

Commune de Bonnieux (84480)

Département du Vaucluse

Plan Local d'Urbanisme



Révision allégée n°3

Pièce n°1 : rapport de présentation

Annexe : étude « Loi Barnier » sur le secteur des « Carreaux Vernin »

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 20 octobre 2015

Arrêt 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

Sommaire	3
Préambule	5
1. Identification et contexte du projet.....	7
2. Analyse du site	9
3. Les outils proposés dans le PLU.....	22
4. Compatibilité du projet 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.....	33

PREAMBULE

La commune de Bonnieux est traversée par la **RD 900, classée route à grande circulation** depuis le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 modifié par Modifié par Décret n°2020-756 du 19 juin 2020. **Elle est donc concernée par la loi Barnier** (loi n° 95.101) du 2 février 1995 **et par l'amendement Dupont** (Articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La loi Barnier est une loi relative au renforcement de la protection de l'environnement et l'amendement Dupont est une mesure qui vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, afin d'éviter une multiplication anarchique de bâtiments sans qualité.

L'article L 111-6 stipule que :

« 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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

L'article L 111-7 stipule que :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

L'article L 111-8 stipule que :

*« 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 site « Carreaux Vernin » est concerné par la loi Barnier puisque situé dans une bande de 75 m le long de la RD 900.



Carte de localisation des secteurs inconstructibles au titre de la loi Barnier

1. IDENTIFICATION ET CONTEXTE DU PROJET

1.1. LE SITE DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL

1.1.1. Le site

Le terrain d'étude est situé au nord de la commune de Bonnieux. Il s'agit du site de l'ancienne usine des « Carreaux Vernin », aujourd'hui en friche, et accompagnée de quelques maisons individuelles avoisinantes. Ce petit secteur urbanisé est assez dense, bordé au sud par la RD 900, et entouré par ailleurs de quelques espaces boisés et des cultures de vignes.

1.1.2. Le projet

La municipalité souhaite accompagner la renaissance d'un ancien site industriel en permettant de réhabiliter, et d'étendre (notamment en démolition/reconstruction) l'ancienne usine des « Carreaux Vernin » aujourd'hui abandonnée et en partie fortement dégradée, pour y créer (pré-projet) 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.

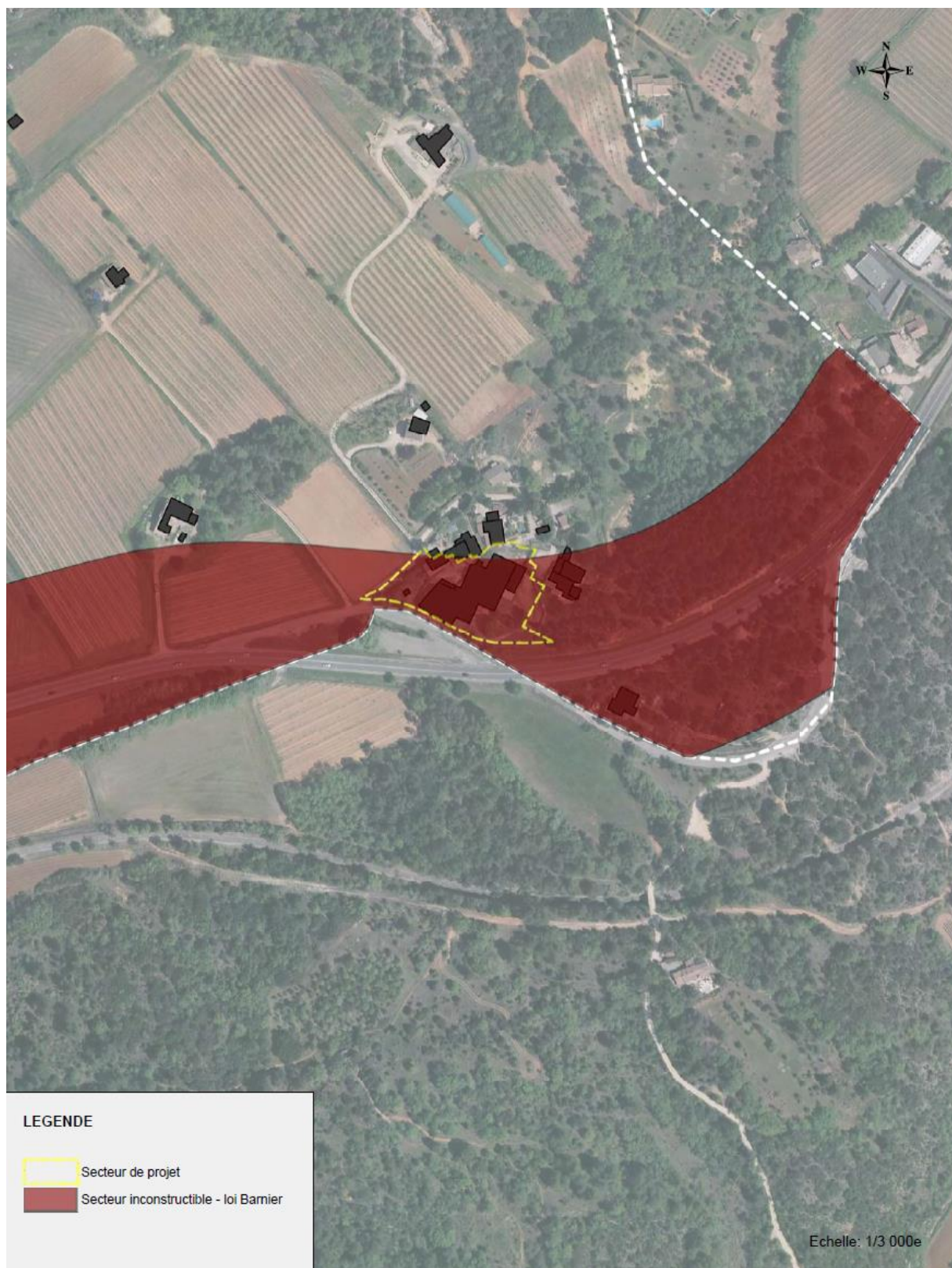
Ce projet est porteur d'amélioration architecturale et paysagère avec la réhabilitation de ce site industriel/artisanal, de développement économique à travers les emplois qu'elle crée et l'apprentissage qu'elle propose, d'exemplarité à travers le choix qui est fait de faire revivre un ancien site, évitant 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.

1.1.3. La bande de constructibilité limitée

Le site « Carreaux Vernin » est soumis à une bande de constructibilité limitée par rapport à la route à grande circulation RD 900, imposant ainsi un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la voie. La quasi-totalité du site est ainsi situé dans la bande de constructibilité limitée.

La présente étude vise à démontrer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le projet de création de cet espace mêlant vente, ateliers et formation, habitat, à vocation principale économique, afin de permettre une réduction de cette bande de constructibilité limitée sur le secteur envisagé (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).



Bande inconstructible / secteur Carreaux Vernin

2. ANALYSE DU SITE

2.1. ANALYSE DES NUISANCES

2.1.1. Les nuisances sonores

Le classement sonore des infrastructures de transport routier du Vaucluse identifie les voies qui génèrent des nuisances sonores et les classe en 5 catégories selon l'amplitude des secteurs affectés par le bruit. L'arrêté préfectoral du 2 février 2016 est venu remplacer celui du 5 août 1999 identifié dans le rapport de présentation du PLU opposable.

Catégorie Classement	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence, en période diurne, en dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne, en dB(A)
1	300 m	$L > 81$	$L > 76$
2	250 m	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$
3	100 m	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$
4	30 m	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$
5	10 m	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$

Classement sonore des voiries
Sources : Arrêté préfectoral du 2 février 2016 - Vaucluse

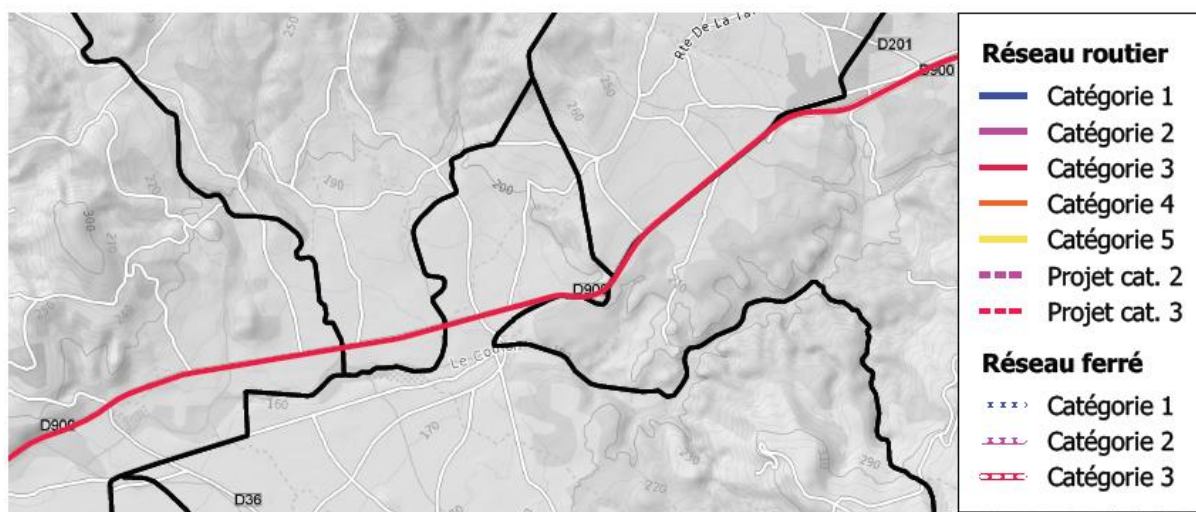


CLASSEMENT SONORE 2016

Réseau routier : trafic > 5000 véhicules/jour
Réseau ferroviaire interurbain : trafic > 50 trains/jour
Réseau ferroviaire urbain : trafic > 100 trains/jour

BONNIEUX

**Annexe de l'arrêté préfectoral
du 02 février 2016**



Catégorie de classement des voies (nuisances sonores)
Source : Arrêté préfectoral du 2 février 2016 - Vaucluse

Ainsi, la RD900 est classée en catégorie 3, 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.

Ces constructions doivent ainsi présenter un certain niveau d'isolement acoustique selon le type de bâtiment considéré.

Pour la majorité des bâtiments à construire, l'isolement doit être conforme au code de la construction et de l'habitation (article R111-23-2). Les habitations doivent être conformes aux dispositions (titre II) de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté interministériel du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Pour les établissements de santé, d'enseignement et les hôtels, l'isolement est déterminé par les arrêtés interministériels du 25 avril 2003.

Ainsi le projet, comprenant des bâtiments d'habitation, devra se référer à l'ensemble de ces normes pour leur isolement acoustique (à priori la partie formation, ne fait pas à proprement partie d'une catégorie « enseignement », mais dans tous les cas le règlement écrit impose de respecter toutes les normes acoustiques prévues par l'arrêté).

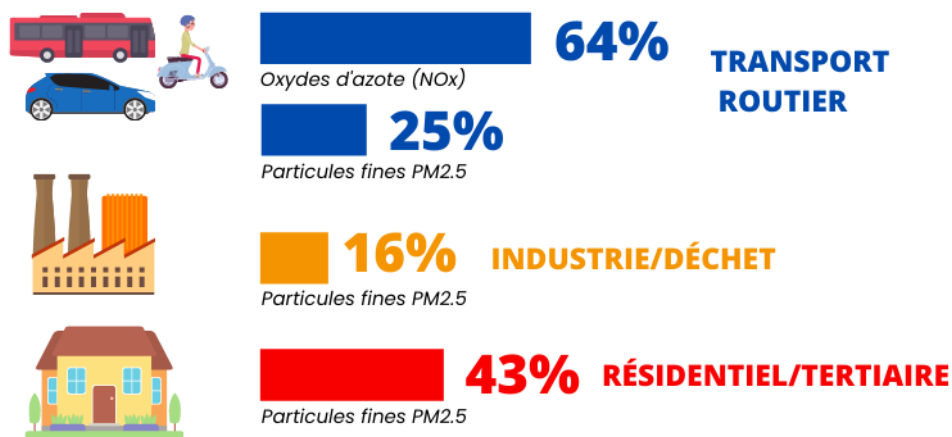
2.1.2. La qualité de l'air

Source : atmosud.org

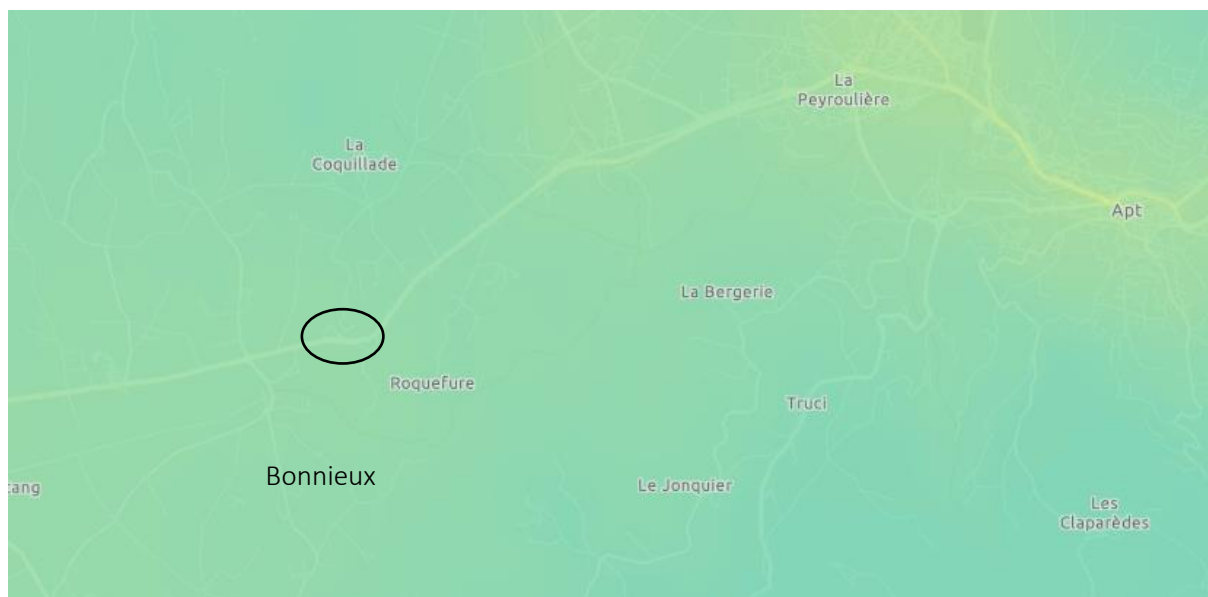
Aucune étude sur la pollution de l'air n'a été réalisée précisément sur le secteur. Néanmoins on peut glaner quelques informations à l'échelle du département et de la commune. Ainsi au 6 janvier 2023 la qualité de l'air sur la commune de Bonnieux est considérée comme moyenne.



Qualité de l'air sur la commune de Bonnieux



Principaux secteurs polluants sur le département du Vaucluse – 2021



Extraction du niveau de qualité de l'air sur la zone concernée, le long de la RD900 – 6 janvier 2022

On constate que le secteur routier représente une proportion non négligeable des émissions de polluants sur la commune. Il est le premier secteur responsable des émissions de gaz à effet de serre avec 64% des rejets d'oxyde d'azote et 25% des rejets de particules fines (après le secteur résidentiel pour ce dernier item). La carte régionale de qualité de l'air en instantané au 6 janvier montre également que la RD900 est sur tout son tracé légèrement plus claire et donc présentant une qualité de l'air moins bonne à ses abords directs.

La part non-négligeable que représente le secteur routier dans les émissions de polluants sur la commune laisse donc supposer que la concentration de polluants est plus importante qu'ailleurs le long de la RD900, sans toutefois basculer véritablement localement sur une qualité de l'air dégradée.

2.2. ANALYSE DE LA SECURITE ROUTIERE

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.

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.

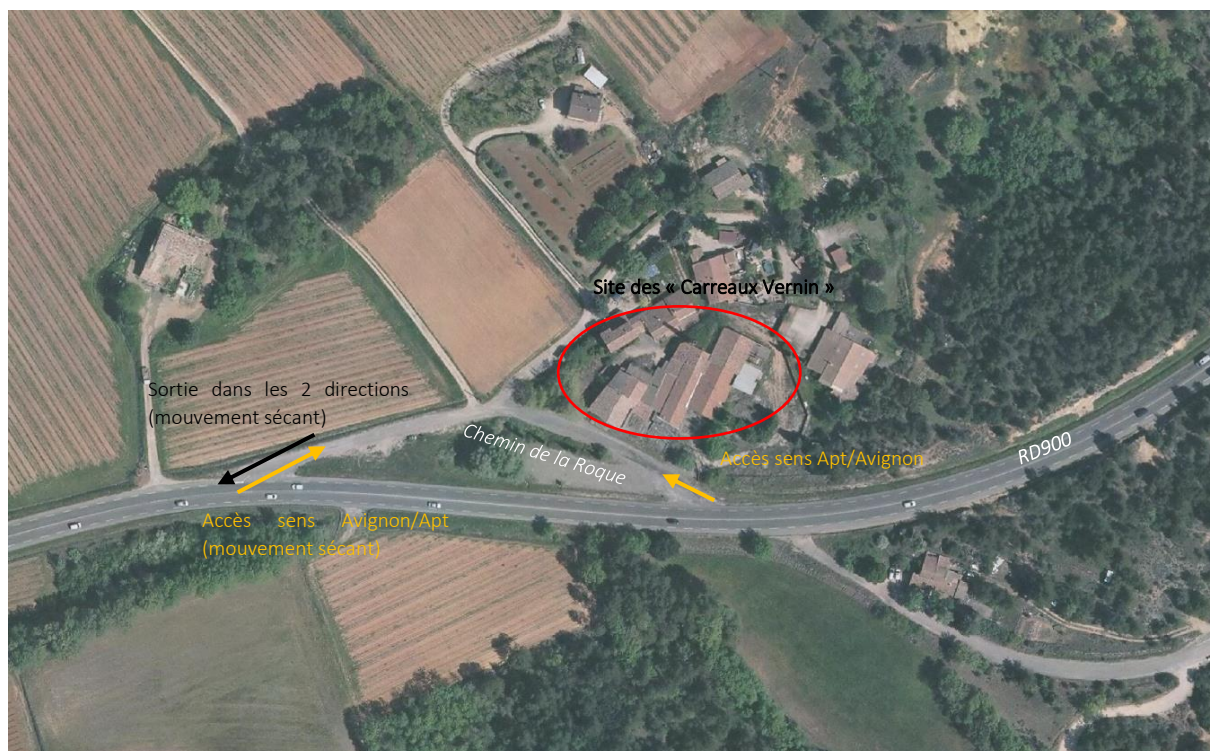
Le chemin d'accès au sein même du site fait environ 3m de large, mais ses extrémités en approche de la RD900 ne sont pas bien délimitées et il s'évase, largement depuis le sens Avignon/Apt. Le chemin est bitumé mais en mauvais état.



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. Sur cet item 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.



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

Le paysage de la RD900 à proximité du site est particulièrement routier. La voie à double-sens de circulation y est très large (environ 8.5 m). 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. Mais 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 emprunté au gré de pistes existantes.

La RD900 est classée de type B par l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2016, dans le cadre du classement sonore, classement spécifique aux voies supportant plus de 3 millions de véhicules par an.

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 flux Apt/Avignon pour rejoindre le flux 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.

Ces sujets font l'objet d'études dans la phase projet, et seront réfléchis en coopération avec les services de l'Etat afin de trouver les aménagements les plus adaptés.

2.3. ANALYSE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

2.3.1. Les paysages 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.



Vue frontale du site depuis la RD900 - Source : Google Street View, décembre 2022

- 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, décembre 2022

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.

2.3.2. Le paysage proche et la qualité architecturale

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.

3. LES OUTILS PROPOSES DANS LE PLU

Le projet consiste à créer un STECAL en zone A, traduit par un secteur « Ab » constructible sur l'ancien site « Carreaux Vernin ». Ce secteur fait l'objet de règles spécifiques intégrées dans le règlement écrit, et est identifié sur le règlement graphique. Ces documents prévoient par ailleurs la protection d'éléments bâtis au titre de l'ancien article L123-1-5 du code de l'urbanisme. Ces documents doivent assurer le respect des prescriptions nécessaires pour répondre aux critères définis dans l'article L111-8 du même code (ancien L111-1-4).

3.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il est fait le choix de ne pas soumettre le secteur à une Orientation d'aménagement et de programmation étant donné le périmètre restreint du site (4700m²) et l'emprise au sol déjà importante du bâti existant et projeté, l'objectif de rénovation/réhabilitation établi, impliquant des marges de manœuvre relativement faibles. Le zonage et le règlement écrit semblent ainsi pleinement répondre aux objectifs assignés à l'étude « Loi Barnier ».

3.2. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT ENVISAGES POUR LE SECTEUR AB

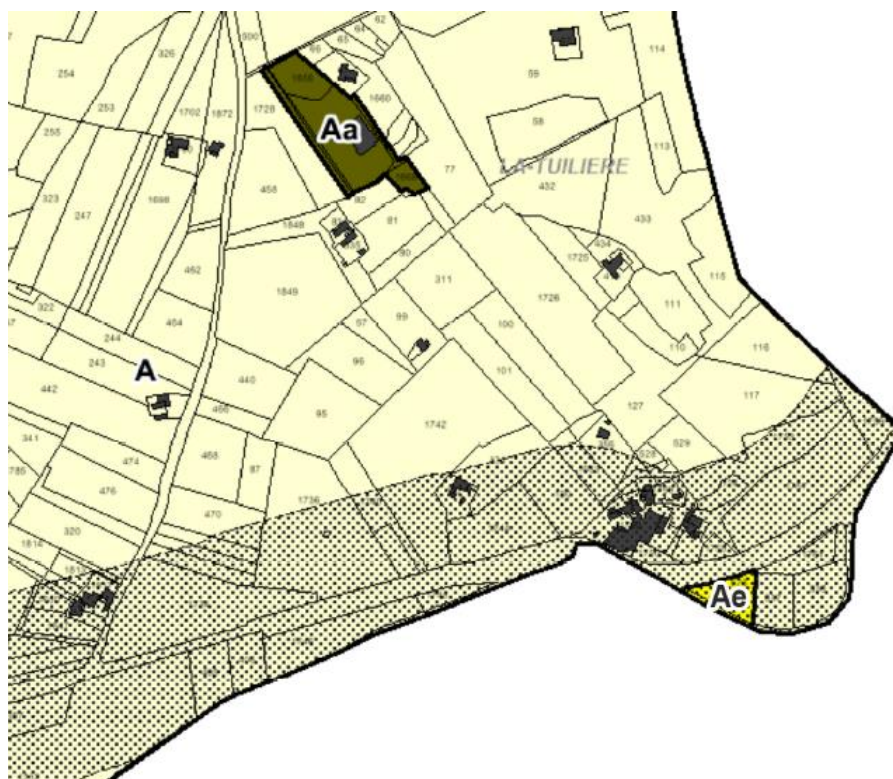
Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles A1750, A1792, A1793 et A1794. Elles représentent au total une superficie d'environ 4700m².

Il s'agit de créer un zonage Ab sur ce périmètre 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 individuelles.

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.

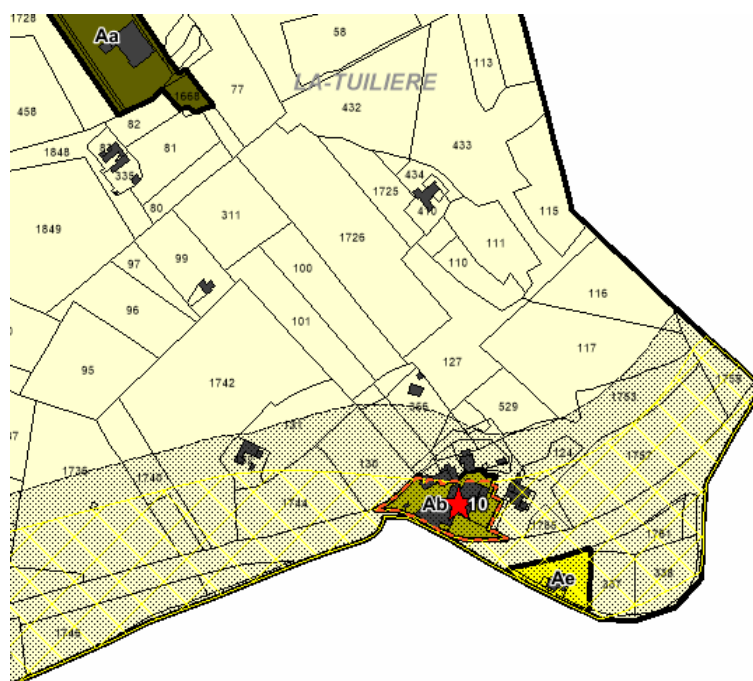
Ainsi, l'évolution du zonage est la suivante :

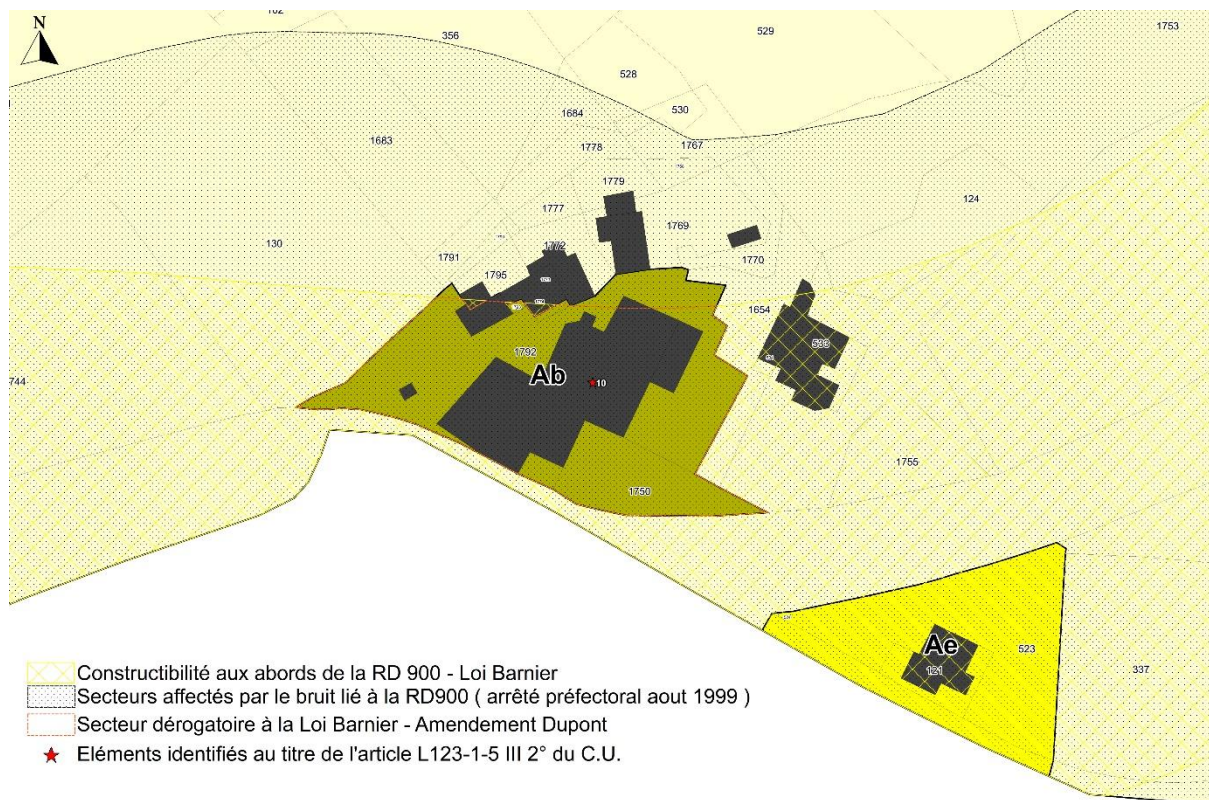
Zonage avant modification :



Zonage après modification :

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





Pour le 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.

Seules les règles applicables au secteur Ab sont ici reprises (dont les règles applicables à toute la zone A).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A (nb : ceci inclut le secteur Ab), 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 m² 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 m² au moins, et que leur hauteur atteigne 1.50m.

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.

[...]

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 au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, et à leur activités connexes (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 m² ;
- 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 60 % 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.

[...]

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.

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.

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 public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

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.

5) Défense extérieure contre l'incendie

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.

A5 – Caractéristique 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.

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.

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.

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

Uniquement en secteur Ab :

Non réglementé.

A9 – Emprise au sol

Aucune règle pour le secteur Ab → De fait non réglementé (mais géré par l'article A2).

A10 – Hauteur maximum des constructions

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

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.

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.

Forme :

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 faîtage. 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.

Les ouvertures

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).

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.

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.

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.

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...).



Four

Cheminée

4. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, AINSI QUE DE LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

4.1. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES DANS LE PROJET

Les bâtiments se trouvent dans la bande de 100 m le long de la RD900, classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral de février 2016. Cela implique que les bâtiments construits devront satisfaire aux règles d'isolement acoustique définies par les normes en vigueur (qui dans le cas d'espèce ne concerneront a priori que la partie « habitation » du projet, très limitée). Le règlement rappelle cette obligation et impose son application.

Pour ce qui concerne les nuisances envers les autres occupants au voisinage du site, les principales résulteront du trafic routier engendré sur le site lui-même. Or cela est sans commune mesure avec le trafic existant sur la RD900. Par ailleurs, sur la gestion du flux sur site, une conception adaptée permettra de positionner les voies et stationnements le long de la RD900 afin d'éviter les déplacements à l'intérieur du site même, ainsi les nouveaux bâtiments devraient faire « bloc » entre les flux routiers et les habitations voisines.

Concernant la pollution de l'air, le projet engendrera de manière très localisée une augmentation de la production de gaz à effet de serre via les véhicules supplémentaires sur site et les besoins énergétiques des bâtiments construits. En termes de volume cela restera néanmoins bénin à côté des productions dues à la RD900, et les constructions seront soumises à des règles de performances énergétiques nouvelles en vigueur.

4.2. INTEGRATION DE LA SECURITE ROUTIERE DANS LE PROJET

Un accès existe déjà pour le site (pour l'usine existante mais aussi pour les constructions périphériques). 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. Au regard de la configuration existante, une solution sécurisée ne devrait pas poser de problème majeur.

4.3. LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE RECHERCHEE

Le règlement choisi pour le secteur « Ab » permet d'inscrire d'assurer un traitement respectueux des caractéristiques du territoire et du site existant. Les gabarits des constructions, les matériaux et les couleurs imposés, les règles de préservation du bâti remarquable (four et cheminée) dans le PLU visent à maintenir le caractère architectural et patrimonial du site et de la commune en général. Ceci est notamment géré par les articles 2 (emprise au sol / volume total), 10 (hauteur), 11 (volumétrie, forme, aspect extérieur).

4.4. L'INTEGRATION AU PAYSAGE DU PROJET

Le règlement met tout en œuvre pour maintenir les volumes existants, les coloris, les matériaux, protège les éléments remarquables. Le STECAL permet de réhabiliter un site actuellement en friche et dégradé. Par conséquent le projet vient améliorer la perception paysagère proche du site, sans impacter le paysage éloigné par des constructions qui viendraient dénoter avec l'urbanisme existant sur site et sur la commune en général.