

Commune de Bonnieux (84480)

Département du Vaucluse

Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n°1

Pièce n°1 : rapport de présentation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 20 octobre 2015

Approbation de la modification simplifiée n°1 :

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

SOMMAIRE

Préambule.....	5
1. Justification du projet et des modifications apportées	8
1.1. Absence d'atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD).....	8
1.2. Modifications apportées au zonage.....	9
1.3. Modifications apportées au règlement écrit	12
2. Incidences du projet sur l'environnement.....	14

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 (y compris dans des zones concernées par le projet de Capelongue).
- 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 ;
- Une troisième révision allégée n°3 a été lancée par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2022 et est actuellement toujours en cours.

La commune de Bonnieux peut être considérée comme étant une destination gastronomique. En 2023, 18 points de restauration (dont 3 étoilés) seront présents sur le territoire. La commune souhaite donc soutenir les projets d'économie locale, notamment touristiques, valorisant pour l'image du territoire, son agriculture, et vecteurs de retombées économiques potentielles.

En cela, par arrêté n°94 du 1^{er} décembre 2022, le Maire a engagé une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, permettant le développement d'une offre gastronomique très spécifique, par un chef 3 étoiles dans le cadre d'une reprise du secteur touristique du « Clos les Eydins », et ce en changement de destination d'un bâtiment existant sur le domaine.

Par ailleurs, les éventuelles erreurs matérielles qui seraient relevées au cours de la procédure, pourront également être corrigées.

La procédure de modification simplifiée est adaptée puisque les dispositions proposées **ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme** (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- Les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- Les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;

- Aucune zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Les dispositions proposées **ne conditionnent pas non plus une modification de droit commun** (définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme). En effet :

- Il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- Les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas réduites ;
- L'article L.131-9 du code de l'urbanisme n'est pas appliqué.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est donc celle de **la modification simplifiée**, définie par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme (CU) précise que : *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

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

- **Le rapport de présentation** : Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1.
- **Le règlement - documents graphiques** : Le plan de zonage est modifié afin d'identifier le bâtiment susceptible de changer de destination. Seul le plan 3.1 est modifié.
- **Le règlement écrit** : Le règlement écrit est modifié pour autoriser dans la zone agricole, le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

La procédure a fait l'objet d'une demande de cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA), puisque n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (L104-1 et L104-3 du Code de l'Urbanisme). La MRAe PACA, par décision n°CU-2022-3313 en date du 10/02/2023 a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

1. JUSTIFICATION DU PROJET ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Le secteur touristique existant du « Clos les Eydins », proposant actuellement des chambres d'hôtes, a été récemment repris.

Les nouveaux propriétaires (dont un chef triplement étoilé, meilleur ouvrier de France) ont pour projet de développer l'activité touristique du site et de proposer un service complémentaire aux tables d'hôtes.

L'activité de restauration qui serait créée en lien avec les chambres d'hôte existantes se situerait au sein de la maison privée des propriétaires. Deux offres seraient proposées : une table d'hôte de typicité bistrot et une offre haute gastronomie.

La zone est située au PLU actuel en zone agricole « A » dans laquelle les constructions liées à l'exploitation agricole, l'extension et annexes des habitations existantes et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées. Il ne s'agit pas d'une zone agricole stricte où les constructions y sont très limitées pour des raisons paysagères et/ou de qualité des terres.

Aucun complément de diagnostic n'est nécessaire dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU, les zones agricoles ayant déjà été présentées dans le diagnostic du PLU initial.

La commune souhaite ainsi en cohérence avec les orientations de son PADD (*cf. partie suivante*), soutenir des initiatives renforçant le statut de Bonnieux comme « destination gastronomique » participant au développement économique du territoire. De plus, ces projets s'inscrivent dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Apt Lubéron qui a notamment pour objectif de « créer une destination touristique d'excellence fondée sur une offre diversifiée ».

-

Afin de concrétiser les objectifs de la modification simplifiée n°1, les modifications suivantes sont apportées à différentes pièces du PLU : Zonage et règlement écrit qui sont présentées dans les parties suivantes.

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

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas pour objet de venir modifier le PADD.

Le PADD actuellement opposable prévoit à sa page 11 un item « *Développer un tissu économique dynamique et diversifié* » où l'on retrouve les orientations suivantes :

- « *Permettre le développement de certains secteurs à vocation économique sur la commune ;*
- *Conserver une diversification du tissu commercial du village*
- **Assurer le maintien d'équipements touristiques sur la commune ».**

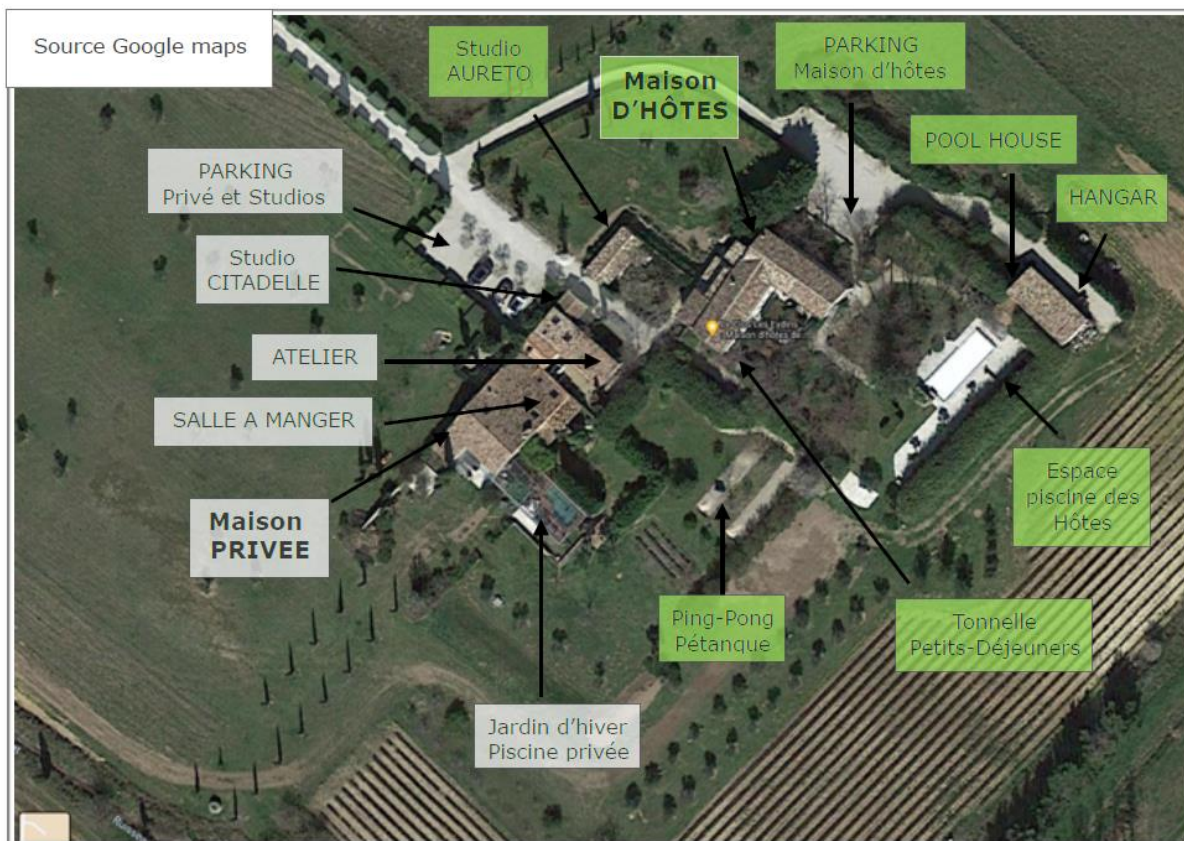
Le projet vise pleinement à assurer le maintien d'équipements touristiques existants sur la commune.

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

1.2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE

Le domaine du « Clos les Eydins » est situé en zone agricole « A » et couvre tout ou partie des parcelles 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1452, 1841, 1843, 0452, 0449 et 1077, de la section C.

Aujourd'hui le domaine est organisé comme suit :



Le Clos LES EYDINS : Répartition des différents espaces
Chemin du four 84480 BONNIEUX - France

Répartition des différents espaces du « Clos les Eydins » - Source : Alexandra & Christophe BACQUIE

Le projet de développement porte sur la création d'activité de restauration au sein de l'habitation privée du domaine.



Habitation privée du domaine depuis le chemin du four - Source : GoogleStreetView déc.2021

En cela, un changement de destination doit être autorisé uniquement sur ce bâtiment.

Seule une partie du bâtiment en rez-de-chaussée représentant environ 56-57m², changera de destination afin de permettre la création de l'activité de restauration, l'habitation sera en partie conservée.

Ces 56m² correspondent à l'actuelle cuisine ouverte de 16,5m², l'entrée de 10,2m² et la salle de 30m² environ.

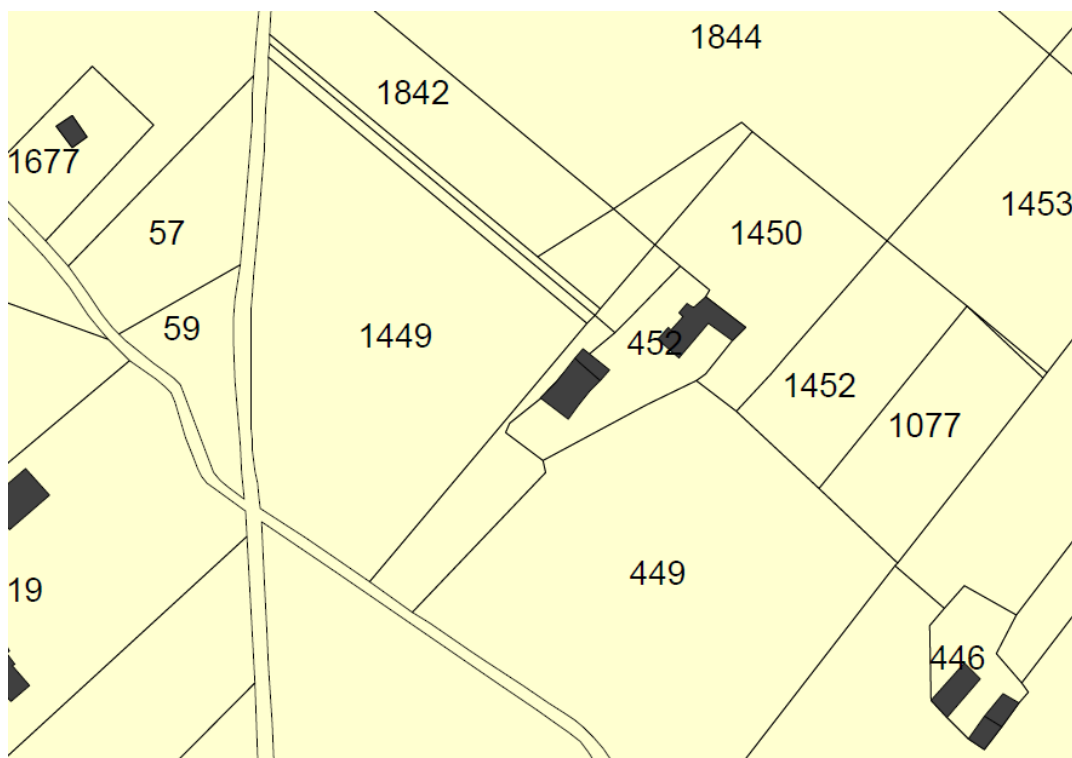


Espaces de l'habitation qui changeront de destination - Source : Alexandra & Christophe BACQUIE

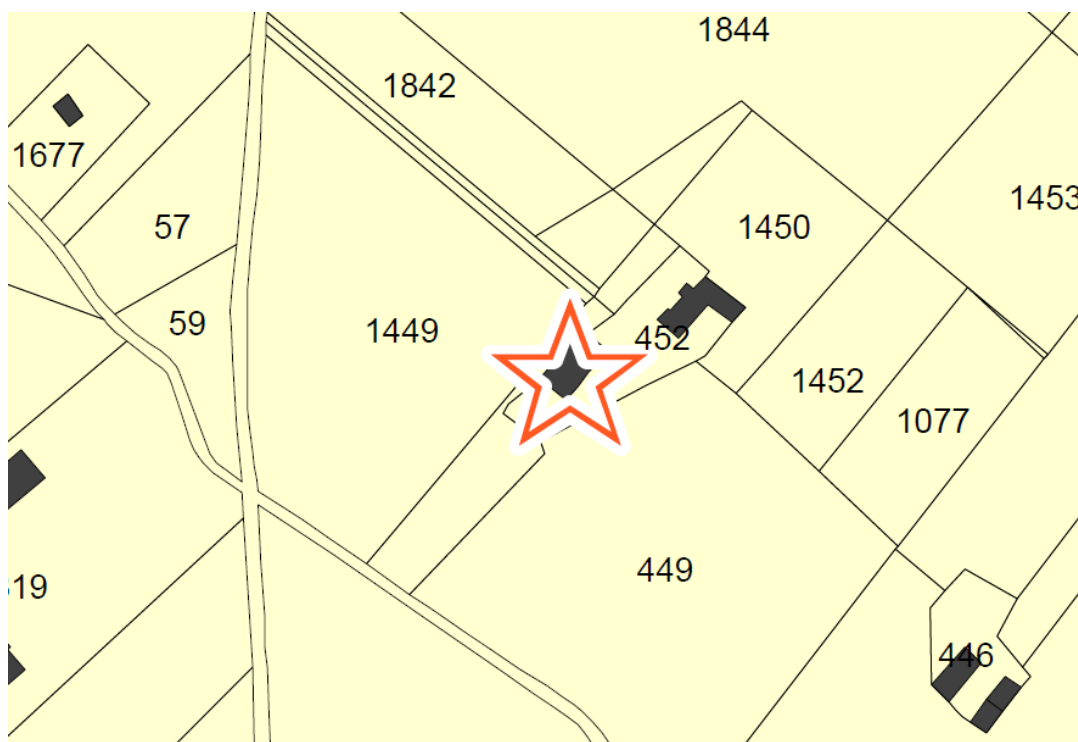
Au regard de ces éléments, le bâtiment localisé sur les parcelles C1447 et C0452 est identifié au règlement graphique (zonage) comme « bâtiment susceptible de changer de destination » conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit ici de désigner graphiquement le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Lors de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui devra être conforme pour que le changement de destination soit autorisé.

Zonage avant modification :



Zonage après modification :



☆ Bâtiment susceptible de changer de destination

Seule la pièce 3.1 où le secteur est visible est modifiée.

1.3. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le bâtiment susceptible de changer de destination est situé en zone agricole « A ».

Seul l'article A2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières est complété comme suit (partie surlignée en jaune) :

« A2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées dans la zone A :

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser **250 m²** de surface de plancher ; la surface de plancher totale des annexes est limitée à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m² et l'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40 m² hors piscine et à 60 m² avec piscine.

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- L'extension d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :

- Le bâtiment existant doit présenter une surface de plancher minimum de 70 m².
- L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante. La surface de plancher totale (comprenant la construction existante et l'extension) ne peut excéder 250 m².

- *L'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction existante. L'emprise au sol totale (comprenant la construction existante et l'extension) ne peut excéder 250 m².*

3- La réalisation d'annexe(s) à un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La réalisation d'annexe(s) est limitée par les conditions suivantes :

- *Le bâtiment existant doit présenter une surface de plancher minimum de 70 m².*
- *La surface de plancher totale des annexes est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante sans dépasser 60 m².*
- *L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40 m² hors piscine et à 60 m² avec piscine.*
- *Les annexes doivent être implantées dans un rayon fixé à 20 mètres maximum (hors piscine) et 35 mètres maximum (y compris piscine) autour de la construction existante (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé).*

4- 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.

5- Le changement de destination du bâtiment identifié au règlement graphique (plan de zonage), vers la destination de commerce, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au moment de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). [...] »

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité D'accueil Limitée (STECAL), les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Seul le changement de destination du bâtiment identifié, vers la destination de commerce (destination de construction à laquelle la restauration correspond) pourra être autorisé.

Ensuite, pour que le changement de destination soit autorisé, il faudra qu'au moment de l'autorisation d'urbanisme, il obtienne un avis conforme de la CDPENAF.

Les constructions liées à l'exploitation agricole, l'extension et annexes des habitations existantes et les constructions et installations nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées sous certaines conditions en zone agricole « A ».

La zone « A » existante n'a pas vocation à interdire toute construction de manière stricte. Autoriser un changement de destination d'un bâtiment existant au sein de cette zone n'est donc pas incompatible avec la nature de la zone, au regard de l'ensemble des constructions qui y sont déjà autorisées.

De plus, le reste du règlement de la zone « A » n'est pas modifié puisque les règles existantes permettent un développement limité domaine du « Clos les Eydins » ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site avec : règles de hauteur, d'implantation et d'aspects extérieurs, assurant une bonne intégration paysagère des extensions limitées et annexes de l'habitation existante, règles de stationnement adaptées à l'accueil touristique (chambres d'hôtes et restauration), etc...

2. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet ne présente aucune incidence négative sur l'environnement, puisqu'il doit permettre **uniquement** le changement de destination d'un bâtiment existant en zone agricole dans un secteur « Clos des Eydins » ayant déjà une vocation touristique.

L'habitation existante pouvant changer de destination conservera sa partie habitation et pourra sur une partie du bâtiment changer de destination pour permettre la création d'espaces de restauration.

Cette modification n'est pas de nature à avoir des incidences sur les composantes de l'environnement.