

Département de VAUCLUSE

# Commune de BONNIEUX

## Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PRESCRIPTION REVISION	22/12/1986
ARRET	27/06/2013
APPROBATION	

21/09/2015

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT de VAUCLUSE
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de Mission Urbanisme

## SOMMAIRE

	Pages
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>ORIENTATIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>I- METTRE EN VALEUR UN CADRE DE VIE REMARQUABLE .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Protéger les vues principales sur le village,     et mettre en valeur les paysages les plus intéressants .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Limiter le mitage des espaces agricoles et naturels .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Favoriser le maintien et la protection des espaces agricoles .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Assurer une protection des milieux naturels remarquables .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Prendre en compte les risques naturels .....</b>	<b>8</b>
<b>II- DYNAMISER LA VIE LOCALE .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Maintenir le caractère groupé du village .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Penser un développement villageois maîtrisé et durable .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Favoriser la mixité sociale .....</b>	<b>10</b>
<b>9. Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité .....</b>	<b>10</b>
<b>10. Développer un tissu économique dynamique et diversifié .....</b>	<b>11</b>
<b>CARTES DE SYNTHESE.....</b>	<b>12</b>

## **PREAMBULE**

### **Contexte Local**

La commune de Bonnieux s'étend des crêtes du Luberon au plateau des Claparèdes et aux rives du Calavon. Bonnieux est l'un des plus beaux villages perchés du versant nord du Luberon. Commune rurale appartenant au périmètre du PNR du Luberon, Bonnieux offre un cadre de vie attractif tant au niveau touristique que résidentiel et bénéficie de la proximité d'Apt pour les principaux services et équipements. Il s'agit d'un territoire marqué par la vigne et les bois et dominé par la silhouette du village. Compte tenu de sa localisation au cœur du Luberon et d'une situation sur un site remarquable, la commune est soumise à une pression foncière de plus en plus importante issue pour partie du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural et pour partie de l'accroissement du nombre des résidences secondaires sur la commune. La préservation de ce cadre de vie est essentielle, mais elle ne doit pas pour autant empêcher le développement de la commune, et notamment l'accueil de nouveaux logements pour des résidents à l'année.

### **Le projet**

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et enjeux, la commune a mis en place un projet global de développement d'ensemble associant préservation du cadre de vie et dynamisme de la vie locale.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune de Bonnieux consiste à mettre en valeur un cadre de vie remarquable, tout en favorisant un dynamisme de la vie locale. En effet, l'objectif principal du projet est de ne pas altérer l'environnement proche du village, visible depuis les principales voies d'accès, en protégeant ces espaces, tout en développant l'urbanisation, nécessaire au dynamisme du village, hors des cônes de vue. Egalement, la protection du site passe par une densification et une organisation des espaces déjà urbanisés situés en continuité du centre ancien, et par l'arrêt du développement des zones d'urbanisation déconnectées du centre villageois. Ce souci de protection s'accompagne d'une volonté de favoriser une mixité de la population sur la commune grâce, notamment, à la production de logements adaptés aux ménages présentant les revenus les plus modestes. L'objectif est également d'affirmer le caractère rural de la commune, par la défense du caractère agricole du territoire, et par la préservation des paysages et des espaces naturels les plus sensibles.

L'objectif de la municipalité d'ici les 10 prochaines années serait de redynamiser la croissance démographique et d'accueillir ainsi environ **135 habitants supplémentaires**.

Les élus englobent dans leur réflexion le phénomène de desserrement des ménages. D'ici 10 ans, nous pouvons estimer que **le nombre moyen d'occupants par logement sera d'environ 2,05** :

- L'accroissement démographique de 135 habitants représente donc **65 nouveaux logements** ;
- De plus, le phénomène de desserrement des familles nécessite d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente. Cela conduit donc à la réalisation de **25 logements supplémentaires** ;
- **Le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent la création d'environ 90 logements d'ici 10 ans.**

**Depuis plus de 10 ans, la densité moyenne des constructions réalisées sur Bonnieux est d'environ 8 logements par hectare.** En se fixant comme objectif de modération de la consommation de l'espace une densité moyenne de 15 logements par hectare, on double presque la densité des 10 dernières années, permettant ainsi une densification sur le territoire communal.

Ainsi, si l'on prend en compte l'économie de l'espace avec une densité moyenne de **15 logements par hectare, les besoins en foncier de la commune de Bonnieux s'élèvent donc à environ 8 hectares** (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaire aux voiries, ...).

***La commune de Bonnieux a ainsi opté pour un projet de développement raisonné, associant la mise en valeur d'un cadre de vie remarquable et le dynamisme de la vie communale.***

## Les orientations générales du PADD s'articulent autour de deux axes :

### I – METTRE EN VALEUR UN CADRE DE VIE REMARQUABLE

1. Protéger les vues principales sur le village, et mettre en valeur les paysages les plus intéressants
2. Limiter le mitage des espaces agricoles et naturels
3. Favoriser le maintien et la protection des espaces agricoles
4. Assurer une protection des milieux naturels remarquables
5. Prendre en compte les risques naturels



### II – DYNAMISER LA VIE LOCALE

6. Maintenir le caractère groupé du village
7. Penser un développement villageois maîtrisé et durable
8. Favoriser la mixité sociale
9. Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité
10. Développer un tissu économique dynamique et diversifié



## I – METTRE EN VALEUR UN CADRE DE VIE REMARQUABLE

### *1. Protéger les vues principales sur le village, et mettre en valeur les paysages les plus intéressants*

Bonnieux est l'un des plus beaux villages perchés du versant nord du Lubéron. Dominé par son église haute, à 425 m d'altitude, ce joli village jouit d'un admirable panorama sur la plaine agricole de la vallée de Calavon, les monts du Vaucluse et le Ventoux. La silhouette du village est clairement identifiable, notamment depuis la plaine. Les élus souhaitent, en particulier, préserver l'environnement proche du village afin de conserver intactes les vues et perspectives remarquables qui s'en dégagent. Les extensions éventuelles d'urbanisation devront se faire en continuité avec l'urbanisation dense existante afin de conforter la centralité autour du village. Les espaces agricoles et naturels pourront même être protégés dans les sites présentant les valeurs paysagères les plus fortes afin de préserver les vues et les paysages.

#### **ORIENTATIONS :**

- *Identifier les secteurs à préserver pour des raisons paysagères, et définir des prescriptions adaptées à leur préservation et leur mise en valeur ;*
- *Favoriser le développement de l'urbanisation en continuité des espaces bâtis, et hors des principaux cônes de vues ;*
- *Conserver la silhouette générale du village depuis les principales routes d'accès ;*
- *Rendre inconstructible le vallon de Croupatière ;*
- *Identifier des haies, massifs ou bosquets à protéger, ou à mettre en valeur, au regard de leur rôle dans le paysage.*

### *2. Limiter le mitage des espaces agricoles et naturels*

L'urbanisation historique des espaces agricoles et naturels est relativement importante. Ces espaces méritent d'être protégés contre le mitage ou l'urbanisation diffuse. Les extensions éventuelles d'urbanisation devront se faire en continuité avec l'urbanisation dense existante afin de conforter la centralité autour du village. Les espaces agricoles et naturels pourront être protégés dans les sites présentant les valeurs paysagères les plus fortes afin de préserver les vues et les paysages.

#### **ORIENTATIONS :**

- *Ne plus développer de secteurs d'urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante ;*
- *La réglementation des zones agricoles et naturelles conduira à stopper le mitage de ces espaces.*
- *Limiter l'implantation de nouvelles constructions autres qu'agricole dans la zone agricole, mais permettre la réutilisation du patrimoine bâti le plus intéressant qui n'a plus de vocation agricole.*

### **3. Favoriser le maintien et la protection des espaces agricoles**

La commune de Bonnieux possède un espace agricole étendu et révélateur de l'histoire et de l'économie du village. Ce territoire, qui est amené à subir de plus en plus les pressions de l'urbanisation, compose un aspect fondamental du paysage local. Ces espaces se mêlent parfois avec des secteurs boisés contribuant ainsi à la richesse du paysage local.

#### **ORIENTATIONS :**

- ***Définir une réglementation adaptée de la zone agricole qui n'autorise que les occupations du sol nécessaires aux exploitations agricoles ;***
- ***Classer en zone agricole les espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique pour l'activité agricole ;***
- ***Limiter le mitage des espaces agricoles.***

### **4. Assurer une protection des milieux naturels remarquables**

Le territoire de Bonnieux accueille sur son territoire des milieux naturels présentant. Les espaces boisés occupent différents points du territoire : ils soulignent tantôt les collines, tantôt les ravins, mais sont principalement situés sur le plateau des Claparèdes au sud du village. Ils forment souvent la toile de fond du paysage local. Leur gestion passera par la préservation ou par la protection stricte des espaces naturels présentant la plus forte valeur paysagère ou environnementale. Il conviendra également de prendre en compte le risque incendie qu'ils induisent.

#### **ORIENTATIONS :**

- ***Maintenir la richesse et la diversité des espaces naturels ;***
- ***Classer en zone naturelle les principaux espaces présentant une richesse particulière (massifs boisés, secteurs présentant une forte valeur environnementale, espaces naturels sensibles sur le plan paysager,...) ;***
- ***Identifier les milieux naturels présentant un intérêt écologique et/ou environnemental, et définir des mesures de protection adaptées ;***
- ***Définir les espaces boisés à protéger, ou mettre en valeur, au regard de leur rôle dans le paysage ;***
- ***Préserver les continuités écologiques majeures du territoire.***

## ***5. Prendre en compte les risques naturels***

La commune de Bonnieux, située sur l'ubac du Luberon et abritant de nombreux secteurs boisés, se trouve soumise aux aléas feux de forêt et inondation. Le développement raisonné de la commune passe par la nécessaire prise en compte de ces risques, et plus particulièrement du risque incendie très étendu sur la commune et localisé sur des secteurs en partie urbanisés. Le risque inondation ne concerne qu'une faible partie du territoire communal située au nord du territoire communal. La délimitation des secteurs de risques s'appuiera sur les zones d'aléas définies par les documents existants (PPR, carte d'aléas,...)

### **ORIENTATIONS :**

- ***Actualiser la délimitation des secteurs spécifiques soumis au risque inondation et au risque incendie de forêt, où pour des raisons de sécurité des prescriptions seront établies ;***
- ***Concentrer l'urbanisation au maximum hors des secteurs soumis à des risques ;***
- ***Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis à l'aléa feux de forêt et n'autoriser dans ces espaces que la constructibilité des dents creuses.***

## II – DYNAMISER LA VIE LOCALE

### 6. Maintenir le caractère groupé du village

Le village historique, perché sur un coteau escarpé, domine les secteurs d'urbanisation plus récents. Le village pour se développer a « glissé » le long du Luberon pour aboutir à sa forme actuelle si caractéristique. Sur le plateau des Claparèdes, un grand secteur d'urbanisation s'est développé dans les bois, de manière déconnectée par rapport au village. La délimitation des zones constructibles passera par un confortement de la centralité historique. Il conviendra de renforcer le caractère groupé du village, sans pour autant abîmer la qualité du site.

#### **ORIENTATIONS :**

- ***Définir les secteurs d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante ;***
- ***Privilégier les extensions de l'urbanisation à proximité du centre du village ;***
- ***Stopper l'urbanisation sur le plateau des Claparèdes et sur le secteur des Terres Blanches ;***
- ***Conserver le caractère du village de Bonnieux afin de préserver la qualité de vie sur la commune ;***
- ***Favoriser la densification des espaces déjà construits, tout en préservant la qualité du site.***

### 7. Penser un développement villageois maîtrisé et durable

Le développement de l'urbanisation et les perspectives d'évolution doivent s'accompagner de la maîtrise de l'urbanisation, c'est à dire par une extension cohérente des zones urbanisables, en accord avec les équipements et le souhait de la commune. Ce développement nécessitera une attention particulière pour que les constructions futures constituent des résidences principales plutôt que des résidences secondaires.

#### **ORIENTATIONS :**

- ***Délimiter les zones constructibles en accord avec la capacité d'accueil de nouveaux ménages, souhaitée ;***
- ***Favoriser la densification des espaces déjà urbanisés, notamment par le remplissage des dents creuses ;***
- ***Définir les secteurs d'urbanisation en cohérence avec les réseaux ;***
- ***Proposer des règles compatibles avec le caractère villageois de la commune ;***
- ***Délimiter les zones constructibles hors des principaux cônes de vue ;***
- ***Proposer une urbanisation qui permette une maîtrise des coûts d'équipements pour la commune ;***
- ***Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique, ...).***

## **8. Favoriser la mixité sociale**

La commune de Bonnieux connaît une importante demande d'installation de nouveaux ménages sur son territoire, mais compte tenu de l'état du marché, les installations sur la commune sont principalement le fait de personnes d'un certain âge et de résidents secondaires. L'ouverture de terrains à l'urbanisation a pour objectif de répondre à la demande, mais les élus souhaitent mettre en oeuvre une politique de mixité sociale sur la commune pour maintenir une véritable vie de village.

### **ORIENTATIONS :**

- ***Inciter à la production de logements pour les jeunes ménages, en favorisant notamment le développement de l'offre en logements locatifs et en accession à la propriété ;***
- ***Favoriser le développement de programmes proposant des logements adaptés aux besoins ;***
- ***Maîtriser le rythme de la croissance démographique ;***
- ***Proposer des règles de construction qui favorisent la réalisation de logements pour l'accueil d'une population diversifiée.***

## **9. Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité**

Bonnieux s'est développé depuis plusieurs décennies. Cette évolution n'est pas sans conséquence sur les équipements publics au sein du village. Un développement harmonieux de la commune nécessite quelques améliorations en matière d'équipements publics.

### **ORIENTATIONS :**

- ***Assurer une amélioration du niveau d'équipement de la commune (extension du cimetière,...);***
- ***Améliorer les liaisons internes à la partie agglomérée ;***
- ***Favoriser l'implantation d'activités sur le territoire communal ;***
- ***Assurer une organisation des secteurs partiellement urbanisés dont le développement s'est réalisé « au coup par coup » (zones NB dans le POS).***

### *10. Développer un tissu économique dynamique et diversifié*

Bonnieux possède plusieurs zones réservées aux activités, qui ont des fonctions diverses, et qui sont aujourd'hui pratiquement toutes remplies. Le village accueille des commerces de proximité diversifiés qui pourraient être menacés si la dynamique démographique perdurait.

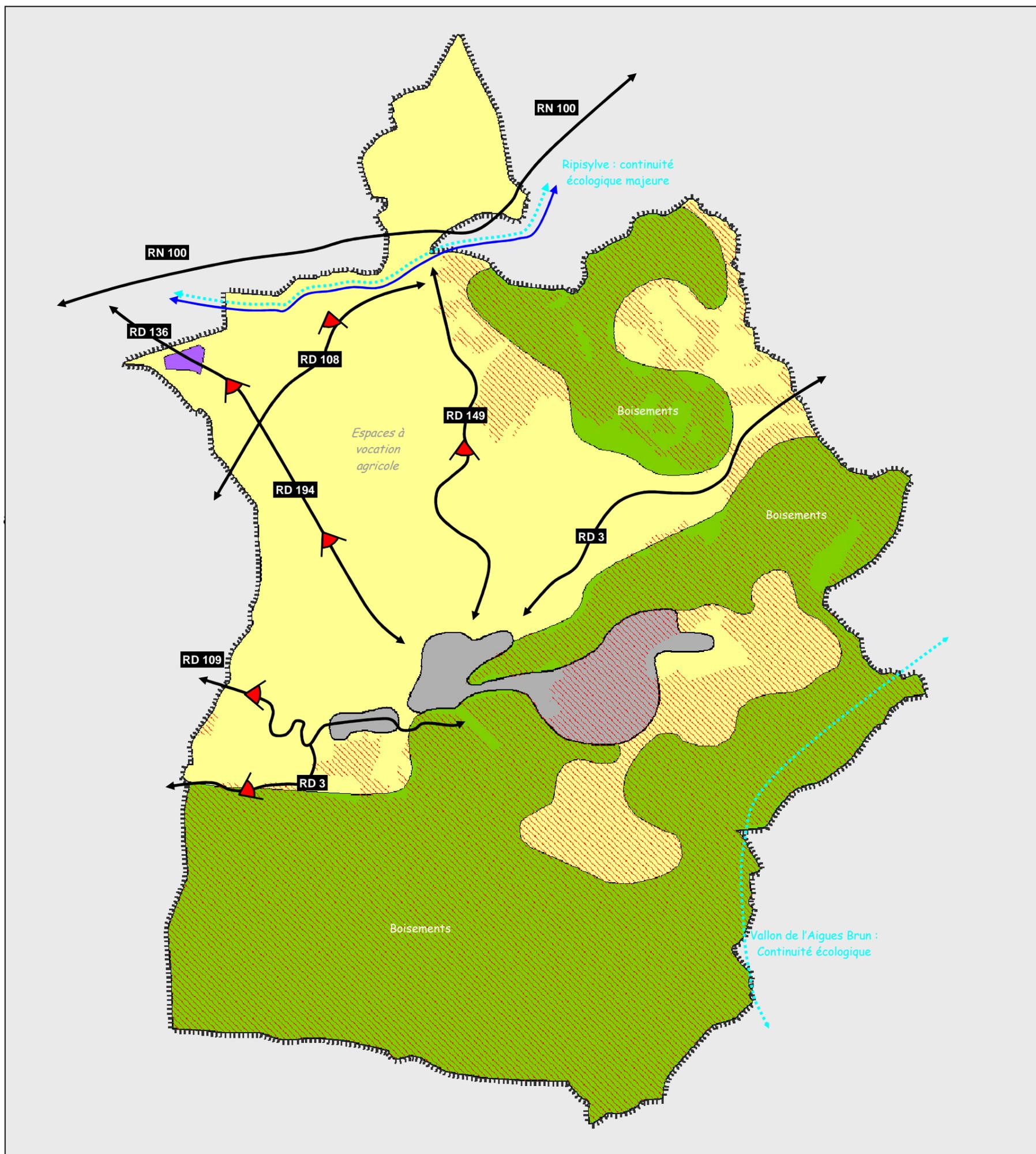
#### **ORIENTATIONS :**

- *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.*

# CARTES DE SYNTHESE

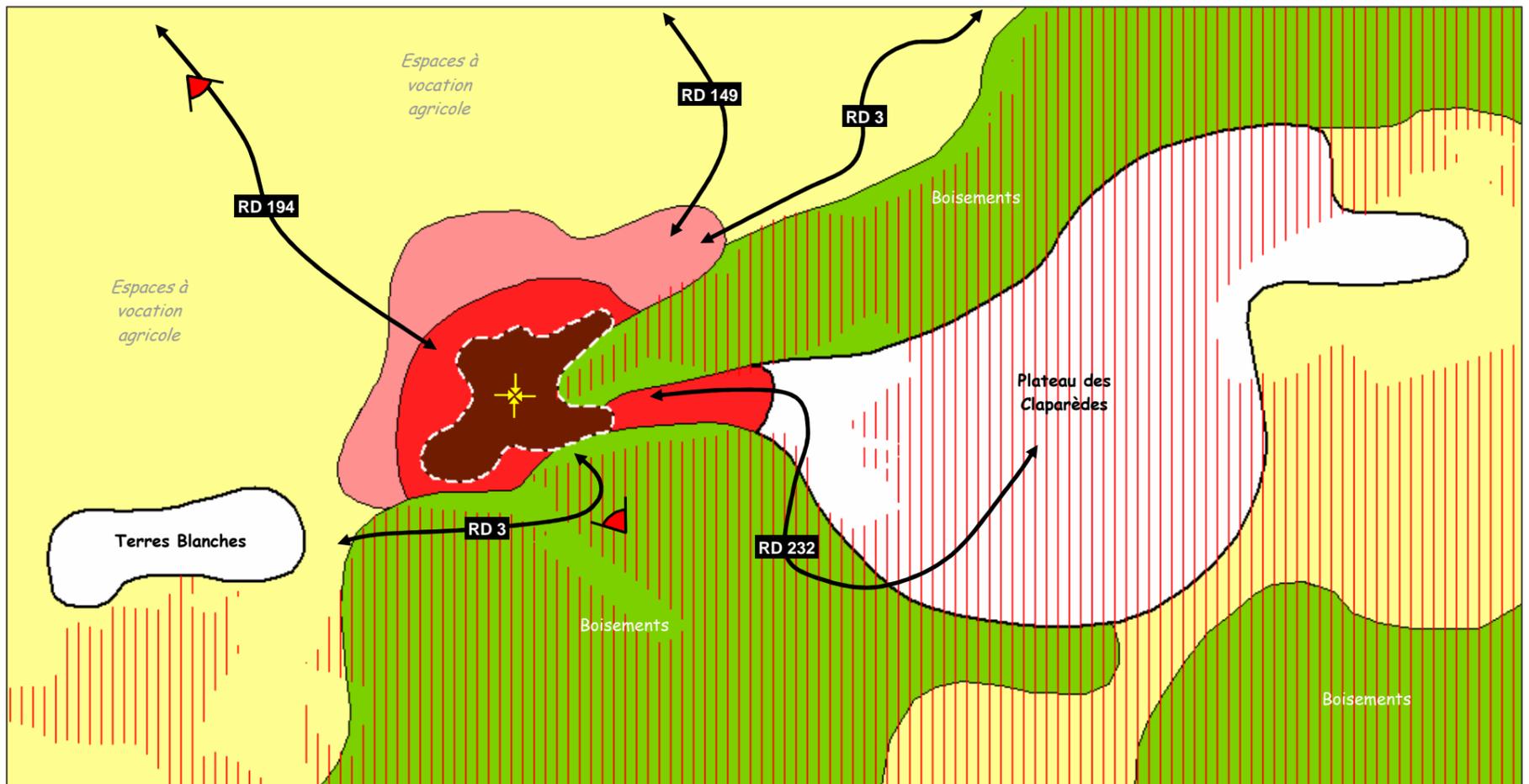


**CARTE 1 – METTRE EN VALEUR UN CADRE DE VIE REMARQUABLE**



- 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 2 – DYNAMISER LA VIE LOCALE**



- Centre ancien : densifier le centre ancien
- Centre ancien : conserver une diversification du tissu commercial du village
- Première couronne périphérique du village ancien : permettre une densification de ce secteur
- Deuxième couronne périphérique du village : structurer cet espace de transition avec la zone agricole et combler les dents creuses en assurant une légère densification
- Secteurs déconnectés du village (Claparèdes et Terres Blanches) : stopper l'urbanisation sur le plateau des Claparèdes et sur le secteur des Terres Blanches qui sont des secteurs déconnectés du village
- 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
- Secteur impacté par le risque feu de forêt
- Cône de vue : préserver certains secteurs pour des raisons paysagères et conserver la silhouette générale du village depuis les routes d'accès

