

**Commune de Bonnieux (84480)**

Département du Vaucluse

# Plan Local d'Urbanisme



## Révision allégée n°2

Pièce n°5 : orientations d'aménagement et de programmation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 20 octobre 2015

Approbation de la révision allégée n°2 : 21 mars 2022

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



## **AVANT-PROPOS**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le code de l'urbanisme définit l'objet et la portée des OAP :

### **Article L151-6**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

### **Article L151-7**

*« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »*

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du PLU. Les opérations d'urbanisation et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit être également compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

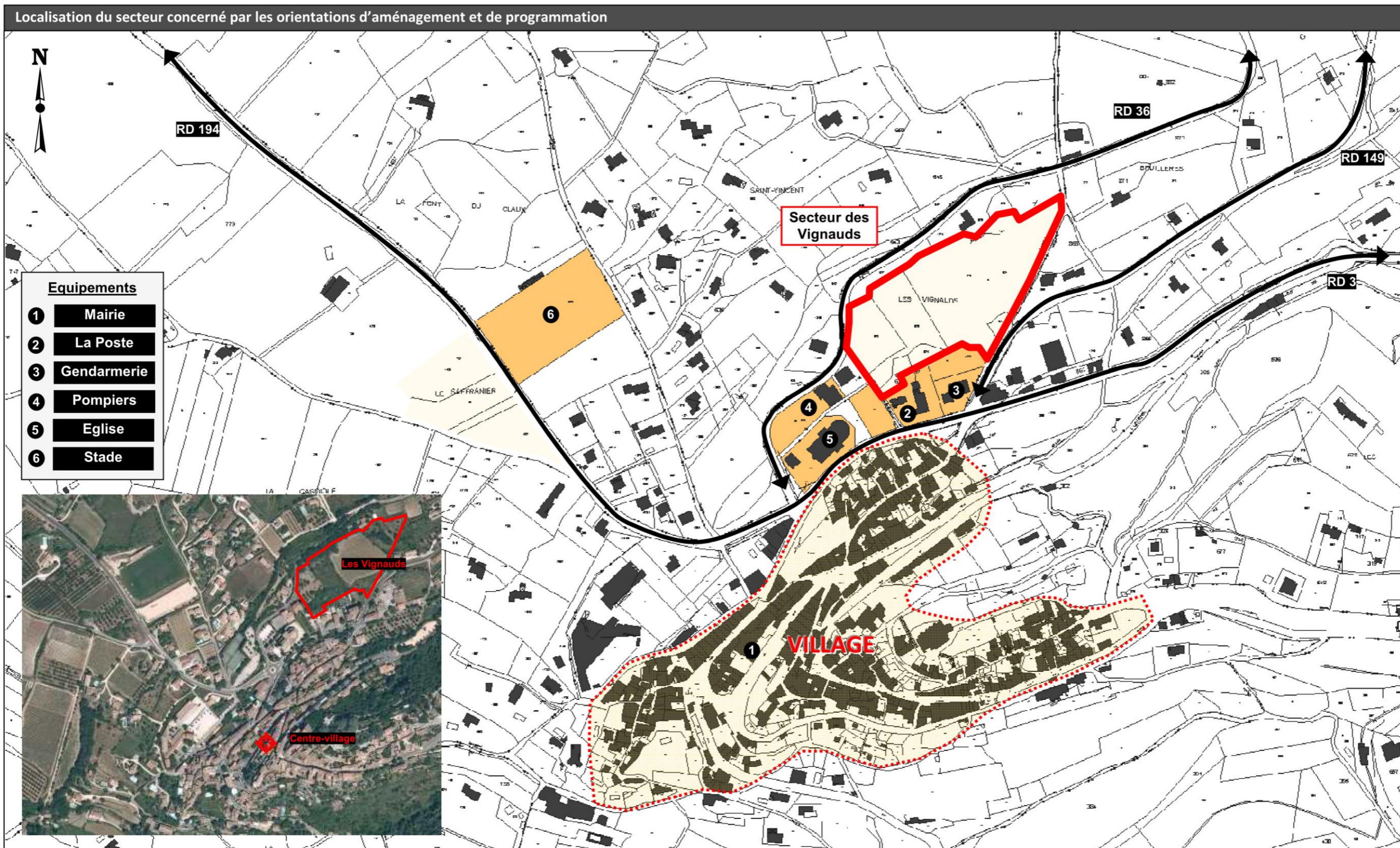
Sur la commune de Bonnieux, les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont montré l'importance que la collectivité donne à la préservation et à la mise en valeur de son patrimoine tant naturel que bâti et à son développement. En effet, les deux axes du PADD sont les suivants : mettre en valeur un cadre de vie remarquable et dynamiser la vie locale. La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger dans un secteur de développement potentiel défini par le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies :

- Sur le secteur des Vignauds, proche du centre du village afin d'organiser l'aménagement de ce secteur dans le respect de la silhouette villageoise du centre ancien de Bonnieux ;
- Sur le secteur « touristique » (hébergement, restauration ...) de Capelongue afin de cadrer l'évolution modérée de la structure au sein d'une zone de type STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) dans le respect des problématiques paysagères, architecturales, d'accès/stationnement, environnementales (espaces verts, énergies, gestion des eaux ...), cet espace étant en dehors de l'enveloppe urbaine.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : LES VIGNAUDS

### I- LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE

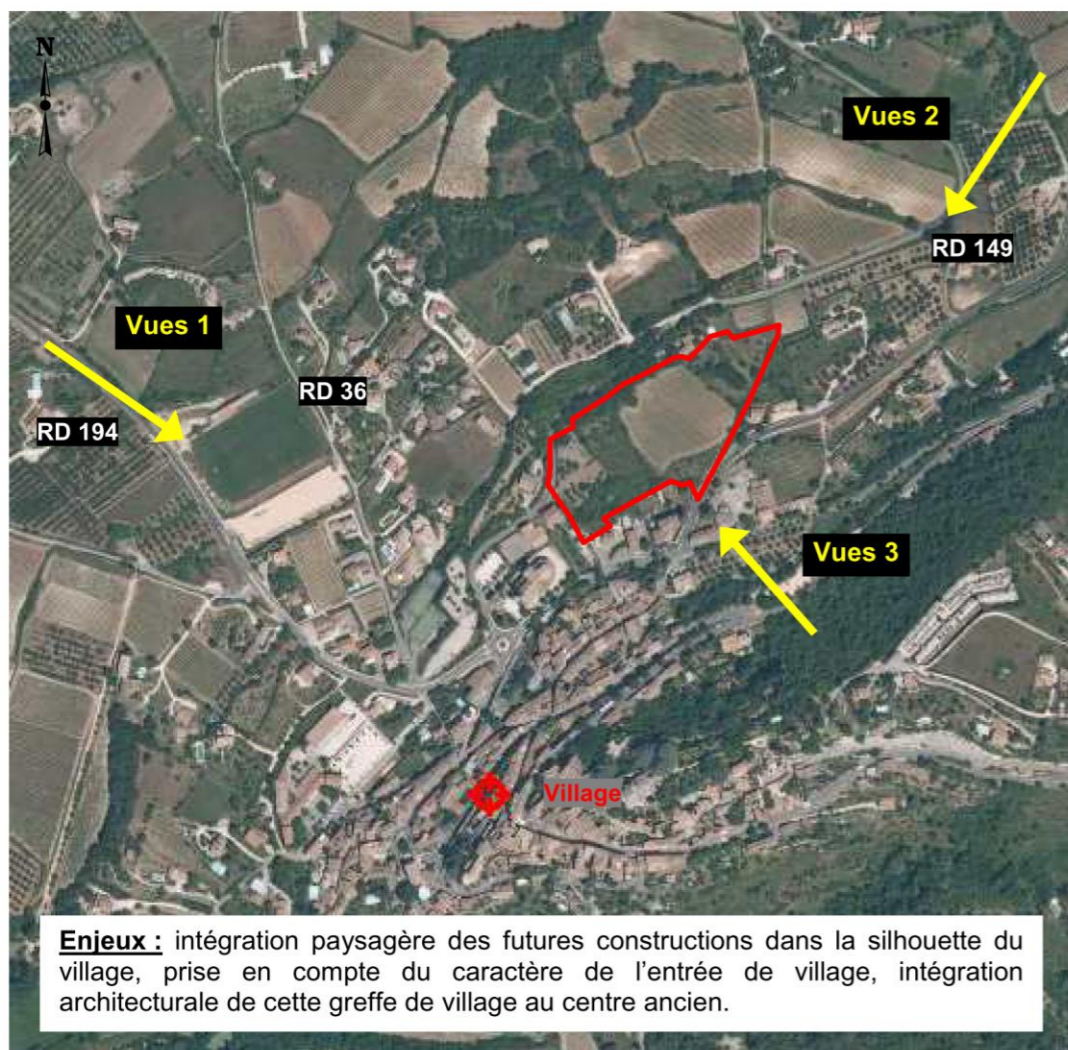


## II- DESCRIPTION ET ANALYSE PAYSAGERE DU SECTEUR D'ETUDE

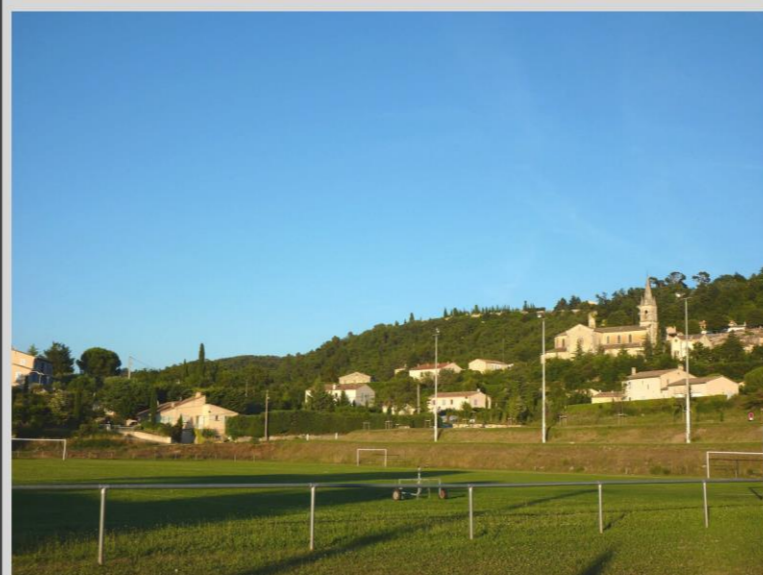
### A. Description du site (analyse non prescriptive)



**B. ANALYSE DES PRINCIPALES VUES SUR LE SITE & ENJEUX**



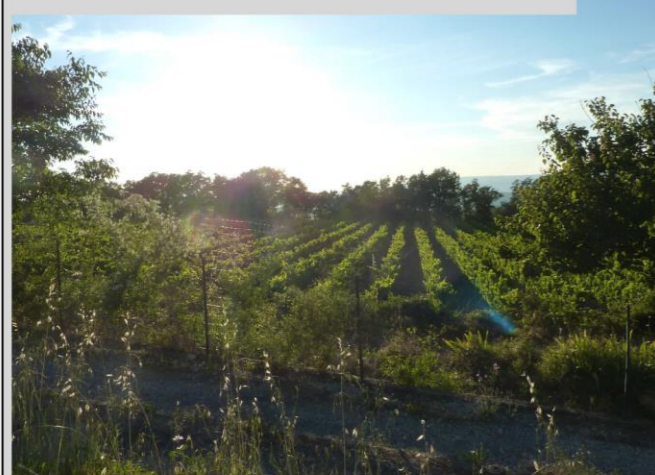
**1. Vues depuis la RD 194 (Nord-Ouest)**



**2. Vues depuis la RD 149 (Nord-Est)**



**3. Vues depuis le Sud du secteur**





### **III- PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Le site d'OAP est composé de 2 secteurs pour lesquels s'appliquent des dispositions différentes (cf. titre IV- Schéma d'aménagement) :

- Secteur 1 : secteur Est, correspondant à la zone 1AUa du zonage et du règlement.
- Secteur 2 : secteur Ouest, correspondant à la zone 1AUb du zonage et du règlement.

#### **A. Programmation et composition urbaine**

***L'objectif est de créer une greffe urbaine au centre ancien en préservant la silhouette du village et en favorisant l'intégration paysagère. Il s'agit également de proposer des formes d'habitat denses rappelant les constructions du cœur du village et favorisant la mixité.***

Les dénominations des types d'habitats utilisées pour les règles de programmation dans les secteurs sont définies de la façon suivante :

- Habitat individuel ou « logement individuel isolé » : bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Il est prolongé par un espace extérieur privatif.
- Habitat intermédiaire et groupé : bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière. Cet habitat s'organise autour d'une mitoyenneté verticale et/ou horizontale. Chaque logement bénéficie d'un espace privé extérieur. Cette forme urbaine comprend également les logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.
- Habitat collectif : type d'habitat représenté par les bâtiments possédant un hall et des accès collectifs aux logements. Il distribue des groupes d'habitats plus ou moins nombreux.

#### **1. Pour les 2 secteurs de l'OAP**

La composition urbaine des constructions devra tenir compte des formes urbaines existantes dans le village pour proposer un projet représentant une véritable greffe urbaine au centre ancien.

La densité de construction doit être dégressive depuis la partie du site d'OAP la plus proche du village vers la partie la plus éloignée. Ainsi, il s'agit d'inscrire l'urbanisation future dans la suite du glissement du village vers le Nord.

Des retraits sont à ménager entre les futures constructions et les voiries existantes et les limites du secteur d'OAP. Ces retraits peuvent être aménagés pour la création de voiries, d'espaces de stationnement ou d'espaces végétalisés.

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (soit du R+1 maximum). L'objectif est de s'insérer dans l'enveloppe générale des toitures existantes en utilisant la topographie naturelle des terrains.

Les titres suivants donnent des objectifs de réalisation de logements pour chacun des 2 secteurs de l'OAP. Ces objectifs sont à respecter par la ou les opération(s) d'aménagement réalisée(s) dans le secteur concerné.

Cependant, si une opération d'aménagement portant sur les 2 secteurs en même temps est réalisée, les objectifs de réalisation de logements peuvent être mutualisés et répartis de manière différente, tant que les autres dispositions de l'OAP sont respectées.

### 2. Pour le secteur 1 de l'OAP

Le secteur 1 est dédié à l'accueil de 30 à 35 logements, sous forme d'habitat intermédiaire et individuel. La proportion de logements individuels isolés ne pourra dépasser 40% du nombre total de logements du projet.

### 3. Pour le secteur 2 de l'OAP

Le secteur 2 est dédié à l'accueil de 5 à 7 logements, sous forme d'habitat collectif ou intermédiaire.

## B. Gestion des déplacements et stationnements

***L'objectif est de prendre en compte le traitement des mobilités dans un secteur situé à proximité immédiate du centre ancien, afin de créer des liens et une unité urbaine avec celui-ci. Il s'agit d'aborder la question des mobilités dans sa globalité (accès, desserte, stationnement, cheminements doux, etc.) en s'appuyant sur la trame viaire existante.***

### 1. Pour les 2 secteurs de l'OAP

Des cheminements doux devront être organisés au sein du site d'OAP et en direction du centre ancien. Ces liaisons douces devront assurer une continuité avec les cheminements existants, notamment le long des franges Est et Ouest du site d'OAP. Ainsi, les liaisons douces à créer se connecteront aux liaisons déjà existantes.

Les aires ou bandes de stationnement seront aménagés de manière qualitative et devront être plantées afin d'assurer leur insertion paysagère.

Les voiries doivent comporter au moins un trottoir, être arborées et être équipées d'un dispositif d'éclairage public. Elles peuvent comporter des espaces de stationnement.

### 2. Pour le secteur 1 de l'OAP

L'accès véhicules sera réalisé depuis la D149 (route du Pont Julien).

### 3. Pour le secteur 2 de l'OAP

L'accès véhicules pourra être réalisé depuis la D36 et/ou à partir du secteur 1. L'option retenue devra permettre d'assurer correctement et de manière sécurisée la desserte du secteur 2.

Une continuité piétonne est à permettre avec le secteur 1 de l'OAP.

## C. Traitement paysager

***Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre urbanisation et espaces publics. L'objectif est également de limiter l'impact visuel des futures constructions et de prendre en compte la silhouette du centre ancien. L'aménagement paysager devra donc faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.***

Des espaces tampons végétalisés sont à aménager :

- Au Nord du site d'OAP pour marquer la transition avec le boisement existant ;
- Au Sud du site d'OAP pour aménager l'interfaces avec le tissu bâti existant.

Un cône de vue est à préserver et mettre en valeur pour préserver la perspective visuelle depuis l'Est du secteur. Il s'agit d'aménager sur cet emplacement un espace paysager afin de conserver un espace ouvert en entrée de village avec une vue dégagée sur le clocher de l'église.

La gestion des eaux pluviales devra être traitée à l'échelle des futures opérations. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus, en fonction du type d'occupation souhaitée (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

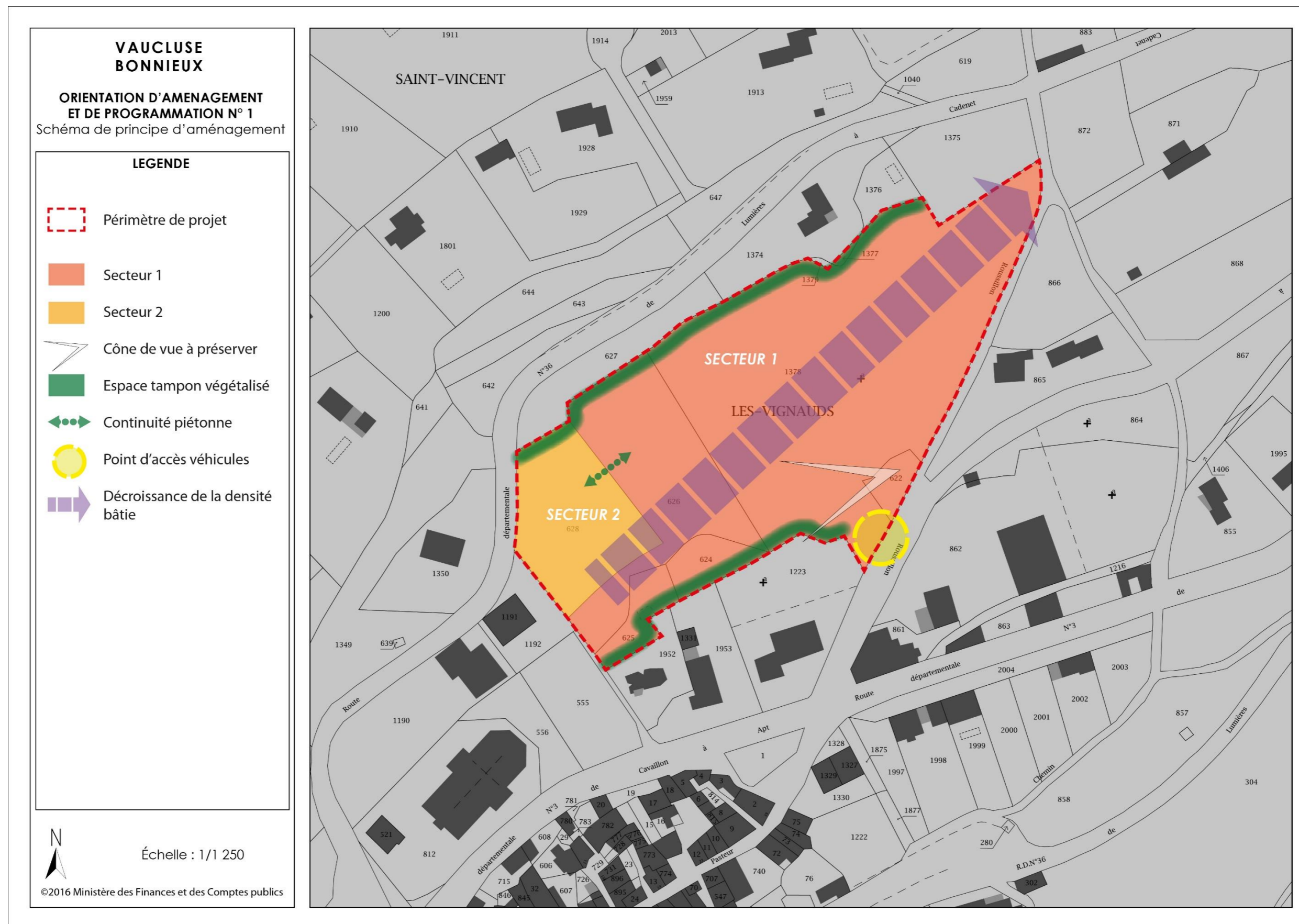
Les opérations doivent être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. En effet, les fossés récepteurs des routes départementales, notamment la RD149, ont des capacités limitées et l'aménagement des Vignauds doit ainsi faire l'objet de dispositions pour prendre en compte cette situation, notamment en mettant en œuvre des moyens de réduire les volumes d'eaux pluviales et en dimensionnant suffisamment les dispositifs de rétention.

La gestion des eaux pluviales peut passer à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers, de profil en « V » des voies, etc.

Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements, ainsi que les voies seront revêtues de matériaux drainants.



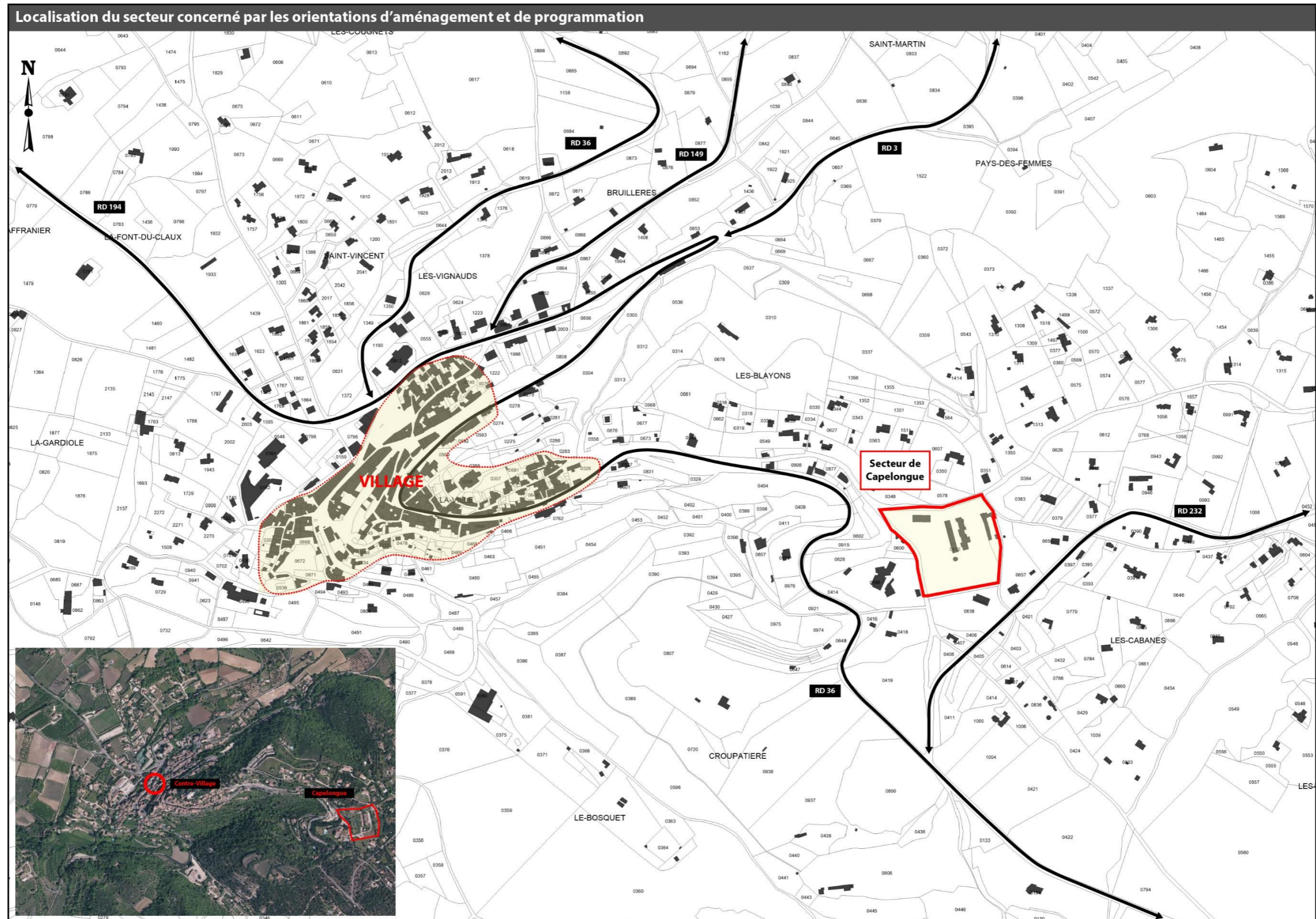
## IV- SCHEMA D'AMENAGEMENT





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : CAPELONGUE

### I- LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE





## **II- PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **A. Programmation et composition urbaine**

***L'objectif est de permettre un développement maîtrisé des activités touristiques (dont le tourisme d'affaire) sur le secteur de Capelongue, essentiellement autour de l'hébergement hôtelier, tout en maintenant les activités de restauration et en accompagnant cette offre par des activités connexes sportives et de détente. Cette évolution ne concerne que le secteur amont du Domaine de Capelongue, objet des orientations d'aménagement et de programmation, la partie aval qui accueille d'autres hébergements et un restaurant étant très contrainte du fait des risques d'incendie de forêt. Ces deux espaces continueront néanmoins à fonctionner ensemble et le but est de renforcer leur cohérence, à la fois d'un point de vue paysager, architectural ou encore fonctionnel.***

Les éléments suivants devront respecter les principes prévus sur le schéma d'aménagement.

L'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La composition d'ensemble devra tenir compte de l'organisation des constructions existantes, de leurs volumes et des typologies bâties locales, notamment dans ces secteurs d'urbanisation diffuse (reprendre les codes du bâti agricole traditionnel par exemple). Le but est notamment de limiter au maximum l'étalement des extensions et constructions nouvelles, qui devront s'inscrire dans les espaces repérés sur le schéma d'aménagement, en structurant l'espace autour de la piscine, en créant des « greffes » (extension/bâti accolé) volumétriquement cohérentes avec le bâti existant, en travaillant en démolition/reconstruction, ou encore dans un jeu de symétrie avec l'existant en partie est.

Les aménagements connexes seront réalisés en périphéries du bâti ou au cœur de ces espaces notamment pour la piscine existante, que les nouvelles constructions vont permettre de structurer. Le domaine conservera néanmoins une large dominante d'espaces verts, incluant les espaces de potagers et vignes, la préservation d'arbres de hautes tiges (en cohérence avec le schéma d'aménagement), ces espaces pouvant par ailleurs accueillir les installations et équipements connexes à l'activité ne générant pas d'emprise au sol ou de surface de plancher (tennis, piscines, terrain de boule, terrasses ...). Ces équipements seront limités au strict nécessaire pour répondre aux besoins de la clientèle, et seront composés de matériaux perméables ou drainants, sauf impossibilité technique (par exemple, une piscine, par nature, ne peut pas être perméable).

### **B. Gestion des déplacements et stationnements**

***L'objectif est de conserver des accès sécurisés depuis les voies publiques notamment en lien avec l'augmentation potentielle de la fréquentation, accès qui devront également permettre l'intervention aisée des services de secours, mais aussi des camions/camionnettes de livraison.***

***En ce qui concerne la desserte interne, on cherchera à limiter au maximum les surfaces dédiées aux déplacements et aux stationnements tout en en assurant la suffisance, ceci prenant en compte les accès PMR (Personne à Mobilité Réduite). L'intégration paysagère des espaces de stationnement sera aussi un point important (voir partie suivante), comme le fait de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols par ces espaces.***

Les éléments suivants devront respecter les principes prévus sur le schéma d'aménagement.

Le nombre d'accès devra être réduit au strict nécessaire, en ne conservant que les accès nord sur le Chemin des Poudadouires, et sud sur le chemin des Cabannes. La desserte interne à la zone (véhicules et déplacements doux) s'organisera autour de l'existant et en limitant l'imperméabilisation du sol. Elle pourra néanmoins être réaménagée et complétée notamment pour répondre à la réorganisation du site et aux besoins des PMR. L'ensemble des aménagements devra prendre en compte les besoins liés à l'intervention des services de secours mais aussi les besoins spécifiques du lieu (bus/navette, livraisons, connexion avec la partie aval du Domaine ...).

Les stationnements principaux seront réaménagés ou créés directement au niveau des accès existants. Ils intégreront les espaces d'accueil, ceux-ci devant permettre aux véhicules de stationner hors de la voirie publique. Des espaces complémentaires pourront être créés, notamment pour les livraisons ou le personnel, uniquement sur les espaces repérés sur les schémas d'aménagement (principe d'espace fonctionnel).

### C. Traitement paysager

***L'objectif est de permettre de conserver une cohérence interne à la zone (au domaine) d'un point de vue architectural, et dans l'articulation entre le bâti, les aménagements divers, et les espaces verts/espaces libres dans lesquels on peut retrouver des éléments vernaculaires (murets de pierre sèche, bories par exemple) ; mais aussi une intégration des nouvelles constructions et aménagements dans le grand paysage, et son environnement proche.***

Les éléments suivants devront respecter les principes prévus sur le schéma d'aménagement. Une attention toute particulière sera portée aux constructions et aménagements visibles dans le grand paysage, et à ceux en interface avec le domaine public ou visibles depuis les propriétés voisines.

Ces éléments ne s'opposent pas à la mobilisation de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables (qui est encouragé), mais pour lesquels l'intégration au projet architectural et paysager devra être travaillée finement.

La qualité architecturale, comme les volumétries, sont largement traitées dans le règlement écrit. Ces éléments ainsi que la description de la composition du secteur doivent permettre de conserver cette cohérence interne notamment entre le bâti, mais aussi de prendre en compte les besoins d'une architecture bioclimatique (valorisation des expositions notamment).

L'organisation du bâti devra chercher à préserver les vues sur le grand paysage à la fois depuis les chambres ou le restaurant, mais aussi depuis les espaces de détente, en travaillant sur les implantations, les hauteurs (niveaux décalés), l'intégration à la pente, la prise en compte de la végétation ...

Les espaces verts devront être largement maintenus en dehors des espaces bâtis nouvellement créés (voir notamment le règlement écrit). On y préservera au maximum les arbres de haute tige les plus qualitatifs.

Des espaces tampons végétalisés sont à aménager à minima en partie ouest sud et est en cohérence avec le schéma d'aménagement et en s'appuyant au maximum sur la végétation existante. Ce type de tampon pourra être créé ou conforté librement en dehors des éléments repérés et notamment en partie nord le long du Chemin des Poudadouires. Ces tampons mêleront utilement arbustes et arbres de haute tige. Il n'y est pas attendu de haie opaque et

uniforme, et leur implantation ne sera pas obligatoirement sur la limite séparative, un travail en profondeur pouvant être mené.

Ils seront complétés par des sous-trame permettant d'intégrer au mieux les espaces de stationnement, et plus généralement tout aménagement moins qualitatif.

Les matériaux mis en œuvre pour ces aménagements devront être choisis afin de favoriser une harmonie avec les constructions ou les espaces verts (terrain de tennis par exemple, plage de piscine, terrasse ...). Ce sera également le cas des clôtures ou encore des murs de soutènements.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales (en dehors des plantations des potagers). Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites, ainsi que les résineux (y compris le Pin d'Alep).

Enfin, les éléments tel que les murets, marche, dallages en pierre devront être préservés au maximum en dehors des emprises bâties. Ces éléments pourront être utilement reproduits dans les divers aménagements du site.

## D. Réseaux

***L'objectif est de permettre de s'assurer de la suffisance des réseaux sur la zone.***

**Electricité :** Le renforcement du réseau électrique devra être réalisé si besoin, en cohérence avec le projet.

**Eau potable :** Les aménagements devront tenir compte des réseaux AEP existants.

**Assainissement :** Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

**Eaux pluviales :** La gestion des eaux pluviale est à prévoir à l'échelle de la zone, en intégrant les constructions et aménagements existants. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues ...), mais l'ensemble des aménagements devra prioritairement être réalisé avec des matériaux perméables ou drainants. En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les éventuelles noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

**Défense incendie :** Toute construction ou tout aménagement sur la zone est conditionné à la suffisance du réseau de défense incendie, ceci intégrant la présence d'ERP sur la zone. A défaut, le réseau devra être renforcé, en conformité avec les besoins du projet.



### III- SCHEMA D'AMENAGEMENT

