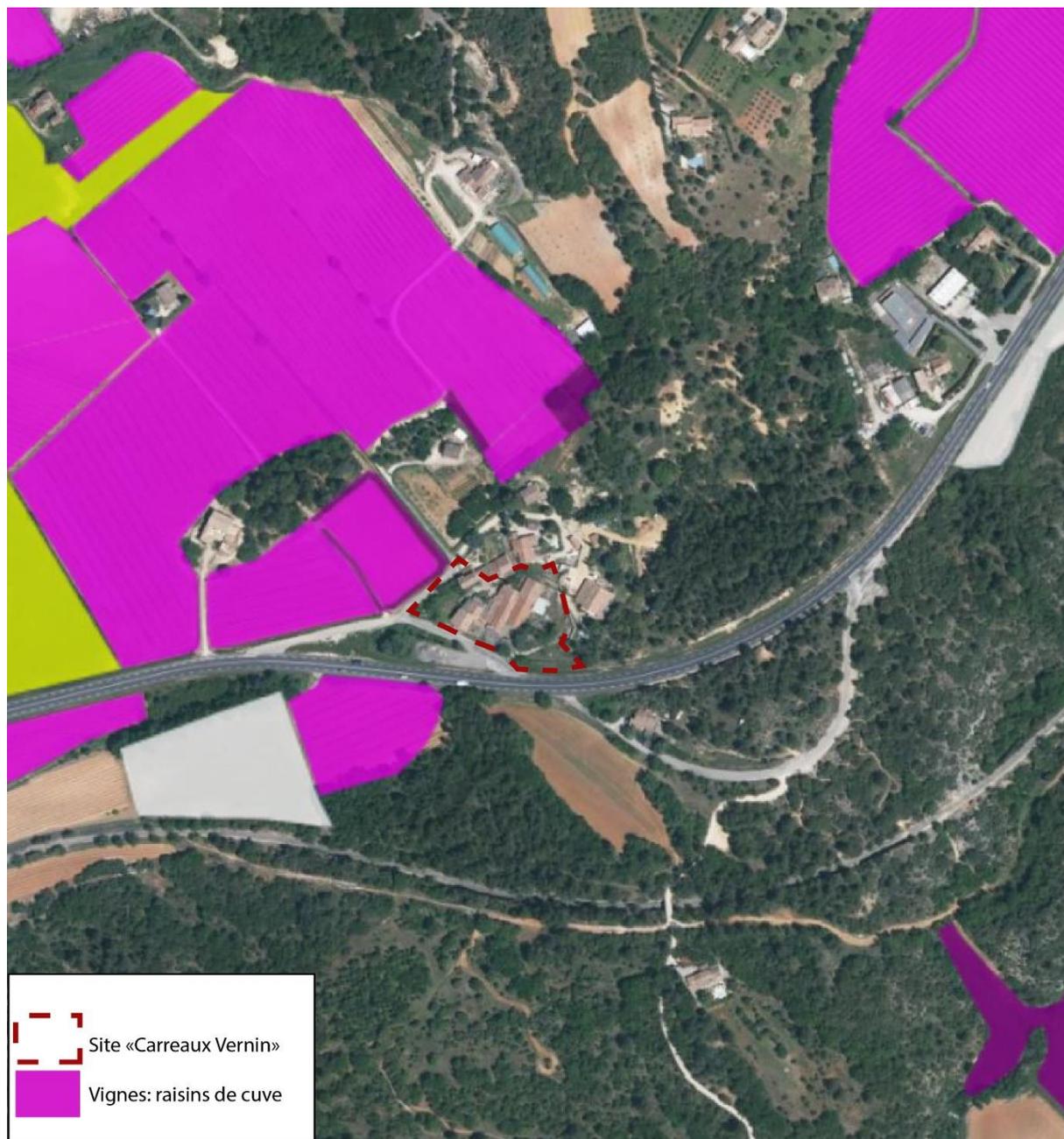
## 2.4. ENJEUX AGRICOLES

Aucune parcelle située au sein du site des « Carreaux Vernin » n'a été déclarée au registre parcellaire graphique (RPG) en 2021.

On note néanmoins des parcelles cultivées aux abords du site (vignes).

Il n'apparaît pas de problématique particulière liée à l'agriculture, le site des « Carreaux Vernin » étant déjà urbanisé, son accès et ses stationnements ne venant pas empiéter les parcelles agricoles proches, ni en modifier l'accessibilité.

Les activités sur site n'ont pas vocation à impacter l'agriculture.



*Occupation agricole à proximité du site des « Carreaux Vernin » - Source : RPG 2021, geoportail.gouv.fr – IGN*

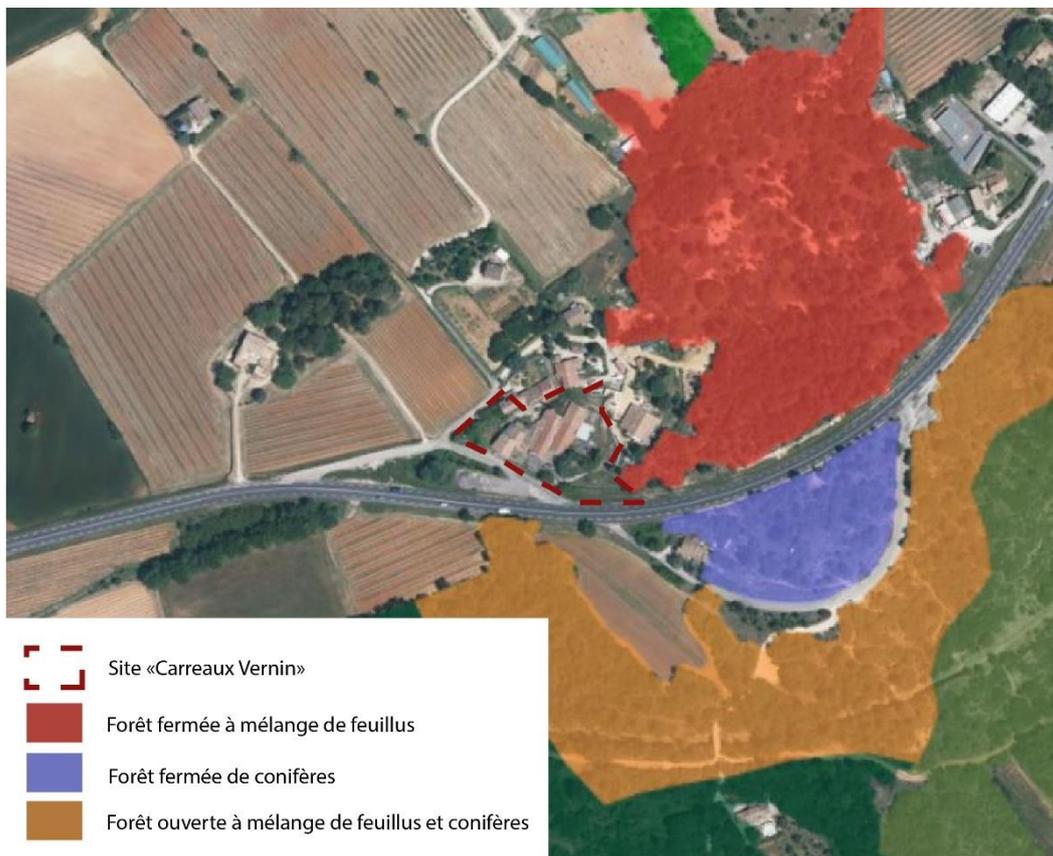
**Les enjeux sur l'activité agricole sont donc nuls.**

## 2.5. ENJEUX FORESTIERS

La commune de Bonnieux est couverte à 58% par des surfaces forestières.

A l'échelle du site « Carreaux Vernin », des forêts de feuillus et de conifères se trouvent à proximité, notamment à l'est et de l'autre côté de la RD900. Ces boisements cachent le site depuis des vues éloignées dans ces axes. Aucun boisement ne vient empiéter directement sur le site objet de l'étude.

Les activités sur site n'ont pas vocation à impacter ces espaces.

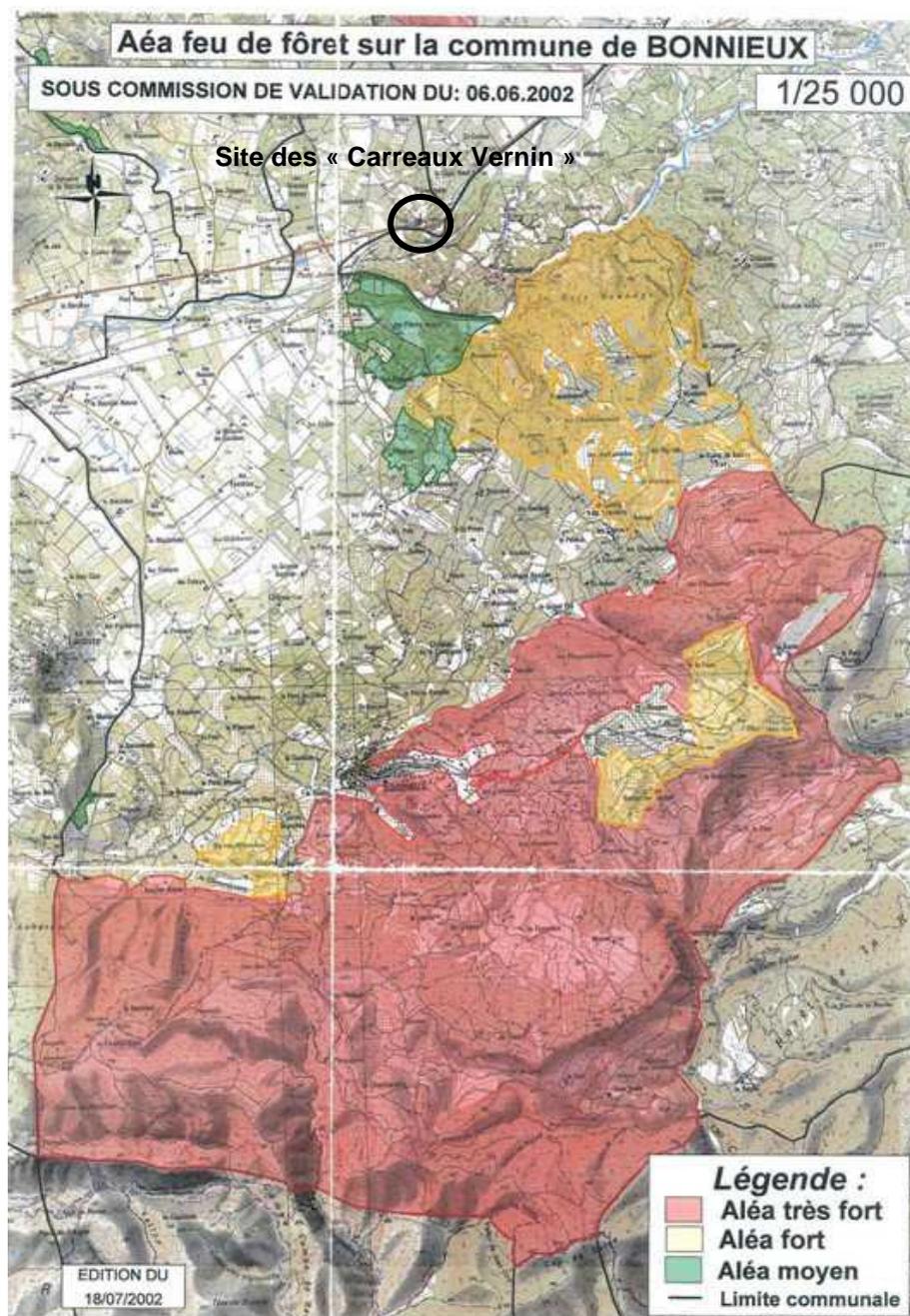


*Occupation forestière à proximité du site des « Carreaux Vernin » - Source : carte forestière v2, geoportail.gouv.fr – IGN*

**Les enjeux forestiers sont donc nuls.**

## 2.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

D'après le porter à connaissance de l'Etat, repris dans les procédures précédentes, le site des « Carreaux Vernin » n'est concerné par aucun aléa feu de forêt, mais se situe en zone concernée par l'obligation de débroussaillage (OLD).

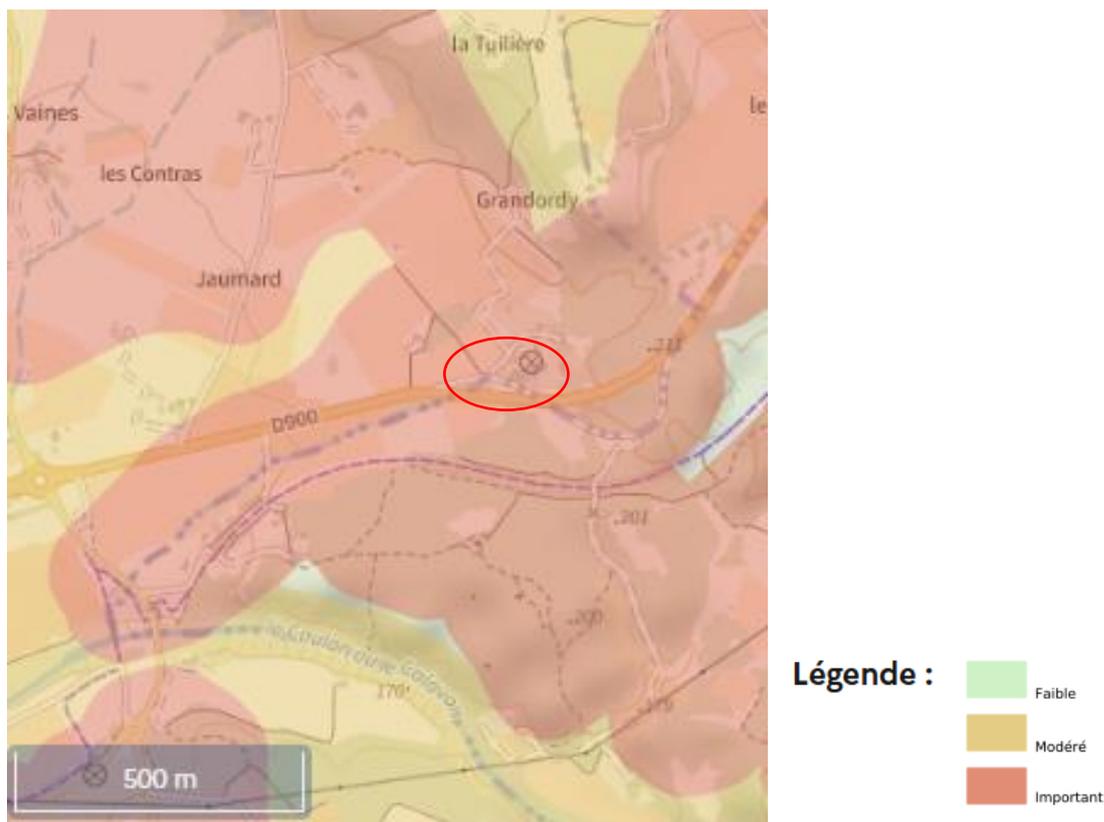


*Aléa feu de forêt sur la commune de Bonnieux – Source : Porter à connaissance de l'Etat*

Le secteur n'est pas non plus concerné par le risque inondation.

Par ailleurs, l'ensemble de la commune, et donc le site des « Carreaux Vernin », est classé en zone d'aléa sismique moyen. Les conséquences de ce classement s'appliquent à toutes les constructions de la commune, et seront prises en compte dans le projet.

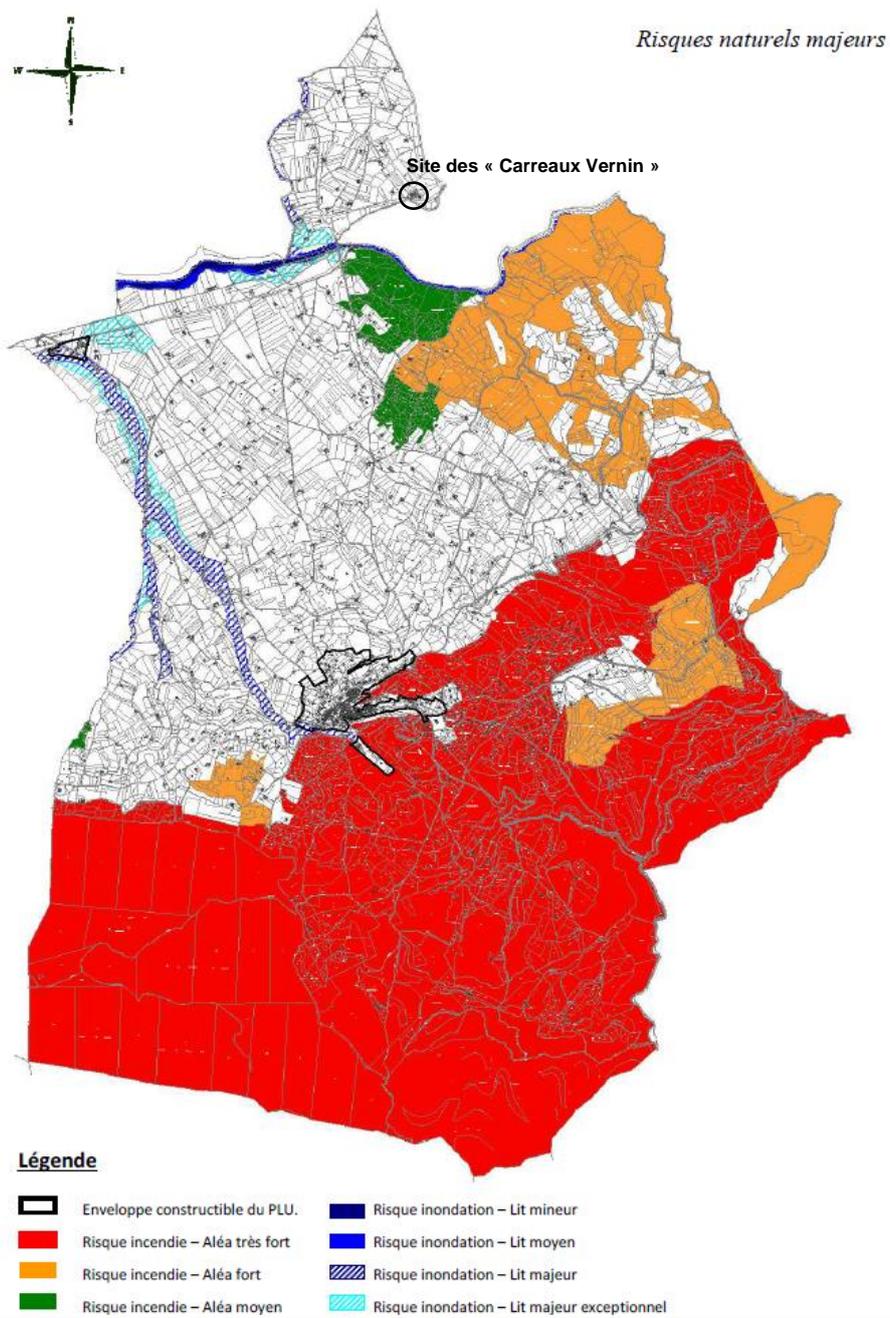
En outre, le site est classé en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Cet aléa touche une grande partie de la commune, et la plupart des zones urbanisées sont classées en zone d'aléa fort. Les contraintes doivent être prises en compte au niveau des dépôts de permis de construire.



*Risque retrait-gonflement des argiles - Source : géorisques [en ligne]*

Enfin, le site n'est pas impacté par les dispositions relatives à la servitude d'utilité publique concernant le risque lié aux canalisations de transports de matières dangereuses, lié à la présence d'une canalisation de gaz sur le territoire.

**Les enjeux existent donc sur le territoire mais sont déjà pris en compte par le PLU actuellement opposable. L'enjeu essentiel est lié aux aléas retrait-gonflement des argiles, mais qui ne génèrent pas d'inconstructibilité, mais potentiellement des obligations en matière de mode constructif (notamment au niveau des fondations).**



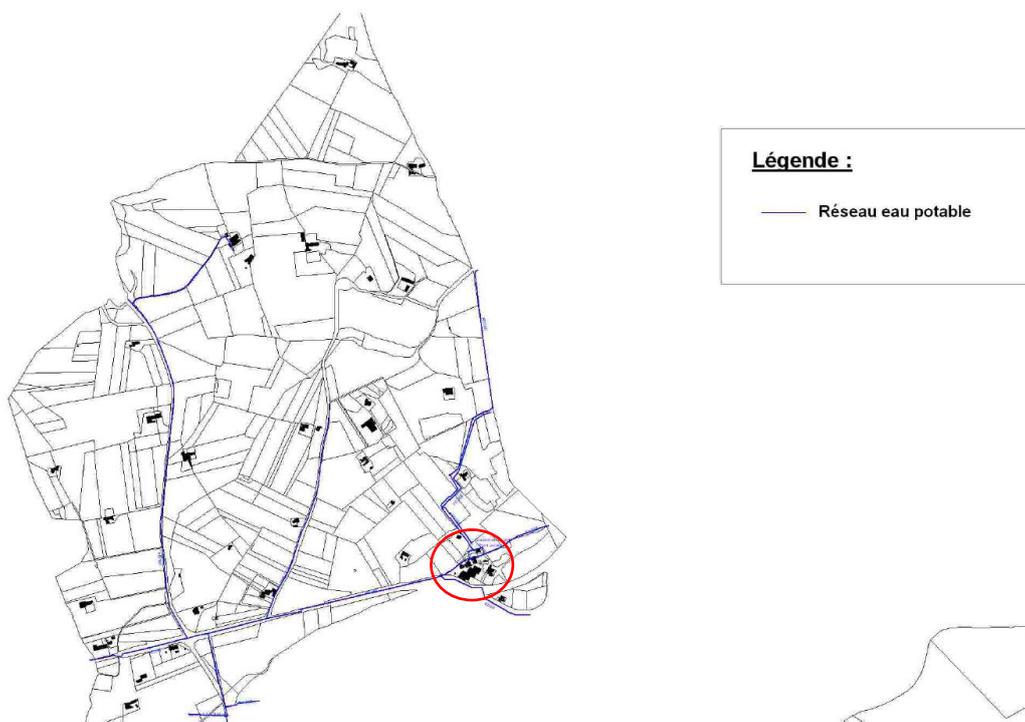
*Risques naturels majeurs identifiés dans le PLU opposable - Source : rapport de présentation du PLU, septembre 2015*

## 2.7. RÉSEAUX, POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR

### 2.7.1. Réseaux

Le site « Carreaux Vernin » est situé en dehors des zones d'assainissement collectif. Le projet devra par conséquent se conformer aux règles du SPANC.

Le site est en revanche desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.



Canalisations d'eau potable - Source : pièce 8.1 du PLU opposable

Un poteau incendie (n°45) conforme est situé à environ 230 mètres de l'entrée du bâtiment.

**Les enjeux globaux sur ces questions sont faibles, puisque les réseaux d'eau potable et la défense incendie sont déjà présents et en suffisance.**

**Pour l'assainissement des eaux usées, la mise en place d'un système aux normes et prenant en compte les besoins spécifiques de l'activité sera un préalable indispensable à l'autorisation d'urbanisme.**

### 2.7.2. Pollution potentielle des sols

Les bases de données Basias et Basol (georisques.gouv.fr) ne recensent aucun secteur pollué sur le site « Carreaux Vernin ». Le seul recensé dans ses abords se réfère à une ancienne briqueterie qui n'est plus en activité, à environ 400m.

L'activité sur site n'a pas vocation à produire de pollution particulière. Une bonne gestion des différents effluents, déchets, ... et une bonne prise en compte de la présence éventuelle de polluants au moment des travaux (ancien site industriel), est tout de même à prévoir pour éviter toute pollution involontaire.

**Les enjeux sur ce point sont donc faibles en phase travaux à nuls en phase d'exploitation.**

### **2.7.3. Gestion des déchets**

Le projet est situé sur un secteur où la gestion des déchets ménagers est déjà prise en compte. Il n'y a donc pas de problématique particulière sur ce point (le volume de déchets ménagers produit par une telle structure reste tout à fait négligeable à l'échelle du projet communal).

L'enjeu principal réside donc dans la prise en charge par les gestionnaires des éventuels déchets non ménagers en lien avec les activités pratiquées, et donc leur stockage puis transport en déchetterie / ISDI (ou toute autre structure adaptée).

En ce sens, la déchetterie d'Apt est située à environ 6 km et 5 à 10 minutes du site des « Carreaux Vernin » avec un trajet quasi direct sur la RD900 qui longe le site.

Là encore le volume de déchets potentiellement produit reste assez négligeable par rapport à l'ensemble des activités BTP sur un tel secteur.

**Les enjeux sur cette question restent donc faibles aux regards des volumes potentiellement produits et des structures existantes.**

### **2.7.4. Nuisances sonores**

La RD900 est classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016, imposant des mesures de lutte contre le bruit pour les constructions situées dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie. Les constructions doivent ainsi présenter un certain niveau d'isolation acoustique selon le type de bâtiment considéré. Ainsi le projet, comprenant des bâtiments d'enseignement, et de vente (et activités connexes), devra se référer à l'ensemble de ces normes pour leur isolement acoustique.

Par ailleurs, le projet va faire renaître une activité économique sur un site actuellement à l'abandon. Cela va de fait engendrer une élévation du niveau sonore sur site que ce soit du fait des véhicules supplémentaires (personnel, véhicules lourds, clientèle), des activités (déplacement des marchandises, activités pratiques sur la maison existantes, déplacements/discussions des personnes ...), dans un premier temps des travaux.

Ces nuisances pour les constructions existantes restent donc à relativiser au regard :

- Du niveau sonore existant le long de la RD900 (voir arrêté susmentionné) ;
- Du fait que les activités sont pratiquées la journée ;
- Du fait qu'il n'y a aucune activité de production sur site présentant un niveau sonore particulièrement élevé ;
- De l'isolation acoustique que doivent déjà présenter les constructions existantes au regard des obligations liées à la RD900.

Les nouveaux locaux devront également prévoir une isolation acoustique adaptée pour le personnel, mais aussi pour limiter les impacts des activités pratiquées à l'intérieur des bâtiments vers l'extérieur (bruit des machines par exemple).

**Les enjeux restent donc faibles, notamment au regard de la situation existante en bordure de la RD900 et des activités pratiquées.**

### **2.7.5 Qualité de l'air**

Comme sur le point précédent, un premier aspect est l'augmentation des flux de déplacement (personnel, véhicules lourds, clientèle) qui peut générer des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires. Les possibilités pour les modes de déplacement alternatifs à la voiture restent faibles (pas d'arrêt de bus à proximité, relatif éloignement des centralités et donc difficulté pour les modes doux même en vélo), même si le covoiturage au regard des flux sur la RD900 est une solution tout à fait envisageable et potentiellement efficiente.

Ces flux restent néanmoins tout à fait négligeables à l'échelle des flux sur cette route à grande circulation et on peut estimer que le positionnement d'une telle entreprise au niveau local peut éviter d'autres déplacements spécifiques que ce soit pour les clients, les professionnels (rapprochement de certains chantiers), voire certaines personnes formées.

L'activité en elle-même n'a pas vocation à créer d'émissions particulières contribuant à dégrader la qualité de l'air.

En tout état de cause sur le site « Carreaux Vernin », le projet **participera, de manière très modérée eu égard aux pollutions existantes via la RD900, à une augmentation des gaz à effet de serre localement.**

L'activité de vente ou de formation ne semble pas être de nature à engendrer par elle-même une baisse de la qualité de l'air.

En revanche, les besoins énergétiques des constructions nouvelles et des rénovations vont forcément augmenter par rapport à l'existant inexploité, et doivent donc être pris en considération.

En contrepartie, l'entreprise est spécialisée dans la rénovation du bâti ancien, ce qui peut avoir des retombées à l'échelle locale en matière d'amélioration du bâti.

**Il sera possible de tendre vers une conception performante en termes énergétiques, tout en recherchant un juste équilibre entre préservation du caractère architectural des constructions, des paysages, et performance énergétique ce qui constituera un enjeu.**

### **3. JUSTIFICATION DU PROJET ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES**

La municipalité s'est vue proposer un projet sur le site des « Carreaux Vernin », projet auquel elle est sensible au regard notamment des retombées en matière d'emplois, de dynamisme et d'image du territoire, autant que patrimoniales. Ce n'est d'ailleurs pas le premier projet présenté aux élus sur cette zone, mais aucun n'avait pour le moment pu aboutir.

Le site se situe en zone A du PLU actuel qui n'autorise que des constructions en lien avec l'activité agricole (bâtiments d'exploitation, habitation individuelle nécessaire) ou des extensions d'habitations existantes. Rien ne permet ainsi la réhabilitation / reconstruction d'une usine dans cette zone.

Le projet ne vient pas par ailleurs en opposition à la philosophie générale du PLU et du projet de territoire de la commune (l'économie générale du PADD est tout à fait respectée).

Seule la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) viendra permettre le développement de ce projet en zone A, projet qui devra ainsi être compatible avec les contraintes relevant de ce statut.

La municipalité se doit également de prendre en compte l'ensemble des enjeux identifiés dans le complément de diagnostic ci-dessus.

Ce dernier, ainsi que les divers échanges réalisés durant la présente procédure avec les acteurs impliqués et les institutions, font ressortir des enjeux essentiellement en lien avec :

- Le cadre règlementaire fixé en matière de destination de construction. Ainsi le projet ne doit pas permettre de détourner les droits accordés pour créer une activité commerciale de grande ampleur sur ce secteur (la création d'un supermarché ou autre structure de ce type, profitant des flux de véhicules, a toujours été redoutée) ;
- L'accès au site, notamment en matière de sécurité ;
- La prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers du site, en lien avec l'interface sur la RD900 (site aujourd'hui peu valorisant, mais dont la réhabilitation / rénovation doit permettre une réelle cohérence avec l'histoire du site et le respect des caractéristiques locales) ;
- Des enjeux plus généraux sur la suffisance et la conformité des réseaux, les nuisances créés, la prise en compte des risques.

**Dans ce contexte le pré-projet prévoit notamment de conserver et rénover à l'identique 6 bâtiments existants dont le four et la cheminée, de prévoir des hauteurs légèrement plus élevées que le bâti initial en restant toutefois sur le même nombre maximum de niveaux (3), de veiller à une desserte sécurisée depuis la RD900, de se conformer au SPANC et de prévoir une conception et aménagement du site de nature à optimiser les performances énergétiques tout en respectant l'intérêt patrimonial et paysager du site.**

**Le PLU doit apporter des garanties en matière de cohérence d'ensemble, de traitement paysager, de qualité architecturale, de prise en compte de l'environnement, de raccordement aux réseaux, de protection des ressources ...**

**Le zonage et le règlement écrit associé devront permettre de répondre à ces enjeux tout en conservant une latitude suffisante pour d'éventuels ajustements du projet définitif, et répondre ainsi aux besoins d'une activité économique viable.**

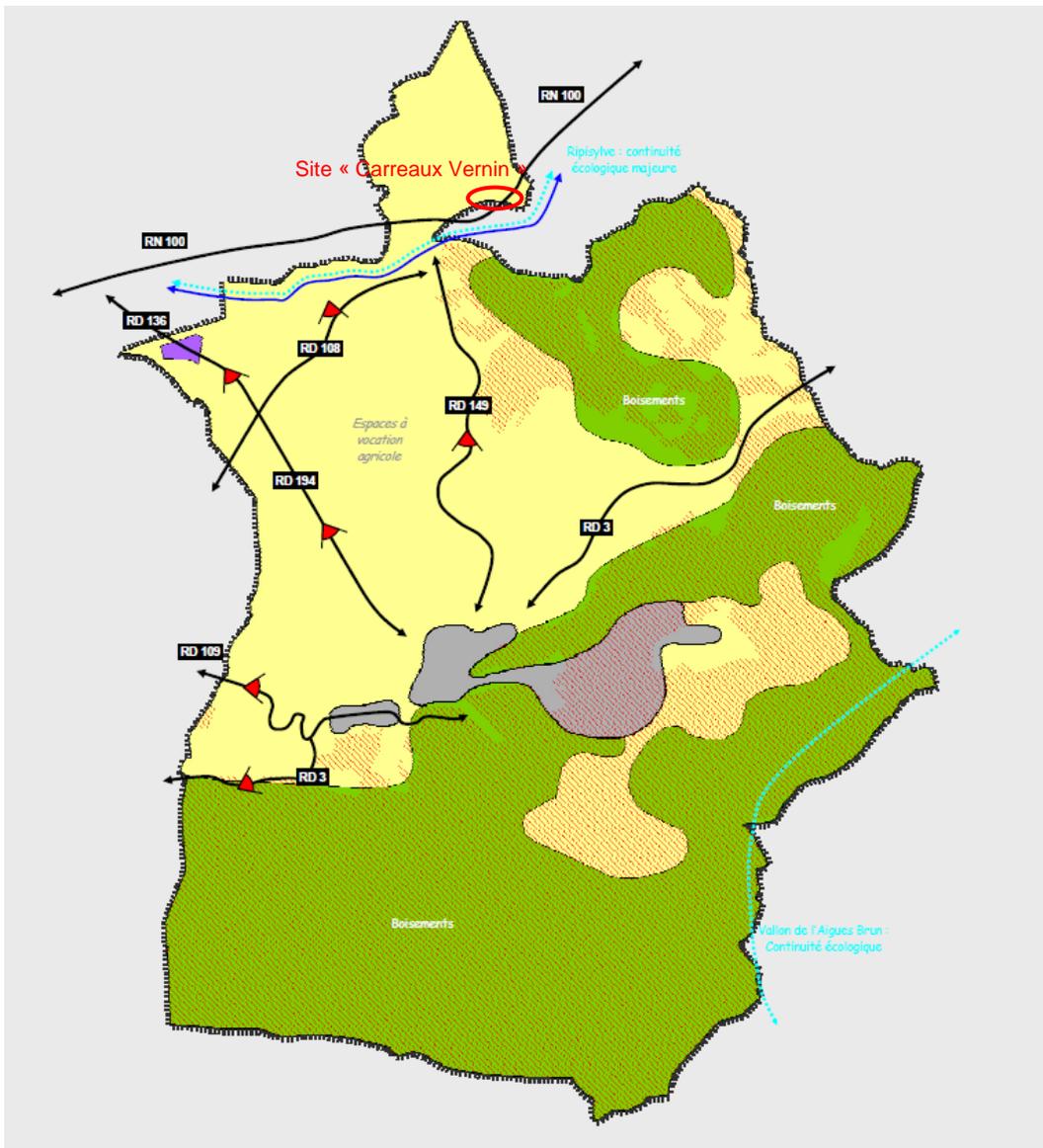
-

Afin de concrétiser les objectifs de la révision allégée, les modifications suivantes sont apportées à différentes pièces du PLU que sont le zonage et le règlement écrit.

### **3.1. ABSENCE D'ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DÉFINIES PAR LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Une des conditions pour pouvoir réaliser une révision allégée (et non une révision générale), est le fait de ne pas porter atteinte aux orientations définies dans le PADD.

Le PADD actuellement opposable propose une cartographie de synthèse qui positionne clairement le site des « Carreaux Vernin » en espace à vocation agricole :



- Espaces à vocation agricole : favoriser le maintien et la protection des espaces agricoles
- Espaces naturels : assurer une protection des milieux naturels remarquables et des espaces à forte valeur écologique et/ou environnementale
- Ripisylve : assurer la protection des continuités écologiques majeures
- Cônes de vue : préserver certains secteurs pour des raisons paysagères et conserver la silhouette générale du village depuis les principales routes d'accès
- Risque inondation : intégrer la présence du risque inondation
- Secteur impacté par le risque feu de forêt
- Secteur urbanisé : permettre une urbanisation maîtrisée du village (Cf. schéma page 14)
- Zones d'activités : permettre le maintien des zones à vocation économique existantes sur la commune

Carte de synthèse du PADD du PLU opposable

Néanmoins il prévoit dans la partie « II – Dynamiser la vie locale » de « 10. Développer un tissu économique dynamique et diversifié » et pour cela de « Permettre le développement de certains secteurs à vocation économique sur la commune ». Le choix d'un secteur déjà entièrement urbanisé permet de ne pas se heurter à d'autres enjeux de protection (terres agricoles, paysagers, écologiques ...) prévus dans le PADD. Le PLU actuellement opposable propose d'ailleurs en l'état plusieurs zones économiques en zone A sous forme de STECAL (Ae, Aa, Aef1).

Les autres STECAL sont déjà situés en zone agricole ou naturelle sur la carte du PADD (un STECAL est bien techniquement et par nature un secteur en zone agricole ou naturelle).

**Il ne porte donc pas atteintes aux orientations définies dans le PADD.**

### **3.2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE**

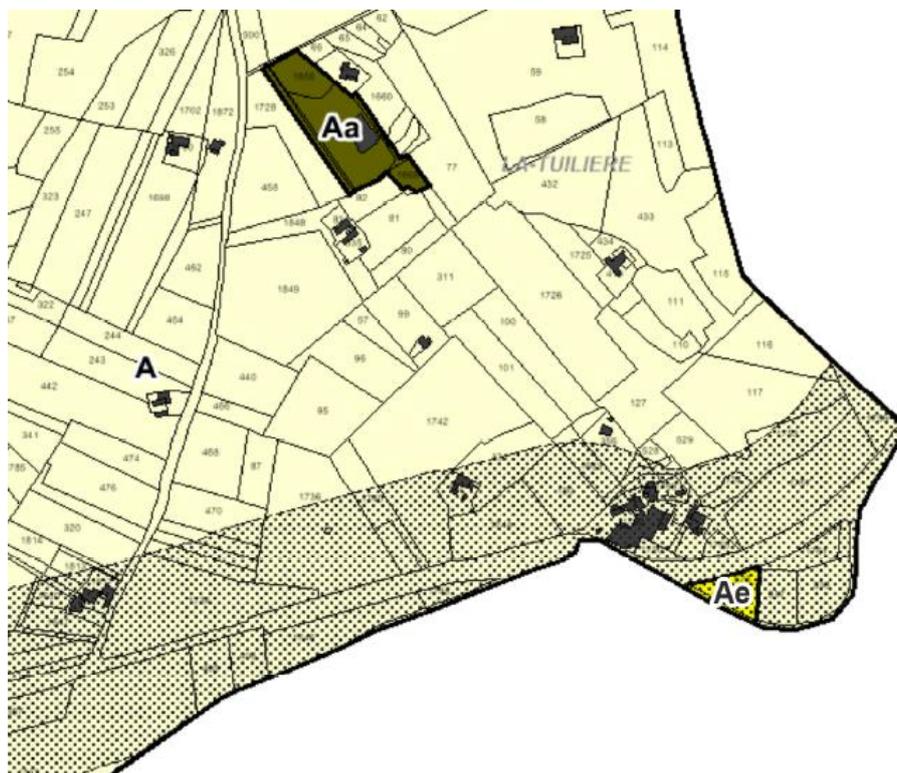
Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles A1750, A1792, A1793 et A1794. Elles représentent au total une superficie d'environ 4700m<sup>2</sup>.

Il s'agit de créer **une zone Ab** sur ce périmètre (il existe des activités économiques sous forme de STECAL « Ae » et « Aa » d'où le choix de créer un secteur « Ab »), directement restreint au site du projet, incluant strictement les anciens bâtiments de l'usine des « Carreaux Vernin » ainsi que la parcelle 1750. Le découpage exclut donc les bâtis situés en « arrière », constitués d'habitations et quelques locations saisonnières isolées.

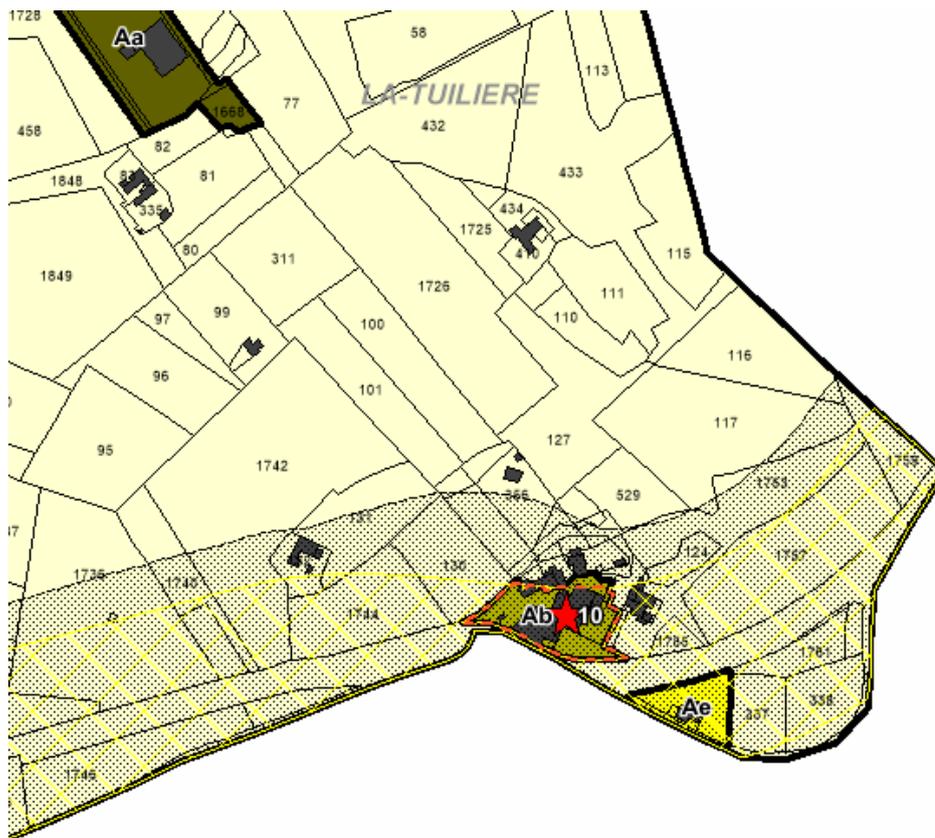
Par ailleurs, une prescription ponctuelle est mise en place afin de préserver 2 éléments de patrimoine bâti sur le secteur, à savoir le four et la cheminée de l'usine, en complément des règles applicables à la zone. Ceux-ci, établis au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme (version antérieure au 27 mars 2014) du CU applicable à ce document, est représenté par une étoile sur le plan de zonage.

Ainsi, l'évolution du zonage est la suivante :

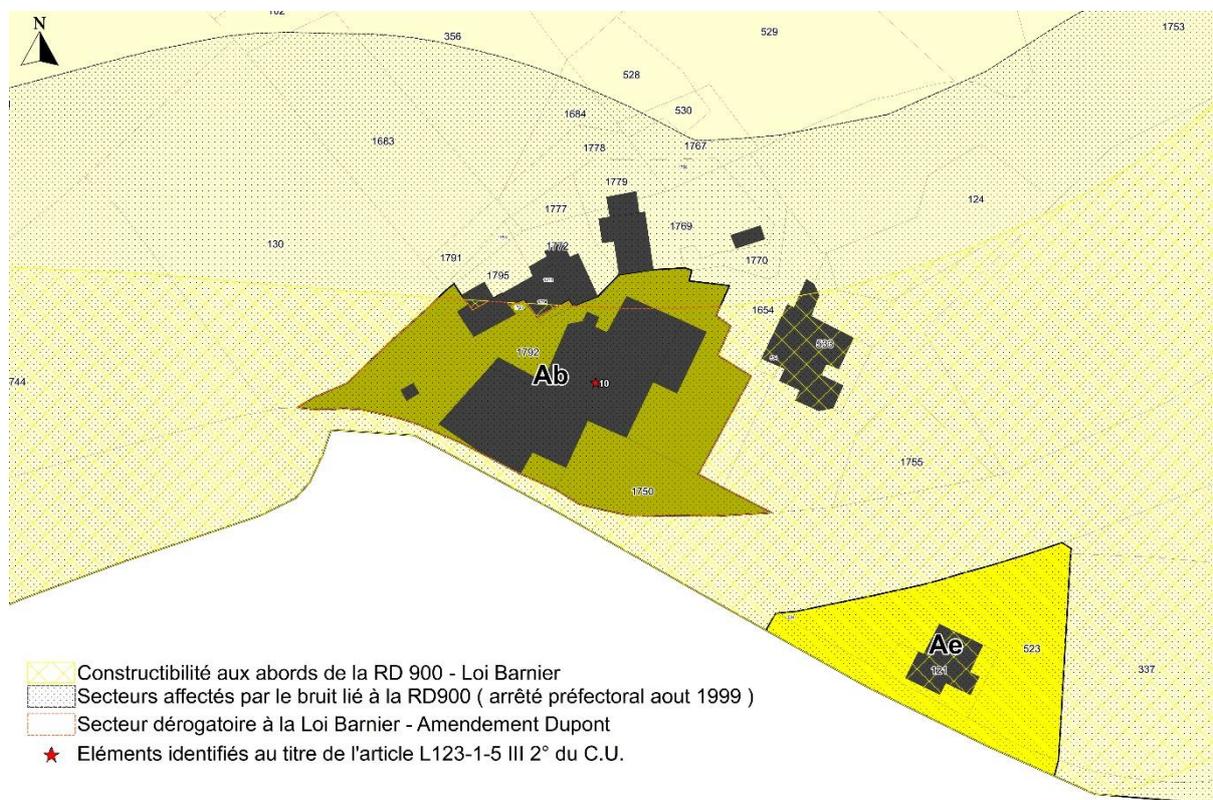
#### **Zonage avant modification :**



**Zonage après modification :**



**Création d'une pièce 3.3 : zonage zoomé sur le secteur :**

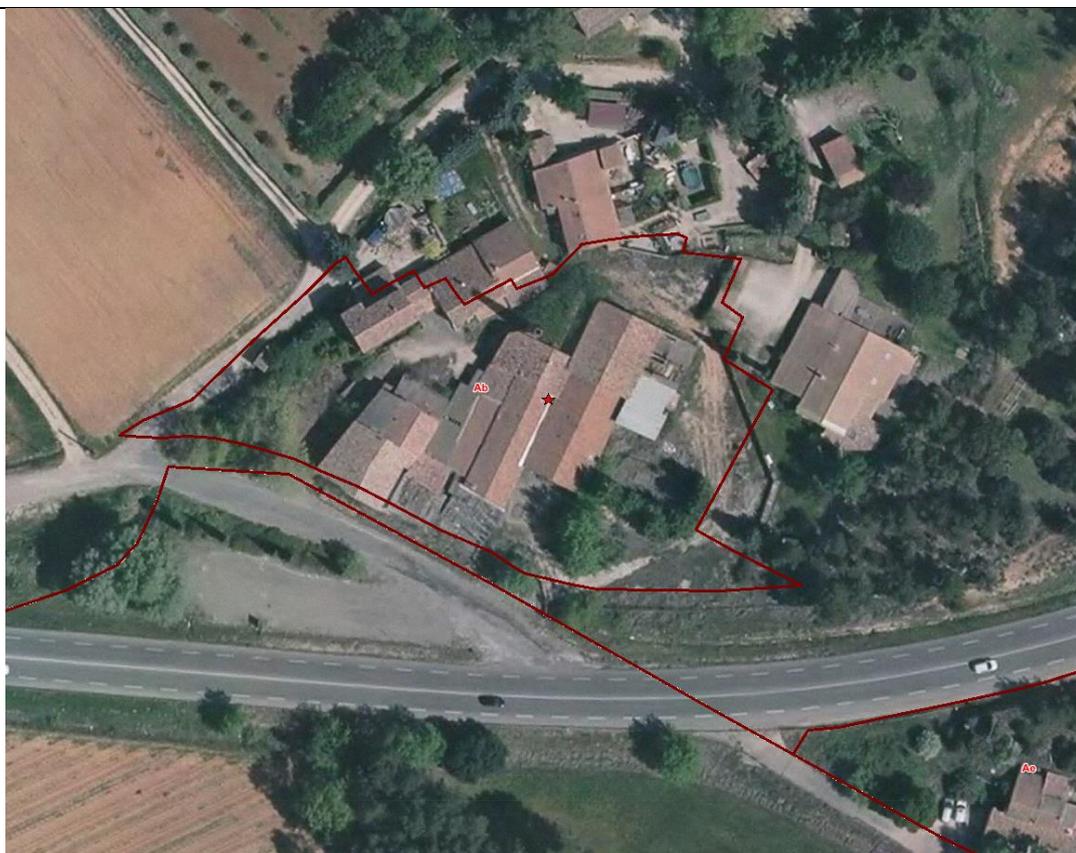


-  Constructibilité aux abords de la RD 900 - Loi Barnier
-  Secteurs affectés par le bruit lié à la RD900 ( arrêté préfectoral aout 1999 )
-  Secteur dérogatoire à la Loi Barnier - Amendement Dupont
-  ★ Eléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du C.U.

### Avant



### Après



**Nb : le zonage est calé sur le cadastre, qui peut lui-même être légèrement décalé de la photo aérienne (aplatissement du relief). Le zonage ne coupe pas le bâtiment au sud**

Il est à noter que la constructibilité limitée aux abords de la RD900 est désormais matérialisée sur le plan de zonage (croix jaunes) comme le prévoient les normes CNIG en couche informative. Cela permet de compléter l'information des pétitionnaires mais également de mettre en exergue la prescription de constructibilité établie sur la zone Ab suite à l'étude loi Barnier (là encore en lien avec les normes CNIG qui prévoient de signaler les secteurs objets d'une étude spécifique Loi Barnier – Amendement Dupont (L111-8 du CU)).

**Aucune zone, prescription, ... autres que celles évoquées ci-dessus n'ont été modifiées ou créées. Les données sont extraites du GPU de la révision allégée n°2 du PLU.**

L'évolution des surfaces par zone est retranscrite dans le tableau ci-dessous, par rapport au PLU en vigueur, à savoir celui faisant suite à la révision allégée n°2.

Zone	PLU RA2	%	PLU RA3	%
UA	12,13		12,13	
UAf1	0,25		0,25	
UB	6,25		6,25	
UC	11,32		11,32	
UCa	19,27		19,27	
UCaf1	0,15		0,15	
UCf1	0,22		0,22	
UE	4,9		4,9	
UT	4,16		4,16	
<b>Sous total zones U</b>	<b>58,67</b>	<b>1,1%</b>	<b>58,67</b>	<b>1,1%</b>
1AUa	1,75		1,75	
1AUb	0,27		0,27	
2AUc	2,3		2,3	
<b>Sous total zones AU</b>	<b>4,34</b>	<b>0,08%</b>	<b>4,34</b>	<b>0,08%</b>
<b>A</b>	<b>1 779,4</b>		<b>1 778,9</b>	
Aa	1,14		1,14	
<b>Ab</b>	-		<b>0,46</b>	
Ae	0,26		0,26	
Aef1	0,43		0,43	
Af1	351,67		351,67	
Af2	218,33		218,33	
Af3	67,84		67,84	
Ap	154,44		154,44	
APf1	19,1		19,1	
<b>Sous total zones A</b>	<b>2 592,56</b>	<b>50,3%</b>	<b>2 592,56</b>	<b>50,3%</b>
N	68,8		68,8	
Ne	1,83		1,83	
Nef1	1,44		1,44	
Nf1	594,2		594,2	
Nf2	239,94		239,94	
Nf3	24,40		24,40	
Nm	0,6		0,6	
Nmf1	0,63		0,63	
Np	6,54		6,54	
Npf1	1 555		1 555	
Npf2	0,23		0,23	
Ns	1,92		1,92	
Nstep	1,8		1,8	
<b>Sous total zones N</b>	<b>2 497,32</b>	<b>48,5%</b>	<b>2 497,32</b>	<b>48,5%</b>
<b>Total</b>	<b>5 152,9</b>	<b>100%</b>	<b>5 152,9</b>	<b>100%</b>

Ainsi la modification n'impacte pas l'équilibre des zones principales qui demeurent inchangées (U, AU, A et N). Seuls 4600m<sup>2</sup> basculent de la zone A à la zone Ab nouvellement créée.

### **3. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT**

Il s'agit ici d'intégrer dans le règlement écrit les règles spécifiques applicables sur le nouveau STECAL (secteur Ab) créé sur le site des « Carreaux Vernin » et visant à répondre aux enjeux décrits précédemment.

Comme pour la procédure précédente (révision allégée n°2 pour l'évolution d'un STECAL Ne), le secteur Ab est conservé au sein de la zone A, et non traité comme un zonage à part. Les règles spécifiques à ce secteur sont donc intégrées dans ce corps de règle.

Néanmoins, afin de proposer une cohérence avec le règlement actuel et faciliter la lecture comme l'instruction du document, il a été fait le choix de s'appuyer sur la réglementation existante en zone A (et qui contient déjà des spécificités liées aux STECAL en place), qui a été modifiée ponctuellement pour répondre aux besoins/cadrer les besoins, de manière spécifique au projet. Le parti pris est de modifier le document le moins possible afin de garder le maximum de cohérence dans la lecture et l'instruction.

**Ces modifications ne modifient en aucun cas les règles applicables dans les autres zones ou secteurs.**

Les éléments déplacés ou reformulés apparaissent **en vert**, les ajouts apparaissent en **jaune surligné**, les justifications seront **en bleu**.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **A1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :**

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements d'accueil touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol (tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres) non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les pistes de karting, de moto cross et de quad ;
- Les champs de panneaux photovoltaïques ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - Soit par des roulottes, mobil homes ou véhicules dites « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins, et que leur hauteur atteigne 1.50m.

[...]

Cet article reste inchangé puisque ces interdictions sont cohérentes avec les principes du secteur Ab. La mention notamment indique bien que la liste n'est pas exhaustive et que tout ce qui n'est pas prévu à l'article A2 ne pourra être autorisé sur la zone.

Les autres mentions ne concernent pas le secteur Ab et sont donc maintenues.

## **A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées dans la l'ensemble de la zone A :

1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

[...]

Le premier article concernant les droits accordés en zone A est réorganisé pour n'accorder en secteur Ab que la possibilité de réaliser des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ce qui n'est pas a priori le projet dans cette zone mais qui permet de laisser de la latitude en cas de projet d'équipement, ce qui est recherché dans tout le document.

Le reste des mentions est exclu des possibilités accordées en zone Ab pour rendre les possibilités sur la zone plus claires. Ainsi, il n'est pas prévu d'y autoriser d'exploitation agricole, ou encore d'extension ou annexes aux habitations ...

[...]

Outre les constructions autorisées dans la zone A (hors exception pour la zone Ab), sont également autorisés dans le secteur Ab, les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux bureaux, à l'artisanat, et à leur activités connexes (commerce, habitation et fonction d'entrepôt), à condition qu'à l'échelle du secteur :

- La surface de plancher des constructions existantes au moment de l'approbation de la révision allégée ne soit pas majorée de plus de 45 % ;
- La surface de plancher créée par des opérations de démolition / reconstruction ne représentent pas plus de 80 % de la surface de plancher totale ;
- La surface de plancher des habitations ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> ;
- La surface de plancher des constructions ayant une fonction d'entrepôt ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher totale ;
- La surface de plancher liée au commerce ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher totale ;
- La surface de plancher liée aux bureaux ne dépasse pas 60 % de la surface de plancher totale ;
- L'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation de la révision allégée ne soit pas majorée de plus de 25 % ;
- L'emprise au sol existante soit maintenue à 85 % (ceci incluant la possibilité d'une démolition reconstruction située sur les mêmes emprises) ;
- De respecter les normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016.

Les dispositions du « Titre 6 : Dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sont également applicables sur le secteur afin de protéger « La cheminée et le four de l'ancienne usine des « Carreaux Vernin » (10).

[...]

Ce paragraphe a pour objectif de limiter aussi précisément que possible les destinations de constructions autorisées en zone Ab, sans toutefois figer complètement le secteur et ainsi

bloquer d'éventuelles souplesses de projet, ou une évolution à long terme si l'activité venait à ne pas fonctionner.

Un des points importants était notamment d'éviter le détournement du site pour y créer une activité commerciale de type grande surface, ou de détourner le site pour de l'habitat. Il a aussi été estimé que la création d'un simple entrepôt ne serait pas valorisant pour le territoire avec peu de création d'emploi, pas de retombées en terme de savoir-faire pour le territoire ... Enfin, pour les bureaux, ceux-ci sont tout à fait envisageable dans des zones de mixité urbaine. Il n'est donc pas envisagé de laisser la possibilité de réaliser un bâtiment de bureau « pur » sur cette zone.

Le projet présenté nécessite néanmoins d'autoriser plusieurs types de destination puisque visant à créer un lieu multifonctionnel, avec comme spécificité la création d'un espace de formation qui ne répond de manière évident à aucune destination de construction (une certaine marge est ainsi laissée pour le déclarer). Ces destinations s'appuient sur la rédaction du code applicable pour ce PLU (ancien Article R\*123-9 du CU). Il a été fait le choix comme pour la zone Ne de traiter de manière très claire les possibilités offertes par des destinations plutôt que par des activités existantes (notion très relative) comme le prévoit souvent ce PLU (surtout qu'aucune activité n'est plus présente sur site).

Ainsi, en cohérence avec le pré-projet présenté il a été proposé d'autoriser :

- Les bureaux, pour réaliser les espaces de bureau qui sont prévus (gestion administrative et éventuellement déclarer la formation administrative en lien avec cette activité, d'où les 60 %) ;
- L'artisanat : Pour couvrir potentiellement le champ de la formation, et éventuellement une évolution des activités. L'artisanat est la vocation première de cette zone, d'où l'absence de contrainte de surface.
- 

mais de n'autoriser que de manière connexe l'habitation, la fonction d'entrepôt, et le commerce puisque ces destinations n'ont pas vocation à être réalisées sur la zone si les autres activités ne sont pas réalisées

Ensuite, il est fait le choix de gérer certaines des destinations en en limitant la surface de plancher, et ce afin d'assurer une mixité de fonctions sur la zone (ce qui doit permettre d'éviter un simple commerce ou un simple volume de bureau, mais permettant dans ce dernier cas de prendre éventuellement en compte la formation), et pour l'habitation, dédiée uniquement ici à des occupations en lien avec les formations, que la surface reste très modérée à l'échelle du projet (une surface brute est de ce point de vue très claire). La surface d'entrepôt, est également limitée, dans le sens évoqué précédemment (les pourcentages et surfaces sont fixés en cohérence avec le pré-projet avec une petite marge de manœuvre).

Les autres règles visent à gérer la surface totale sur le secteur, de manière relative à l'existant, cela permettant de conserver une échelle cohérente avec l'existant en lien avec les enjeux paysagers identifiés et les enjeux de voisinage, et de répondre à la notion de STECAL (Taille et Capacité d'Accueil Limitée – voir justification spécifique dans les parties suivantes). Ces limitations sont en lien avec le projet présenté, auquel il est laissé quelques marges, et permet d'assurer le maintien d'une partie du bâti existant (en limitant les démolitions reconstructions), et l'utilisation d'une majorité des surfaces déjà artificialisées/bâties en imposant de réutiliser les emprises au sol existantes en grande partie.

Pour résumer :

- 45 % de SdP supplémentaire : environ 900 m<sup>2</sup> supplémentaire maximum de SdP ;

- 80 % maximum de SdP suite à des démolitions reconstruction : environ 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum qui devra être issue de bâtiments réhabilités ;
- 25 % d'emprise au sol supplémentaire : environ 360 m<sup>2</sup> supplémentaires maximum d'emprise au sol ;
- 85 % d'emprise au sol existante maintenue : environ 1230 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante minimum qui devra être réutilisée.

Ces éléments ont de fait des conséquences sur la volumétrie finale du projet, et limite naturellement l'étalement des constructions sur le foncier, ce qui va permettre ensuite de conserver des règles assez simples en matière de volume, de hauteur, de prospects ...

Une protection spécifique est ajoutée pour la protection du four et de la cheminée qui seront à rénover, ce qui est rappelé dans le corps de règle (alors que le titre 6 est dédié à cela dans le document).

Enfin, en lien avec la loi Barnier dont c'est un sujet de la dérogation, il est rappelé que les obligations légales en matière d'isolement acoustique devront être respectées.

### **A3 – Accès et voirie**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie – se référer au règlement du SDIS –, sécurité civile, ramassage des ordures ménagères).

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Aucune évolution de règle n'est prévue pour les accès, cette règle semblant tout à fait suffisante et cohérente ici avec l'autorisation qui doit être délivrée par le gestionnaire sur la RD900, en laissant justement assez de latitude pour choisir la solution technique la plus adaptée.

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

[...]

**Uniquement en secteur Ab :**

**Les entrées, zones de manœuvre, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.**

Comme justifié lors de la révision allégée n°2 sur la zone Ne, la règle initiale édictée empêche clairement à un pétitionnaire de clôturer une partie de son terrain ce qui est illégal au regard du code civil (la procédure ne permet pas de modifier dans l'ensemble des zones). Par ailleurs, cette règle exclut des possibilités techniques tout aussi sécurisées pour éviter le stationnement des véhicules sur la voie avant l'accès sur le terrain (une aire en biseau par exemple). Un portail coulissant ne posera pas non plus de problème de sécurité et était en l'état interdit.

La mention est donc ajoutée pour la zone Ab pour permettre plus de latitudes techniques sur l'implantation et le choix des portails, tout en gardant les mêmes exigences en matière de sécurité routière (et dans le respect du code civil).

[...]

## **A4 – Desserte par les réseaux**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familiale)

### **2) Assainissement des eaux usées**

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau publique 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.

Le rejet des eaux de piscine est également interdit sur la voie publique.

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **4) Autres réseaux**

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.

Ces règles déjà applicables sur la zone A et les différents STECAL restent totalement adaptées à la zone Ab et sont donc maintenues.

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

Dans l'ensemble de la zone A sauf en secteur Ab :

[...]

Uniquement en secteur Ab :

Les futurs projets devront respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), en cours de validité. Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

Cette écriture avait alors été sollicitée par le SDIS dans le cadre de la révision allégée n°2 et permet en effet de couvrir toutes les obligations légales, et leurs évolutions dans le temps.

## **A5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées par le P.L.U.

Cependant, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement de l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

Cette règle qui répond à des enjeux réels et qui restent adaptés au cas du secteur Ab est maintenue.

## **A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la route départementale N°900 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres de l'axe des routes départementales N°943, N°36 et N°194 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 900, à l'exception :

- des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.
- des secteurs objets d'une étude justifiant de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (L111-8 du CU), pour lesquels les règles ci-dessus et ci-dessous restent applicables.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900 ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900 ;
- 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.
- Uniquement en secteur Ab, aux changements de destination et démolitions reconstructions effectuées sans aggravation de la non-conformité par rapport à l'implantation existante.

Le secteur se situe dans la bande inconstructible aux abords de la RD900, et fait l'objet d'une étude dite « loi Barnier » afin de supprimer cette interdiction, d'où la mention choisie qui permet d'assurer la dérogation dans cette zone. Il est maintenu la nécessité néanmoins de respecter les règles d'implantation de la zone qui fonctionnent parfaitement et montre donc la cohérence du projet avec les enjeux liés à la RD900, sauf pour les changements de destination et démolition/reconstruction dans le cas où les bâtiments existants concernés empièteraient sur la bande de recul initialement prévue, afin de conserver les possibilités existantes (le bâtiment qui a vocation à devenir de l'habitation est potentiellement à 33/34 m de l'axe).

### **A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Ces règles déjà applicables sur la zone A et les différents STECAL restent totalement adaptées à la zone Ab et sont donc maintenues, sachant que les limitations fixées par l'articles A2 vont de fait limiter l'étalement des constructions et donc tenir les prospects.

### **A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

[...]

Uniquement en secteur Ab :

**Non réglementé.**

Le STECAL bénéficie d'un périmètre contraint et les conditions fixées limitent de fait l'étalement. Par ailleurs, les enjeux sur un tel site à vocation économique sont très spécifiques et les bâtiments existants ont déjà une organisation propre, qui ne respecte pas forcément les enjeux plus généraux observés en zone A. On y laisse donc une latitude supplémentaire pour optimiser au mieux les activités, avec un enjeu nul sur ce point.

### **A9 – Emprise au sol**

Dans les secteurs Ae, Aef1 et Aa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Contrairement aux autres STECAL, l'article A2 vient déjà clairement cadrer les possibilités en matière d'emprise au sol, en s'appuyant sur les spécificités du site. Il a donc été estimé que ces règles se suffisaient à elles même, d'où l'absence de règles ici pour la zone Ab. Pour information, l'article A2 devrait avoir pour conséquence de limiter le CES à environ 40 %.

### **A10 – Hauteur maximum des constructions**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

[...]

Uniquement en secteur Ab :

**La hauteur des constructions ne peut excéder 8.5m à l'égout des toitures et 11m au faitage.**

Sur l'ensemble de la zone A :

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- 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.

La zone Ab est exemptée des règles de hauteur applicables en zone A. Elle bénéficie de règles de hauteur légèrement plus souples de manière à autoriser le projet tel qu'envisagé (notamment la réhausse de 2 bâtiments à 11 m pour permettre une mixité de fonction avec les entrepôts, avec de fait des enjeux spécifiques en matière de volumétrie intérieure). Les conditions fixées à l'article A2 permettent de limiter une uniformisation du projet à 11 m en obligeant à conserver des constructions existantes, en limitant les surfaces de plancher ou les surfaces d'entrepôt (aucun intérêt à rehausser des espaces commerciaux par exemple), ce qui permettra de garder cette architecture spécifique avec des niveaux décalés notamment. Les règles sur les annexes n'ont ici aucun intérêt.

Les exceptions sont maintenues pour la zone Ab afin de ne pas obérer l'objectif initial de rénovation et réhabilitation de l'existant, notamment pour ce qui concerne la cheminée (15 m environ).

### **A11 – Aspect extérieur**

**Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

**Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les constructions devront privilégier une l'architecture locale et ne pas porter atteinte par leur aspect à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Ces règles assez générales déjà applicables dans l'ensemble de la zone A et des STECAL correspondent aux enjeux du projet sur les « Carreaux Vernin ». Seul le dernier point pose question dans son interprétation, et est retiré pour le secteur Ab, car le caractère d'origine de l'usine ne sera pas forcément reproduit à l'identique, ce qui pourrait être sollicité ici (une modification correspond-elle à une démolition reconstruction ?).

**Forme :**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

[...]

### Uniquement en secteur Ab :

Une harmonisation des proportions architecturales et une optimisation de l'espace seront recherchées, notamment en cohérence avec les constructions existantes sur le secteur.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les souches de cheminée devront être réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres ou en briques réfractaires, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

Il s'agit ici de permettre le nouveau projet tout en conservant des règles de nature à éviter des constructions monobloc ou venant impacter le paysage au-delà de l'existant. Il s'agit de faire renaître un site et non de le dénaturer. La règle s'appuie sur la règle existante, en la simplifiant/adaptant en lien avec la typologie du site et des besoins d'une architecture bioclimatique (choix déjà réalisé dans la révision allégée n°2). Les règles générales de la zone A sont en effet très tournées vers une typologie habitation, et dans le sens d'une reproduction systématique d'une architecture existante, qui n'est plus forcément adaptée aux enjeux.

### **Les ouvertures :**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

[...]

### Uniquement en secteur Ab :

Les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux, et un certain ordonnancement. Ces matériaux devront être également harmonisés à l'échelle du secteur (sauf pour la préservation spécifique d'éléments anciens).

La même logique de simplification est reprise ici, dans une logique assez similaire liée à des règles actuelles peu adaptées à des bâtiments économiques, des volumétries spécifiques et une logique de performance environnementale/énergétique des constructions. Les adaptations proposées permettent de garder une bonne cohérence avec l'architecture locale, une cohérence interne au site, tout en prenant en compte ces spécificités.

### **Matériaux et couleurs :**

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates sans jamais être blanches. Elles seront à définir avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon.

Les matériaux de couverture seront des tuiles canal de couleurs panachées ou tuiles vieilles.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente, soit enduite.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

Les murs bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,50 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum, à l'exception des haies vives (hauteur libre, cf. code civil).

Les murs pleins sont interdits. A l'exception des murs pleins existants qui peuvent être réhabilités.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

Les clôtures et haies situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité et protéger des vues latérales. Leur hauteur sera alors inférieure à 1.90 mètres et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, les équipements d'infrastructures (transformateur EDF, détendeur GDF, station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Pour des raisons techniques liées à l'exploitation, les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être réalisées selon d'autres dispositions.

### **Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

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

Le reste des règles correspond par contre entièrement au projet présenté, et à une maîtrise du caractère architectural sur le site, notamment en matière de teinte des façades, des matériaux de toiture, des clôtures ... Ces points rejoignent les enjeux paysagers relevés dans

le complément de diagnostic.

### **A12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Cette règle, déjà applicable dans l'ensemble de la zone A et des STECAL permet une instruction au cas par cas qui correspond particulièrement bien à ce type de structure, aux destinations multiples, où des véhicules spécifiques (poids lourds ...) ont vocation à stationner. Elles sont donc conservées.

### **A13 – Espaces libres et plantations**

#### Dans l'ensemble de la zone A :

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les carrières et en particulier leur front de taille, visibles à partir d'une voie présentant un intérêt touristique, seront rendues invisibles par le maintien ou la création d'un rideau de végétation.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains dont la pente n'excède pas 15%.

Dans le cas de la réalisation d'annexe(s) à un bâtiment d'habitation existant, la mise en place d'une haie protectrice est recommandée dans le but de limiter les nuisances provoquées par l'activité agricole (traitements phytosanitaires, poussières, odeurs, contraintes diverses).

#### **En sus, en zone Ab :**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptés 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).

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

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Il est imposé au moins 35 % d'espaces verts à l'échelle de la zone.

En plus des règles générales applicables en zone A et dans les différents STECAL (qui fonctionnent ici), les règles applicables en zone Ab sont complétées par celles de la zone Ne

issue de la révision allégée n°2, exceptée pour la surface minimum d'espaces verts, réduite du fait du caractère restreint et déjà très urbanisé du secteur. La volonté étant malgré tout de conserver des espaces de verdure notamment entre les bâtiments. Ces règles permettent de s'inscrire dans l'air de temps en renforçant les dispositions liées notamment à la limitation de l'imperméabilisation des sols, en renforçant la qualité écologique y compris au sein des espaces bâtis (choix des essences végétales ...).

## TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

### ⑩ La tour (cheminée) et le four de l'ancienne usine « Carreaux Vernin »

Ces constructions doivent être préservées. Leur démolition est interdite. En cas de réhabilitation/restauration, l'aspect devra rester identique à l'état identifié lors de la révision allégée n°3 du PLU ou à un état d'origine démontré par des documents historiques (photos anciennes...).



Le diagnostic complémentaire a mis en avant le caractère patrimonial du four et de la cheminée de l'ancienne usine des « Carreaux Vernin ». Ils ont donc été ajoutés dans la liste des éléments à protéger, conformément à l'évolution du zonage correspondante. La volonté est de préserver ces bâtiments dans leur aspect historique.

## **4. COMPLÉMENTS CONCERNANT LA JUSTIFICATION DU STECAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-13 DU CU (AVIS CDPENAF)**

### **4.1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

La définition des « secteurs de taille et de capacité limitées » relève de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Pour rappel :

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

**1° Des constructions ;**

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

***Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.***

***Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.***

***Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.***

***Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »***

Au regard de cette réglementation, il est proposé de justifier la création d'un STECAL sur les points suivants :

Son caractère exceptionnel notamment au regard des éléments listés dans l'article L151-13 :

- Taille limitée ;
- Capacité d'accueil limitée
- Prescriptions réglementaires permettant de justifier ces éléments (hauteur, implantation, densité de construction) ;
- Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité.

## **4.2. JUSTIFICATION DU STECAL « AB » DANS LE CADRE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLU**

**Le caractère exceptionnel :** Ce caractère exceptionnel est justifié par les caractéristiques du secteur et du peu d'occurrence de ce type de secteur sur le territoire et dans le projet communal. Ce type de site industriel / artisanal avec des volumes bâtis relativement importants, en dehors des zones urbanisées, et à l'abandon constitue en effet un cas peu représenté à l'échelle communale. Le secteur permet de répondre à des besoins très spécifiques permettant d'implanter une activité économique sans engendrer de consommation d'espace supplémentaire, tout en mettant en valeur ce site historique (notamment en conservant les éléments les plus représentatif). Ce travail permet en sus de répondre positivement à une amélioration de la qualité paysagère le long d'une route à grande circulation.

**Le secteur « Ab » revêt en ce sens un caractère exceptionnel.**

**Une taille limitée :** La superficie de la zone est limitée strictement à l'ancien site de l'usine des « Carreaux Vernin », périmètre intégrant 4 parcelles pour une surface totale de 4 637m<sup>2</sup>.

Ce STECAL « Ab » représente donc une surface totalement négligeable par rapport à la surface des zones A non indicées (1 779 ha) et encore davantage de la commune (5 153 ha).

Ce périmètre n'intègre aucun espace à caractère naturel, agricole, ou forestier dominant, l'ensemble des espaces étant anthropisés.

Il est limité au strict minimum des besoins de remise en valeur du site (bâti + espaces de stationnement + espaces verts).

**La taille est en ce sens limitée.**

**Une capacité d'accueil limitée :** En matière de capacité d'accueil, la réalisation du projet engendre de facto une augmentation (le site étant en plus totalement à l'abandon, avec à l'heure actuelle aucune capacité sans une réhabilitation / rénovation très lourde).

**En surface :**

Par rapport au bâti actuel, la comparaison des surfaces existantes et du pré-projet permet d'évaluer concrètement peut l'évolution des surfaces du site, générant de fait une augmentation des capacités d'accueil.

<b>Niveau / Surfaces en m<sup>2</sup></b>	<b>RDC</b>	<b>R+1</b>	<b>R+2</b>	<b>Total</b>
<b>Existantes</b>	1 452	476	70	1 998
<b>Futures</b>	1 742	1 045	70	2 857
<b>Créées</b>	385	730		1 115
<b>Supprimées</b>	95	161		256

Le pré-projet prévoit donc environ 900m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, et le règlement établit des règles pour contrôler l'augmentation des surfaces dans un même ordre de grandeur. En effet, les règles cumulatives qui conditionnent les constructions autorisées en zone Ab permettent de contraindre suffisamment tout projet sur ce site et notamment

- de contenir la surface de plancher sur la zone, en rapport à l'existant ;
- de contenir les volumétries de manière à rendre impossible une construction « monobloc » en R+2,

- d'obliger à la réutilisation d'une partie du bâti existant, en ne donnant la possibilité de ne démolir / reconstruire qu'une (large) partie dans les volumes existants ;
- de limiter l'emprise au sol afin d'éviter l'étalement des constructions et imposer la réutilisation des emprises déjà artificialisées (avec en corollaire des limitations de hauteur et de volumétrie pour que cette emprise au sol restreinte ne se transforme pas en hauteur inappropriée).

Ainsi le STECAL ne peut ouvrir un volume de surfaces supplémentaire qu'à hauteur d'une majoration de la surface de plancher existante limitée à 45% assortie à des règles de volumétries et de réutilisation de l'existant veillant à maîtriser l'urbanisation du site.

#### En capacité d'accueil de personnes :

Les règles inscrites au règlement pour le STECAL prévoient des quotas limités par type de destination (commerces, entrepôt, habitation et bureaux) et des règles limitant les surfaces et volumes comme vu précédemment. Par ce biais, le site accueillera les populations en lien avec les activités autorisées et mises en place, entre personnel, clientèle, artisans, formateurs, habitants et administratifs.

Les destinations ayant vocation à générer de nombreuses visites et venues sur site sont ainsi maîtrisées. Le STECAL n'ouvre ainsi qu'une capacité d'accueil de personnes supplémentaires limitée eu égard aux volumes et à l'histoire du site.

**Ainsi, si la capacité d'accueil sur la zone augmente par rapport à celle actuellement existante, elle l'est de manière mesurée et clairement limitée réglementairement.**

#### Prescriptions réglementaires :

Les prescriptions réglementaires sont multiples (voir justifications des modifications du secteur Ab et le règlement écrit complet de la zone).

Les règles relatives aux constructions autorisées en secteur Ab ont été particulièrement précisées afin de contraindre le projet.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ont été ajustées pour préciser la levée de l'interdiction de construire aux abords d'une voie à grande circulation (levée liée à l'étude loi Barnier présentée au dossier) tout en conservant les règles d'implantation de la zone A, en exceptant toutefois les changements de destination et démolition reconstruction au cas où ceux-ci seraient non conformes aux retraits imposés.

Pour les règles architecturales et abords des constructions, elles ont été créées spécifiquement pour la zone en termes de hauteur, de forme, d'ouvertures comme d'espaces verts et matériaux des espaces destinés aux véhicules.

Les prescriptions relatives aux réseaux restent inchangées car elles prévoient les cas de raccordement comme ceux d'impossibilité aux raccordements et ce dans le cadre des réglementations en vigueur.

Toutes ces règles s'appliquent entre autres à permettre la requalification du site avec le respect de certains volumes existants, des implantations existantes, des matériaux liés à l'architecture locale et plus précisément de l'ancienne usine elle-même. Par ailleurs, la cheminée et le four de la dite usine sont repérés au zonage et au règlement écrit comme élément patrimonial à préserver, obligeant à leur rénovation à l'identique le cas échéant.

#### **L'ensemble de ces règles permet de garantir :**

- **Par le choix des destinations et la limitation de la majoration des surfaces, la capacité d'accueil limitée de la zone ;**

- **Par les règles d'implantation, de hauteur, de formes, l'aspect extérieur des constructions et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, une bonne intégration paysagère et le respect de la qualité du site ;**
- **Par les règles concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.**

**Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier :**

Le projet vise une requalification d'un site urbanisé existant encadré par la RD900 et plusieurs habitations, puis en second plan par des espaces agricoles (vignes) et forestiers. Mais aucun espace naturel, agricole ou forestier n'est présent sur le site d'étude, et l'interface reste très majoritairement anthropisée (voirie, habitations ...). Les espaces boisés qui viennent longer le site en partie est (de faible qualité) et resteront en interface avec des espaces verts.

Les abords des constructions (hors voirie) sont des espaces de jardins, entretenus pour les maisons avoisinantes, à l'abandon pour le site des « Carreaux Vernin » en lui-même.

Le projet prévoit de réimplanter le bâti sur l'existant en majorité, de rénover celui-ci, et de créer une surface de plancher supplémentaire, ainsi que de créer des espaces de stationnement. Il ne vient pas impacter un caractère naturel, agricole ou forestier qui est inexistant sur cet emplacement de l'ancienne usine des « Carreaux Vernin ».

L'analyse des enjeux agricoles et forestiers a démontré l'absence de problématiques particulières sur ces items.

**Ainsi le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier n'est absolument pas remis en cause par ce STECAL, à l'échelle du secteur ou de la commune.**

**Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité :** voir les conclusions ci-dessus sur les prescriptions réglementaires.

## **5. INCIDENCES DU PROJET**

La création du STECAL « Ab » au PLU ne vient autoriser que la réhabilitation et des démolitions / reconstruction avec une légère augmentation de l'emprise au sol d'une ancienne usine totalement à l'abandon.

En l'absence de ce projet, l'évolution probable serait une disparition de ce site, par dégradations et effondrement (ce qui est déjà partiellement le cas), avec potentiellement la perte d'éléments patrimoniaux.

La révision allégée n°3 permettant d'introduire ce STECAL au PLU analyse les incidences en matière de :

- **Déplacements / accessibilité** : Les enjeux sont identifiés en matière d'accessibilité avec un positionnement du site en bordure de la RD900, avec un accès depuis Apt sur cette commune, une potentielle augmentation des flux, et des besoins potentiels pour des véhicules lourds (1 à 3 par semaine dans le cadre de l'approvisionnement). Rappelons qu'un accès est déjà existant sur site, pour l'usine (à l'abandon), mais aussi pour plusieurs habitations et une exploitation agricole. Le règlement de la zone prévoit dans ce cadre que : « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.* ». Ainsi, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée si le projet ne permet pas de démontrer que la capacité en stationnement est suffisante au regard des besoins et qu'il n'affectera pas les accès et la circulation. Il est important de préciser que l'autorisation d'urbanisme devra dans tous les cas obtenir une autorisation du gestionnaire (le Département) qui statuera avec ses services à la solution technique la plus adaptée au regard des contraintes techniques du projet, des flux, des besoins spécifiques. **Le règlement ne propose donc pas de solution d'accès spécifique, renvoyant la décision au service dont la compétence est avérée. En ce sens, les incidences restent faibles.** Par ailleurs, le site reste peu accessible en matière de modes doux ou transports en commun, mais présente un bon potentiel en matière de covoiturage. Le nombre d'emplois sur site reste relativement contenu, et très faible proportionnellement aux flux routiers sur cette route à grande circulation. Les formations qui vont être temporaires génèreraient quelle que soit la localisation du site des flux extérieurs au territoire. Quelques habitations sont néanmoins prévues sur place pour ces personnes ce qui peut limiter les déplacements quotidiens. Enfin, cette activité peut limiter en contrepartie des déplacements de clients vers d'autres communes plus éloignées. **En ce sens, et au regard des volumes de déplacements générés, les incidences restent faibles.**
- **Paysage / Patrimoine** : En termes de paysage, le projet va avoir un impact positif puisque le site est actuellement en friche, dégradé. Ainsi sa réhabilitation, eu égard aux règles d'urbanisme associées, va permettre une mise en valeur du site, de sa perception depuis la RD900 comme depuis le reste du territoire et notamment de la plaine au nord et ouest. L'ensemble des règles permet de conserver une cohérence en matière d'échelle et d'aspect avec le reste du territoire, à la fois dans le grand paysage et le paysage rapproché. Par ailleurs, le projet permet de faire renaître un site industriel ancien en préservant ses éléments bâtis majeurs que sont le four et la cheminée. Les règles d'urbanisme visent le respect des caractéristiques architecturales et paysagères du site et ses abords. Le patrimoine industriel que constitue ce site est donc mis en valeur. **En ce sens, les incidences sur ces thématiques sont positives.**

- **Ecologie** : Le site ne concerne aucun réservoir de biodiversité, il ne met en cause aucun élément de la trame verte et bleue, et ne présente aucun enjeu sur les milieux naturels, la faune ou la flore. **Les incidences écologiques sont nulles.**
- **Agriculture / forêt / consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : Le projet n'implique aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier puisque son périmètre se contraint au strict existant, vise des démolitions/reconstructions et des volumétries proches de celles existantes. Le site étant déjà entièrement anthropisé, les surfaces de plancher supplémentaires ne constituent pas une consommation d'espace supplémentaire. **En ce sens, les incidences sont positives sur cette thématique.** En termes agricoles et forestiers, le diagnostic ne fait ressortir aucun enjeu particulier. Le STECAL ne touche aucune terre agricole et forestière en lui-même, et ne vient donc anthropiser aucun espace de ce type. Il n'aura par ailleurs aucun impact sur les terres agricoles à proximité ou les espaces forestiers à proximité. **Les incidences sur ces activités sont donc nulles.**
- **Risques** : Le PLU initial prend en compte les risques sur la commune et le projet devra respecter les règles inscrites au même titre que n'importe quel projet sur le territoire communal. Le projet devra prendre en compte les éventuelles normes constructives associées aux aléas retrait-gonflement des argiles et les OLD pour les enjeux les plus importants. **En ce sens, les incidences sont faibles à nulles.**
- **Réseaux** : En termes de ressource en eau, le site est desservi par les réseaux et ce projet ne vient pas remettre en cause les conclusions du PLU actuellement opposable en matière de volume d'eau potable sur le territoire (activité qui ne présente pas de consommation particulière). **En ce sens, les incidences sur cette thématique sont très faibles (uniquement des volumes supplémentaires).** En termes d'assainissement, le PLU renvoie vers des systèmes conformes au SPANC en vigueur. Le projet devra donc satisfaire aux exigences nécessaires à la bonne gestion des eaux usées. Le SPANC a été contacté et aucun problème majeur n'a été soulevé. Une étude de sol a été commanditée (en cours) en vue de parfaire les solutions de traitement des eaux usées. **De ce point de vue, les incidences sur la gestion des eaux usées sont très faibles à nulles.** En termes de défense incendie, les règles inscrites au règlement renvoie aux recommandations du SDIS conformément à ses propositions. Le projet ne pourra voir le jour sans une défense incendie aux normes (ce qui peut potentiellement permettre d'améliorer la défense incendie sur toute la zone). **De ce point de vue, les incidences sont très faibles à nulles.**
- **Déchets** : Le projet est situé sur un secteur où la gestion des déchets ménagers est déjà prise en compte. Il n'y a donc pas de problématique particulière sur ce point. Le volume de déchets ménagers produit par une telle structure reste tout à fait négligeable à l'échelle du projet communal. L'enjeu principal réside donc dans la prise en charge par les gestionnaires des éventuels déchets non ménagers en lien avec les activités pratiquées, et donc leur stockage puis transport en déchetterie / ISDI (ou toute autre structure adaptée). En ce sens, la déchetterie d'Apt est située à environ 6 km et 5 à 10 minutes du site des « Carreaux Vernin » avec un trajet quasi direct sur la RD900 qui longe le site. Là encore, le volume de déchets potentiellement produit reste assez négligeable par rapport à l'ensemble des activités BTP sur un tel secteur. **Les incidences sur ce point sont donc faibles.**
- **Nuisances sonores** : La RD900 est classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016, imposant des mesures de lutte contre le bruit pour les constructions situées dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie. Le projet de règlement prévoit dans son article A2 que les normes applicables doivent être prise en compte. **Les incidences de ce point de vue sont donc faibles.** Par ailleurs, le projet va faire renaître une activité économique sur un site actuellement à l'abandon. Cela va de fait

engendrer une élévation du niveau sonore sur site que ce soit du fait des véhicules supplémentaires, des activités, dans un premier temps des travaux. Ces nuisances pour les constructions existantes sont néanmoins à relativiser au regard : du niveau sonore existant le long de la RD900 (voir arrêté susmentionné), du fait que les activités sont pratiquées la journée, du fait qu'il n'y a aucune activité de production sur site présentant un niveau sonore particulièrement élevé, de l'isolement acoustique que doivent déjà présenter les constructions existantes au regard des obligations liées à la RD900. **Les incidences restent donc faibles à modérés, notamment au regard de la situation existante en bordure de la RD900 et des activités pratiquées.**

- **Qualité de l'air / GES** : La qualité de l'air et les émissions de GES sont liées premièrement à l'augmentation des flux de déplacement. Ces flux restent néanmoins tout à fait négligeables à l'échelle des flux sur cette route à grande circulation et on peut estimer que le positionnement d'une telle entreprise au niveau local peut éviter d'autres déplacements spécifiques que ce soit pour les clients, les professionnels (rapprochement de certains chantiers), voire certaines personnes formées. L'activité en elle-même n'a pas vocation à créer d'émissions particulières contribuant à dégrader la qualité de l'air. L'activité de vente ou de formation ne semble pas être de nature à engendrer par elle-même une baisse de la qualité de l'air. En revanche, les besoins énergétiques des constructions nouvelles et des rénovations vont forcément augmenter par rapport à l'existant inexploité, et doivent donc être pris en considération. En contrepartie, l'entreprise est spécialisée dans la rénovation du bâti ancien, ce qui peut avoir des retombées à l'échelle locale en matière d'amélioration du bâti. Il sera possible de tendre vers une conception performante en termes énergétiques, tout en recherchant un juste équilibre entre préservation du caractère architectural des constructions, des paysages, et performance énergétique ce qui est totalement pris en compte par le règlement écrit sur le secteur, justement adapté par rapport à la zone A en ce sens. **Les incidences, notamment au regard de l'échelle du projet, restent faibles sur ces thématiques.**

**Les incidences du projet sur l'environnement de la présente révision allégée n°3 sont donc globalement faibles pour les enjeux négatifs les plus impactants, avec quelques effets positifs notamment en matière de traitement paysager/patrimonial et de modération de la consommation d'espace.**

**Une demande d'examen au cas par cas a été soumise à la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur le projet de révision allégée n°3, qui a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.**

## **6. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT**

Le projet présenté prend place dans des bâtiments de grande hauteur, actuellement plus fréquentés par l'homme et présentant des accès faciles pour les chiroptères qui peuvent alors y nicher dedans. Leur présence n'est pas attestée à ce jour.

Afin de prendre en compte la potentielle présence de ce mammifère, plusieurs mesures d'accompagnement sont définies :

- Porter une attention particulière aux sites à chiroptères si existants ;
- Envisager la création de gîtes à chiroptères si leur présence est avérée.

## **7. ARTICULATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS ELLE DOIT ÊTRE COMPATIBLE OU QU'ELLE DOIT PRENDRE EN COMPTE**

Le PLU de Bonnieux démontrait jusqu'à présent sa compatibilité avec l'ensemble des documents prévus aux L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme, et, parce que la commune n'était pas couverte par un SCoT approuvé, au regard des articles L131-1 et L131-2 du même code conformément à l'article L131-6.

Le SCoT du Pays d'Apt Luberon ayant été approuvé le 11 juillet 2019, la révision allégée n°3, comme la précédente, devra uniquement démontrer sa compatibilité avec ce document, ainsi qu'éventuellement avec les documents cités au L131-1 et L131-2 dont l'approbation serait postérieure au SCoT (sauf le SRADDET qui doit être intégré au SCoT à sa prochaine révision).

**Cependant, aucun document défini à ces articles n'a été approuvé depuis l'approbation du SCoT.**

**Par ailleurs, il n'y a pas de plan de déplacements urbains (PDU), ou de plan de mobilité (PDM) ; ou de PLH applicable sur le territoire.**

## **COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS D'APT LUBERON**

Le SCOT du Pays d'Apt Luberon a été approuvé le 11 juillet 2019. Le Document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCOT s'organise autour des « défis » et « objectifs » suivants :

**« DÉFI 1 : RASSEMBLER LES COMMUNES AUTOUR D'UN PROJET RÉVÉLATEUR DES RICHESSES DU PAYS D'APT LUBERON POUR S'AFFIRMER À L'ÉCHELLE RÉGIONALE**

*Accueillir 4000 nouveaux habitants en garantissant une solidarité au sein du Pays d'Apt Luberon par une organisation territoriale valorisant l'identité de chacun*

**DÉFI 2 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT, VECTEUR DE SOLIDARITÉS TERRITORIALES, AU SERVICE DE SES HABITANTS ET DE SES ENTREPRISES.**

*1/ Conforter le bassin d'emploi du Pays d'Apt Luberon dans sa diversité*

- *Hiérarchiser et localiser les activités économiques*
- *Créer une destination touristique d'excellence fondée sur une offre diversifiée*
- *Un aménagement commercial en faveur des centres-villes et notamment celui d'Apt*
- *Créer les conditions pour conforter l'activité agricole et accompagner une évolution des pratiques*

- 2/ *Prioriser la production de logements pour répondre aux besoins des habitants permanents*
  - 2-1 *Créer entre 3 600 et 4 000 logements à horizon 2030 pour tenir l'objectif de 80% en résidences principales et répartir l'offre de logements en fonction de l'armature territoriale*
  - 2-2 *Offrir plus d'alternatives au parcours résidentiel notamment en direction des actifs et des ménages les plus modestes notamment à travers les logements locatifs sociaux (LLS)*
  - 2-3 *Améliorer et réhabiliter le parc de logement privé et public notamment sur la ville centre d'Apt*
- 3/ *Mettre en œuvre un schéma de mobilité durable adapté à un territoire rural*
  - 3.1 - *Structurer l'offre de transport en commun autour d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM) et la rendre plus attractive*
  - 3.2 *Promouvoir les modes actifs comme alternative crédible à la voiture notamment pour les échelles de proximité*

### **DÉFI 3 : GARANTIR UN MODE DE DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE POUR FAIRE PERDURER L'ATTRACTIVITÉ DU PAYS D'APT LUBERON**

- 1/ *Promouvoir un urbanisme plus vertueux dans le respect de l'identité des communes*
  - *Réinvestir l'espace urbain existant, un levier pour une plus grande qualité urbaine*
  - *Rompre avec l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat*
    - *Regrouper l'urbanisation en continuité de l'existant*
    - *Conditionner le développement des hameaux*
    - *Localiser et quantifier le foncier économique*
  - *Promouvoir des formes urbaines plus compactes*
- 2/ *Préserver le capital agricole et sylvicole*
- 3/ *Inscrire les projets dans la charpente paysagère*
  - *Préserver les éléments identitaires du grand paysage*
    - *Mettre en valeur les silhouettes villageoises*
    - *Préserver les éléments de paysage plus intime, reconnaître et valoriser le patrimoine de proximité*
    - *Protéger les reliefs, développer un urbanisme intégré*
  - *Préserver ou requalifier le paysage le long des routes*
  - *Maintenir les coupures vertes*
- 4/ *Protéger et reconstituer la Trame verte et bleue*
  - 4-1 *Protéger les réservoirs de biodiversité*
  - 4-2 *Préserver et reconstituer les corridors écologiques*
  - 4-3 *Préserver la nature ordinaire et réintégrer la nature en ville*

### **DÉFI 4 : FAIRE DU PAYS D'APT LUBERON UN TERRITOIRE DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE DE TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE**

- 1/ *Offrir un cadre de vie sain et sécurisant à la population*
  - *Composer avec les risques naturels*
  - *Intégrer le risque de ruissellement en amont des projets*
  - *Prévenir des risques pour la santé publique*
    - *Améliorer le dispositif de gestion des déchets*
    - *La qualité de l'air et le bruit*
- 2/ *Aménager le territoire en adéquation avec la ressource en eau pour préserver ce bien précieux et vital*
  - 2-1 *Économiser la ressource dans une perspective de changement climatique*
  - 2-2 *Garantir le fonctionnement du réseau hydrographique*
  - 2-3 *Lutter contre les atteintes de la qualité de la ressource en eau*
  - 2-4 *Révéler la présence du Coulon-Calavon en ville*
- 3/ *Exploiter les matières premières dans le respect des enjeux environnementaux*
- 4/ *Améliorer le bilan énergétique du Pays d'Apt Luberon*
  - *Aller vers plus d'efficacité énergétique pour lutter contre la vulnérabilité*
  - *Développer les énergies renouvelables notamment le photovoltaïque, principal potentiel du territoire*

5/ Fixer des exigences en termes de qualité pour les projets urbains et les zones d'activités

Ces éléments sont traduits dans la cartographie du DOO de la manière suivante sur le territoire de Bonnieux :



Cartographie du DOO du SCot CCAPL

Le PLU actuellement opposable sur le territoire s'inscrit pleinement dans le cadre des prescriptions du DOO du SCoT du Pays Apt Luberon.

Le secteur des « Carreaux Vernin » est identifié comme « tissu urbain existant » sur la cartographie du DOO (ci-jointe – cercle orange). Il n'est pas à cette échelle l'objet de prescriptions spécifiques.

Par ailleurs, au regard des « Défis » définis par le SCoT, le projet de révision allégée visant à la réhabilitation du site :

N'a pas d'incidence sur :

- **Le défi 2, 1/**, « *Hiérarchiser et localiser les activités économiques* », « *Un aménagement commercial en faveur des centres-villes et notamment celui d'Apt* », .... Certes le projet crée un espace de vente hors centre-ville, mais son ampleur commerciale reste limitée il ne vient pas contrecarrer cet esprit général du SCoT.
- **Le défi 2, 2/**, le projet n'a pas d'incidence sur la localisation et la typologie des logements sur le territoire.
- **Le défi 2, 3/**, le projet n'a pas d'incidences en soi sur l'organisation de la mobilité à l'échelle du SCoT, il fait renaître un flux vers et depuis le site mais s'insérant, sans impact, dans un schéma de mobilité global.
- **Le défi 4, 1/**, car le projet intègre les risques (ce que fait déjà le PLU actuellement opposable), prend en compte les ruissellement pluviaux (règles du PLU initial en zone A). Il n'a que peu d'impact sur la gestion des déchets ou le bruit dans le sens où les nouvelles activités n'ont pas de vocation de production et ne vont pas ainsi générer de quantités de déchets importantes, ni de déchets d'autre nature pouvant nécessiter des mesures de gestion spéciales. En termes de nuisances sonores, les bâtiments seront soumis à des règles d'isolement acoustique. Les flux routiers que les activités vont engendrer vont générer potentiellement des nuisances sonores supplémentaires pour le voisinage, mais cela sera moindre comparativement aux nuisances existantes du fait de la RD900.
- **Le défi 4, 4/**, car la réalisation du projet sera soumise aux normes énergétiques en vigueur.

Est parfaitement compatible avec :

- **Le défi 1** en tant que vecteur d'emplois durables et de formation au niveau local, ce qui peut permettre l'installation d'habitants à l'année sur le territoire de Bonnieux ;
- **Le défi 3, 1/, 2/, 3/, et 4/** puisque le projet ne participe pas à l'étalement urbain, mais vient réhabiliter un ancien site industriel déjà bâti, artificialisé et anthropisé, ce qui permet de reconstruire sur l'existant, et ainsi limiter l'étalement urbain, en prenant en compte les enjeux paysagers, architecturaux et patrimoniaux afférents au site et à la commune en préservant les éléments remarquables et en posant des règles de volumétries. Il s'intègre aussi dans un espace de moindres enjeux en matière écologique, identifié comme tissu urbain existant à proximité de terres agricoles à préserver, n'ayant aucun impact sur celles-ci, et à l'écart des réservoirs de biodiversité et des principaux éléments de TVB.
- **Le défi 4, 2/**, puisque les réseaux d'eau potable sont déjà existants et suffisants et que le projet est à l'écart des principaux cours d'eau et n'a pas vocation à générer des pollutions particulières.
- **Le défi 4, 3/**, car le projet va réutiliser autant que faire se peut les matériaux sur site pour la reconstruction des bâtiments, et parce que la vente et la formation sur l'utilisation d'enduits à la chaux fait appel à des ressources du territoire.

- **Le défi 4, 5/**, puisque le projet par son règlement fixe un cadre qualitatif relativement strict en matière de qualité architecturale et d'intégration paysagère, comme de préservation du patrimoine bâti existant.

**Le projet de révision allégée est donc compatible avec le SCoT du Pays Apt Luberon et vient conforter certaines de ses orientations à l'échelle du territoire de Bonnieux.**