

Commune de Bonnieux (84480)

Département du Vaucluse

Plan Local d'Urbanisme



Révision allégée n°3

DOSSIER CDPENAF

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

JUSTIFICATION DU STECAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-13 DU CU (AVIS CDPENAF)

1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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.

1.2. JUSTIFICATION DU STECAL « AB » DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEE 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 représentatifs). 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 637m².

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.

Niveau / Surfaces en m²	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

Le pré-projet prévoit donc environ 900m² 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.