



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission d'autorité environnementale  
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement  
et du Développement Durable**

**Avis délibéré  
de la Mission régionale d'autorité environnementale  
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de  
la commune de Bonnieux (84)**

**N° MRAe  
2021APACA55 / 2991**

**MRAe**

Mission d'autorité environnementale  
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 5 novembre 2021 sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonnieux (84)

# PRÉAMBULE

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonnieux (84) a été adopté le 5 novembre 2021 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Sylvie Bassuel et Jean-Michel Palette, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la Commune de Bonnieux pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 09/08/2021.

---

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 11/08/2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 12/08/2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

***Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.***

***Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.***

***L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

# SYNTHÈSE

L'avis porte sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonnieux (84). Elle a pour objet une évolution du secteur de Capelongue, situé en périphérie du village ancien aux abords d'un massif forestier, dans un secteur caractérisé par une urbanisation diffuse. Le site de Capelongue est occupé par un établissement hôtelier, pour lequel un projet d'extension et de réaménagement global est envisagé, afin d'augmenter sa capacité d'accueil. La révision allégée porte sur une modification du zonage du PLU, avec une extension du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) existant, correspondant à la zone Ne du PLU. Elle porte également sur une adaptation du règlement écrit, ainsi que de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- le risque feu de forêt ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- le paysage.

La MRAe recommande de :

- mener une réflexion plus approfondie sur les incidences potentielles du projet de révision allégée ;
- réaliser une étude du risque incendie au niveau du secteur de Capelongue dans sa globalité, étudier les incidences de la révision sur l'exposition des populations à ce risque et proposer des mesures d'évitement, réduction voire compensation des incidences à intégrer dans le PLU ;
- approfondir l'analyse et l'évaluation des impacts sur le milieu naturel des limites envisagées du STECAL et justifier l'inclusion dans le STECAL de terrains actuellement non artificialisés (particulièrement au sud et à l'est du périmètre du secteur) .

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1.Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
1.1.Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2.Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	9
1.3.Qualité de l'évaluation environnementale.....	9
<b>2.Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>10</b>
2.1.Risques feu de forêt.....	10
2.2.Biodiversité et milieux naturels.....	12
2.3.Paysage.....	13

# AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

## 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

Le territoire communal

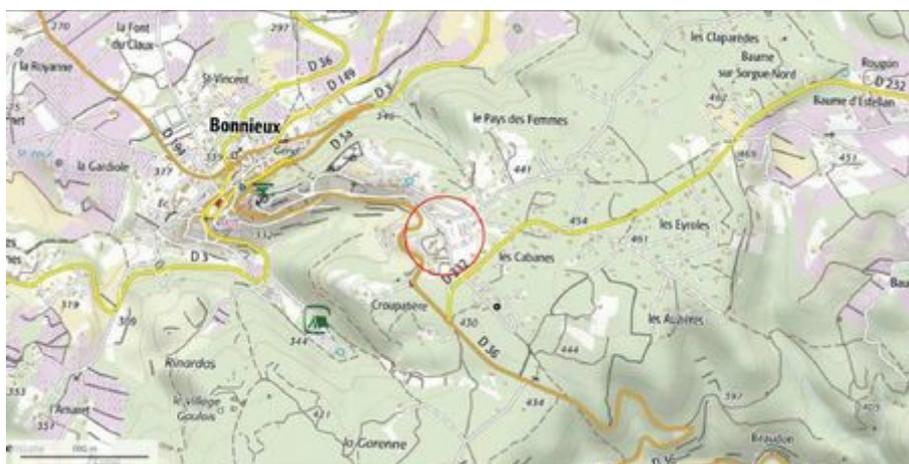


Figure 1 : Localisation de la commune et du secteur de Capelongue - Source : Rapport de présentation

La commune de Bonnieux, située dans le département de Vaucluse (84), compte une population de 1 260 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie de 5 112 ha. Dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) adopté le 20/10/2015, elle est comprise dans le périmètre du SCoT du Pays d'Apt Luberon, approuvé par délibération du 11/07/2019.

Bonnieux est située au sud du département de Vaucluse, sur les contreforts septentrionaux du massif du Luberon, à environ 9 kilomètres d'Apt, et à 21 kilomètres de Cavaillon et de Pertuis. Il s'agit d'une commune rurale, avec une densité de population relativement faible, de l'ordre de 25 habitants/km<sup>2</sup>. Le noyau villageois, installé sur un promontoire du versant nord du Petit Luberon, occupe le centre du territoire communal. Autour de ce noyau se développent des secteurs caractérisés par une urbanisation diffuse. Le nord du territoire communal se compose majoritairement de zones agricoles, avec la présence marquée des vignobles, tandis que les forêts dominent en partie sud, sur les pentes du Luberon. La présence d'un riche patrimoine historique et architectural, de paysages remarquables et de nombreux domaines viticoles confère à la commune une attractivité touristique importante. Dans ce contexte, les infrastructures hôtelières sont nombreuses, afin de répondre à la demande d'accueil touristique.

## Situation actuelle du secteur de Capelongue

Le dossier présenté par la commune correspond à la révision allégée n°2 du PLU, qui a pour objet la modification des règles d'urbanisme applicables dans le secteur de Capelongue. Situé au centre du territoire communal, à environ 800 mètres du noyau villageois, ce secteur partiellement boisé est caractérisé par un certain mitage urbain, avec notamment la présence d'habitations individuelles et de plusieurs infrastructures d'hébergement touristique installées sur d'anciennes terrasses cultivées.

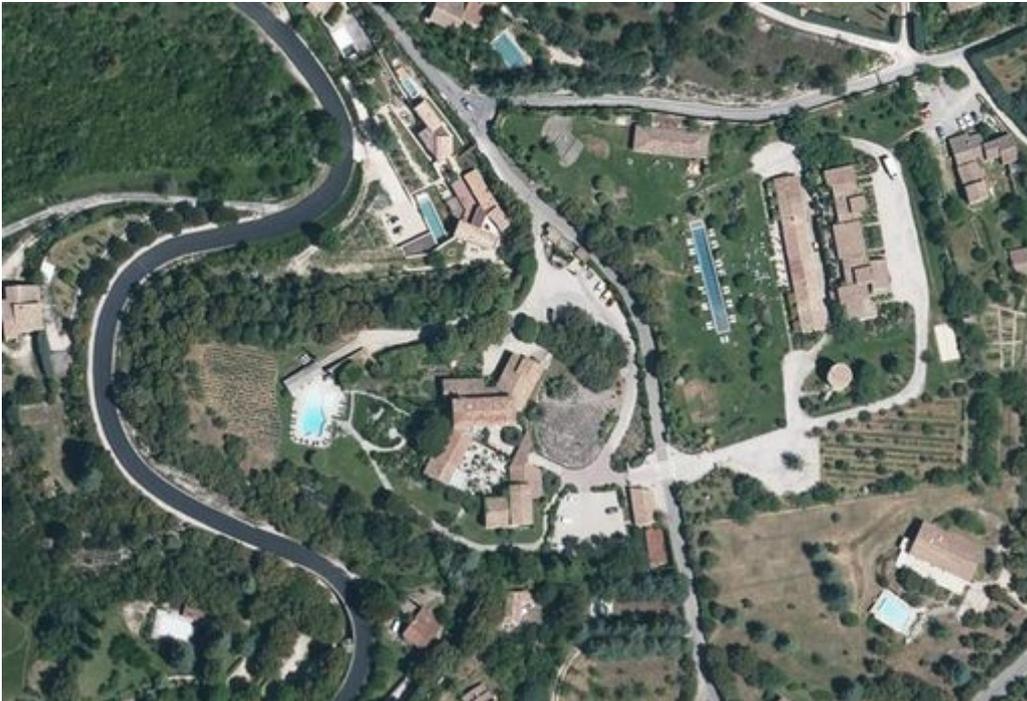
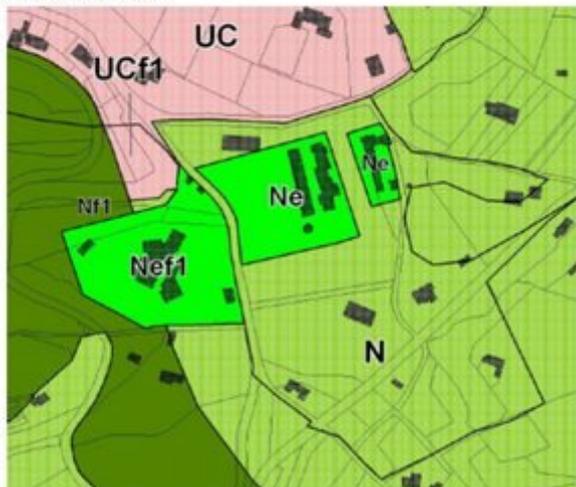


Figure 2 : Image aérienne du secteur de Capelongue Source : Géoportail

## Le projet de révision allégée

Un projet de réaménagement et d'extension des infrastructures hôtelières occupant le site est envisagé. Ce projet motive l'évolution du zonage et du règlement écrit du PLU, ainsi que l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) qui concerne le site.

Zonage avant modification :



Zonage après modification :



Figure 2 : Évolution du zonage du PLU dans le secteur de Capelongue - Source : Rapport de présentation

Ainsi, la révision allégée du PLU a pour composantes :

- à l'est<sup>1</sup>, une extension du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) existant, correspondant à la zone Ne, sur des portions de terrains jusqu'à présent classés en zone N. Actuellement, le STECAL Ne du site de Capelongue occupe une surface de 0,94 hectare ; cette surface sera portée à 2,03 hectares à l'issue de cette modification<sup>2</sup>. Elle permettra de rendre compatible le zonage du PLU avec le projet d'aménagement envisagé, d'inclure dans la zone Ne un bâtiment existant (qui empiète actuellement sur la zone N- régularisation) ainsi que les voies

1 La partie Ouest (zone Nef1) n'est pas concernée par la révision allégée.

2 Cf. Rapport de présentation, page 71.

d'accès qui desservent le site (actuellement classées en zone N) et de mettre fin au morcellement actuel du site en deux zones Ne disjointes ;

- des adaptations de l'OAP de Capelongue. concernant la composition des bâtiments et des équipements, tels que les espaces de stationnement, la gestion de l'accès au site, le traitement paysager et le raccordement aux réseaux divers (électricité, eau potable, assainissement...) ;
- une modification de la teneur du règlement écrit. Ces évolutions concernent les occupations du sol autorisées, les modalités d'aménagement et d'implantation des constructions et des équipements, la desserte par les réseaux électriques, d'assainissement...



Figure 3 : Projet d'OAP Source : Dossier

Cette révision a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF<sup>3</sup> de Vaucluse du 14 septembre 2021, favorable sous réserve « de redéfinir les limites du STECAL en retirant du périmètre les terrains non artificialisés présents au sud et à l'est du secteur afin de les préserver de tout équipement ».

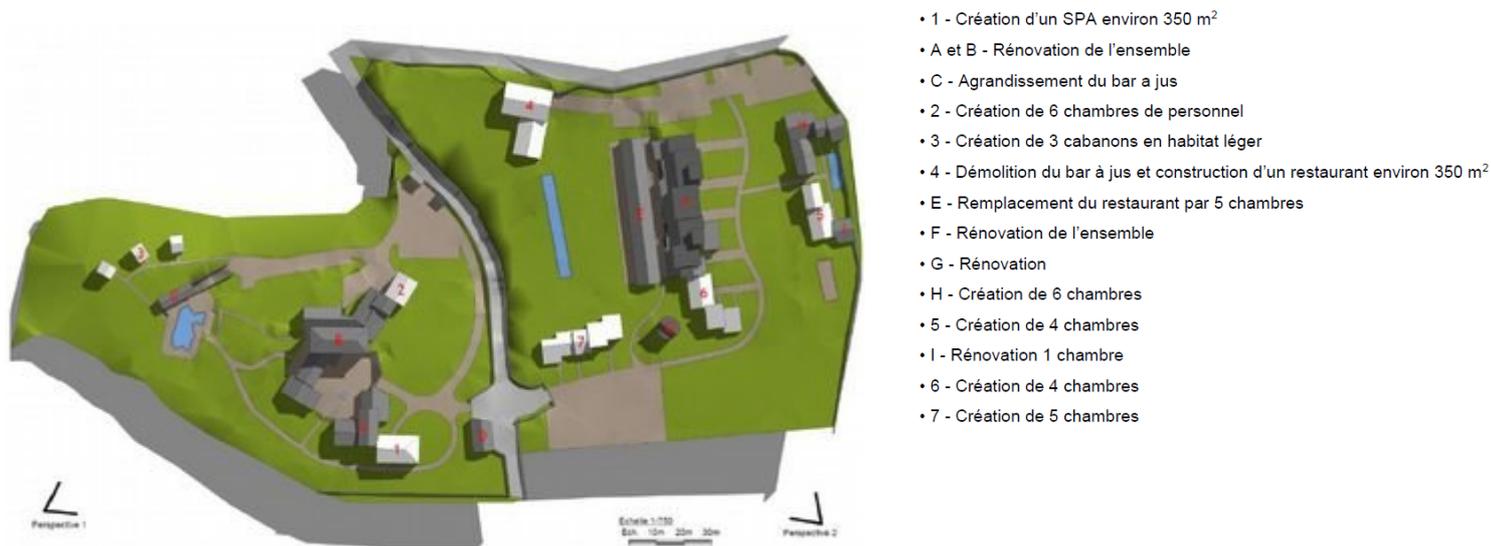
### Le projet d'aménagement lié à la révision du PLU

Le site est actuellement occupé par un hôtel, la Bastide de Capelongue, composé de deux sections, « Ferme Bergeries » (périmètre concerné par la révision allégée) et « la Bastide » (qui correspond à la partie ouest, ne faisant pas partie du périmètre concerné par la révision allégée), séparées l'une de l'autre par le Chemin des Cabanes. L'hôtel comprend 30 chambres pour les clients, une dizaine de chambres pour le personnel, deux piscines, deux restaurants et un bar. Afin de « faire évoluer le lieu, en faisant en sorte que les clients puissent découvrir le site, son environnement, le savoir-faire local, tout en se ressourçant, aussi bien physiquement que spirituellement »<sup>4</sup>, la révision allégée du PLU doit permettre de réaliser un projet de réaménagement et d'extension de ces infrastructures. Le projet

3 CDPENAF = commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4 Cf. Rapport de présentation, page 8.

comprend, outre une rénovation et un réaménagement des bâtiments existants, la création de 28 chambres supplémentaires pour les clients, le déplacement d'un restaurant, la création d'une salle de séminaire et la réhabilitation du bâtiment abritant actuellement les chambres du personnel afin d'y aménager des chambres pour les clients, les logements du personnel étant, pour leur part, déplacés.



- 1 - Création d'un SPA environ 350 m<sup>2</sup>
- A et B - Rénovation de l'ensemble
- C - Agrandissement du bar à jus
- 2 - Création de 6 chambres de personnel
- 3 - Création de 3 cabanons en habitat léger
- 4 - Démolition du bar à jus et construction d'un restaurant environ 350 m<sup>2</sup>
- E - Remplacement du restaurant par 5 chambres
- F - Rénovation de l'ensemble
- G - Rénovation
- H - Création de 6 chambres
- 5 - Création de 4 chambres
- I - Rénovation 1 chambre
- 6 - Création de 4 chambres
- 7 - Création de 5 chambres

Figure 4 : Le projet d'aménagement - Source : Rapport de présentation

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- le risque feu de forêt ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- la préservation de la qualité et de la structuration du paysage.

## 1.3. Qualité de l'évaluation environnementale

Le rapport de présentation comprend une actualisation du diagnostic territorial du PLU actuellement opposable. Les développements proposés abordent les enjeux paysagers, écologiques, agricoles et forestiers, ainsi que l'accès et les risques. Une évaluation environnementale du projet de révision allégée est également produite.

Globalement, outre son caractère très succinct, l'évaluation environnementale se contente de formuler des arguments qui ne reposent sur aucune véritable démarche d'évaluation ou de quantification des effets potentiels du projet de révision allégée sur les thématiques envisagées. Cette évaluation aurait mérité d'être étayée par une réflexion plus approfondie et des données plus précises.

De fait, le dossier traduit une méconnaissance des principes de base de l'évaluation environnementale qui interroge, notamment sur la définition et la nature des mesures d'évitement, réduction et compensation (démarche ERC). Les « mesures d'évitement » proposées en vue d'atténuer les impacts potentiels de la révision du PLU sur le secteur de Capelongue correspondent en réalité uniquement à l'application du règlement du PLU ainsi que des dispositions spécifiques au périmètre de l'OAP. Or ces aspects réglementaires ne constituent pas en tant que tels, des mesures d'évitement. Sur ce point, il apparaît clairement que l'évaluation environnementale n'intègre pas les principes de la démarche

ERC, dans le cadre de laquelle des mesures d'atténuation adéquates sont susceptibles d'être formulées.

- **Pour les paysages, l'architecture et le patrimoine :**
  - ME1 : règlement écrit adapté à ces problématiques (implantation, aspect extérieur des constructions, hauteur ...) en cohérence avec l'existant ;
  - ME2 : OAP dédiées intégrant de nombreuses mesures permettant d'éviter les impacts.
- **Pour l'écologie :**
  - ME3 : OAP dédiées intégrant de nombreuses mesures permettant de préserver le rôle potentiel du site en matière d'habitat et de trame verte et bleue, et contraignant les constructions sur les espaces déjà les plus fréquentés.
- **Pour les risques :**
  - ME4 : aucune évolution sur la zone Nef1.
- **Pour la gestion des eaux pluviales :**
  - ME5 : règlement écrit qui inscrit un pourcentage minimum d'espaces verts et l'obligation d'utilisation de matériaux drainant. OAP qui intègre un principe général de limitation de l'imperméabilisation des sols dans l'ensemble des aménagements.

Figure 5 : Mesures d'évitement proposées - Source : Rapport de présentation

**La MRAe recommande de mener une réflexion plus approfondie sur les incidences potentielles du projet de révision allégée et de formuler des mesures découlant d'une application effective de la séquence « éviter – réduire – compenser ».**

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Risque feu de forêt

Le massif du Luberon est vulnérable au risque d'incendies de forêt. La mise à jour du diagnostic territorial intégrée au rapport de présentation présente une carte de l'aléa incendies de forêt sur l'ensemble de la commune. Celle-ci laisse apparaître que la partie ouest du site de Capelongue, non incluse dans le projet de révision allégée, est soumise à un aléa très fort, alors que la partie est, sur laquelle porte la révision allégée, est située en dehors des zones d'aléa.

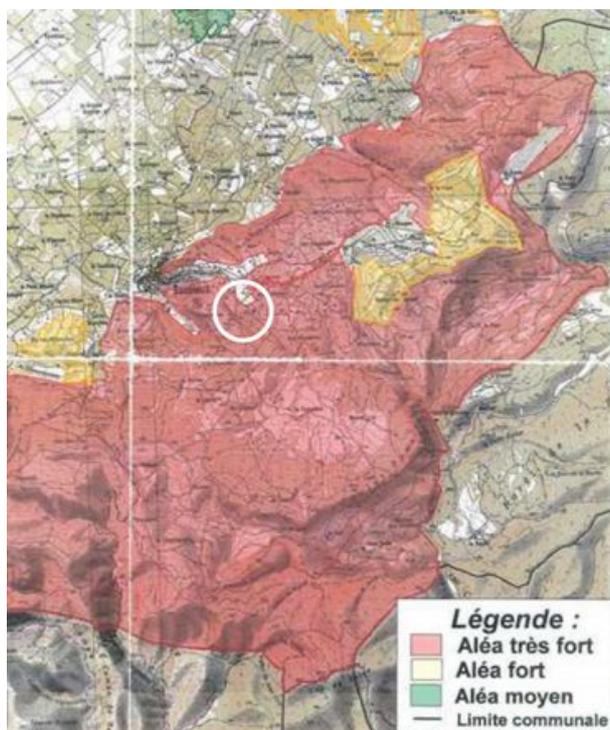


Figure 6 : Carte communale de l'aléa incendies de forêt (zonage du 18/07/2002). Le cercle blanc correspond au secteur de Capelongue. Source : Rapport de présentation

Le dossier indique : « Au niveau de l'aléa feu de forêt, cette partie du territoire est largement concernée par des aléas très forts, pour lesquels les prescriptions sont très contraignantes en matière de constructibilité. Sur le secteur de Capelongue, si la partie « haute » concernée par les STECAL Ne dans le PLU actuellement opposable est hors aléa, la partie basse est pour sa part concernée par un aléa très fort, d'où un classement en zone Nef1. Les enjeux existent donc sur le territoire mais sont déjà pris en compte par le PLU actuellement opposable. Le périmètre de la zone Ne devra rester en dehors des aléas très forts de feu de forêt, alors que la partie basse n'a pas vocation au regard de ces aléas à évoluer. »

La MRAe relève que cette carte intégrée au PLU actuellement opposable présente un zonage élaboré en 2002 et constate que ce zonage suggère de fortes disparités dans l'exposition à l'aléa d'incendies de forêt sur le site de Capelongue, qui occupe pourtant un périmètre somme toute assez restreint. Or ces disparités en termes d'aléa d'incendies de forêt constituent le critère sur lequel la commune se fonde afin de déterminer le périmètre de l'OAP. Celle-ci n'englobe pas l'ensemble du site, mais uniquement les terrains pour lesquels une évolution du zonage réglementaire du PLU est envisagée. La pièce n°5 du dossier prend soin de préciser, dans le schéma d'aménagement de l'OAP (page 21), que la partie ouest est exclue du périmètre de l'OAP, dans la mesure où il s'agit d'un secteur non modifié par la révision allégée n°2 car soumise à un aléa fort d'incendies de forêt.

Pour la MRAe, la seule référence à cette carte d'aléas, sans une analyse plus poussée, est insuffisante au vu du détournement (sans justification) de la zone sans aléas (couleur blanche) cernée par la zone d'aléas très forts (couleur rouge), de l'accueil de public supplémentaire (cf. chapitre 1.1) et dans un contexte avéré de changement climatique qui va accentuer le risque général de feu de forêt.

Par ailleurs, cet argument, selon lequel la zone ouest (zone Nef1 du PLU) ne ferait l'objet d'aucune modification du fait de sa vulnérabilité face aux incendies de forêt, est repris en l'état comme « *mesure d'évitement* » concernant la thématique risques. Or, la présentation du projet, effectuée au début du rapport de présentation, mentionne bien des aménagements sur ce secteur, pourtant situé en aléa très fort : la création d'un SPA d'environ 350 m<sup>2</sup>, de six chambres pour le personnel et de trois cabanons en habitat léger.

Ainsi, la prise en considération effective et adéquate du risque incendies de forêt dans le cadre des évolutions envisagées sur le secteur de Capelongue ne peut être pleinement garantie.

***La MRAe recommande de réaliser une étude du risque incendie au niveau du secteur de Capelongue dans sa globalité, d'étudier les incidences de la révision sur l'exposition des populations à ce risque comme au risque induit et de proposer des mesures ERC à intégrer dans le PLU.***

## 2.2. Biodiversité et milieux naturels

Le site de Capelongue est implanté aux abords de zones partiellement urbanisées et à proximité immédiate du massif boisé qui occupe la majeure partie du sud du territoire communal de Bonnieux. Le site, tout comme l'ensemble du territoire communal, est situé à l'intérieur du périmètre du Parc naturel régional de Luberon et de la réserve de biosphère « Luberon – Lure ». Par ailleurs, le secteur est intégré à un périmètre identifié comme réservoir de biodiversité faisant l'objet d'une recherche de préservation optimale défini par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), ainsi qu'au domaine vital « Luberon » de l'Aigle de Bonelli, espèce menacée et protégée, faisant l'objet d'un plan national d'actions. Il est enfin localisé à environ 700 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « Petit Luberon » .

Le complément au diagnostic territorial ainsi que l'évaluation environnementale indiquent que les enjeux écologiques sont limités, du fait notamment de l'absence de périmètres de protection réglementaire ou contractuelle de l'environnement. Il est indiqué également que le respect des dispositions relatives à l'OAP, présentées comme des mesures d'évitement, intègre convenablement la prise en compte des éventuels enjeux écologiques et que, dans ce contexte, les impacts résiduels liés à la mise en œuvre de la révision allégée apparaissent très faibles. Or, compte tenu notamment des insuffisances déjà relevées sur l'évaluation environnementale, cet argumentaire mériterait de toute évidence d'être consolidé, sur la base d'une présentation plus précise des niveaux d'enjeux écologiques qui caractérisent les terrains concernés par le projet de révision allégée.

Par ailleurs, des réserves peuvent également être émises au titre des limites envisagées pour le périmètre du STECAL (zone Ne) dont la surface va augmenter, pour passer de 0,94 hectare dans le PLU actuellement opposable à 2,03 hectares dans le cadre de la révision allégée.

Du point de vue de la cohérence entre le projet d'aménagement envisagé sur le secteur et le zonage réglementaire du PLU, si cette extension semble justifiée sur les terrains concernés par les nouvelles infrastructures hôtelières envisagées dans le cadre du projet d'aménagement, ainsi qu'au titre de la régularisation du bâtiment du bar à jus, jusqu'à présent situé sur un terrain classé en zone N, en revanche, des interrogations émergent quant aux incidences sur le milieu naturel de cette extension du STECAL sur les terrains situés en limite sud et sud-est du périmètre concerné par la révision allégée, sur lesquels aucune construction particulière n'est projetée (cf. avis CDPENAF, chapitre 1.1).

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse et l'évaluation des impacts sur le milieu naturel des limites envisagées du STECAL. Elle recommande également de justifier l'inclusion dans le***

**STECAL de terrains actuellement non artificialisés (particulièrement au sud et à l'est du périmètre du secteur).**

### 2.3. Paysage

Le territoire de Bonnieux s'inscrit dans les paysages remarquables du Luberon, liés en particulier aux particularités topographiques et aux divers éléments du patrimoine architectural urbain et rural. Le périmètre concerné par la révision allégée du PLU présente des sensibilités paysagères fortes. Le secteur de Capelongue est en effet situé aux abords immédiats du site inscrit « Partie du village de Bonnieux », inscrit par arrêté du 26/04/1954. Dans ce contexte, l'aspect paysager fait partie des thématiques abordées par la mise à jour du diagnostic territorial et de l'évaluation environnementale. Après une présentation du contexte paysager, illustré en particulier par diverses photographies de l'ambiance et des perspectives visuelles sur le secteur de Capelongue, le rapport de présentation précise que le projet de réaménagement n'est pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables sur le volet paysager, compte tenu des dispositions prévues par le règlement écrit du PLU et par l'OAP.

La bonne prise en compte de ces dispositions réglementaires permet, d'après le rapport de présentation, une prise en compte adaptée des enjeux paysagers.

La MRAe n'a pas d'observations particulières à formuler sur ce sujet, correctement traité dans le dossier, et relève que le réaménagement du site de Capelongue ne devrait pas remettre significativement en cause les caractéristiques paysagères du secteur.