

LOURMARIN

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



L O U R M A R I N

SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme



PIECE N° **1**

Plan Local d'Urbanisme

Révision Allégée n° 1

NOTICE DE PRESENTATION

23/05/2022

SOMMAIRE

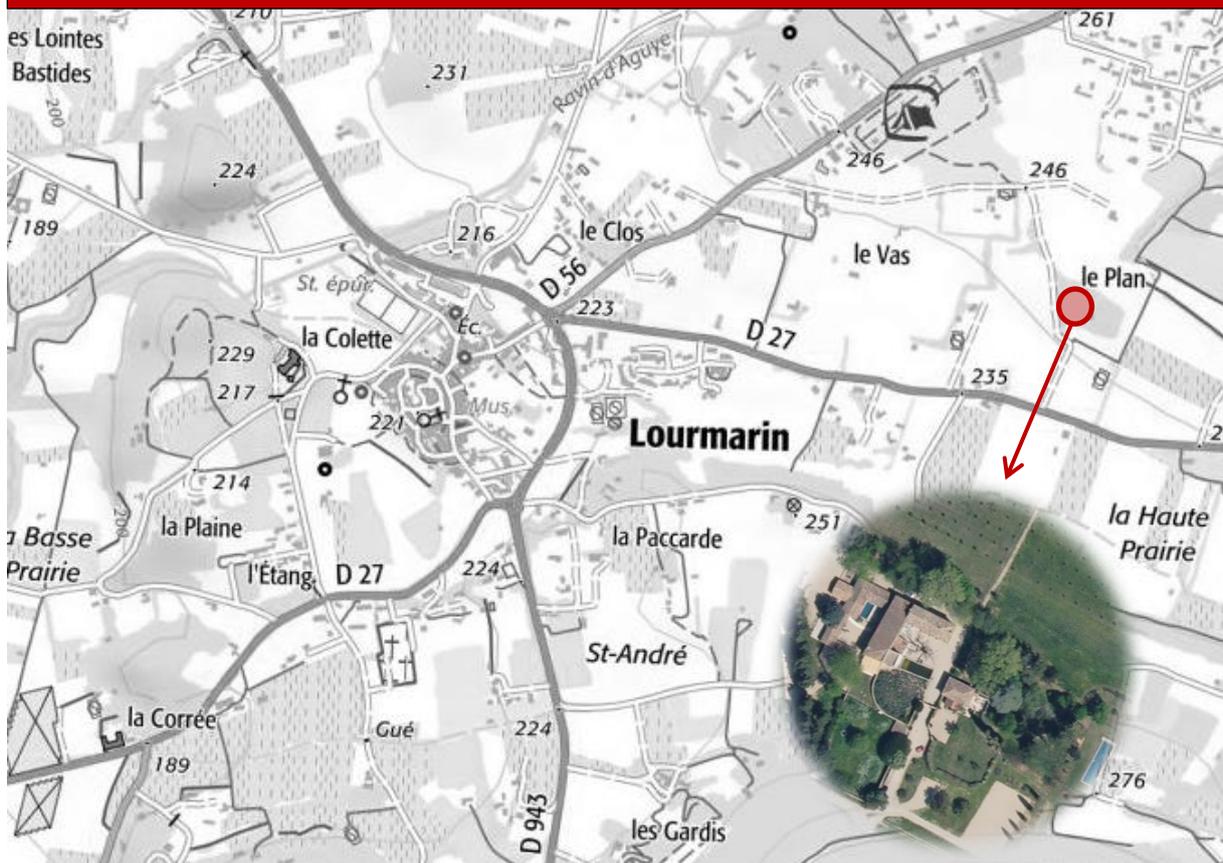
	<u>Pages</u>
PREAMBULE.....	2
INTRODUCTION.....	4
OBJET DE LA REVISION ALLEGEE.....	15
1. Justification de la révision allégée :	15
2. Les implications réglementaires de la révision allégée :	23
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT :.....	27

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lourmarin a été approuvé en février 2018.

La présente révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif de rendre possible la mise en place des activités liées à la formation de la société 3^e Concept, située au Domaine de la Source, route de Cucuron à Lourmarin.

Localisation du secteur du projet



Cette procédure de révision allégée du PLU est établie conformément aux dispositions des articles L153-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cadre législatif et réglementaire

Article L153-33 du Code de l'Urbanisme (Créé par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme (...) ».

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme (Créé par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux

orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le maire de la ou les communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Respect des conditions de mise en oeuvre d'une procédure de révision menée selon une forme allégée.

La procédure de révision allégée est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- b) N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La révision allégée du PLU est soumise à enquête publique.

Le projet de révision allégée est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Suite à la décision n°CU-2022-3064 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 12 avril 2022, et après examen au cas par cas, **le projet de révision allégée n°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

INTRODUCTION

1. Situation de la commune

Situé au Sud du département du Vaucluse, Lourmarin est un petit village typiquement provençal du Sud Luberon. La commune fait 20,18km² et comptait 1 043 habitants au dernier recensement de l'Insee en 2018.



La commune de Lourmarin est concernée par l'influence de villes importantes du Vaucluse qui se situent à proximité : Apt à 20km et Pertuis à 19km. C'est aussi le cas pour des villes majeures de départements voisins comme Manosque dans les Alpes-de-Haute-Provence ou Aix-en-Provence dans les Bouches-du-Rhône. Lourmarin offre un cadre de vie rural au sein d'une ambiance paysagère préservée et faisant partie du Parc Naturel Régional du Luberon tout en ayant une proximité à des axes majeurs permettant une mobilité rapide vers des agglomérations plus importantes.

2. Contexte administratif

a) La Communauté d'Agglomérations Luberon Monts de Vaucluse

La commune de Lourmarin fait partie de la Communauté d'Agglomérations Luberon Monts de Vaucluse qui compte 16 communes et 56000 habitants. Ses communes s'associent aujourd'hui pour exercer plusieurs compétences autour de l'économie, de l'aménagement, du logement...



b) Le SCOT du bassin de vie de Cavailon, Coustellet, l'Isle-sur-la-Sorgue

Elle a également intégré depuis le 1^{er} janvier 2017 le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin de vie de Cavailon, Coustellet, l'Isle sur la Sorgue.

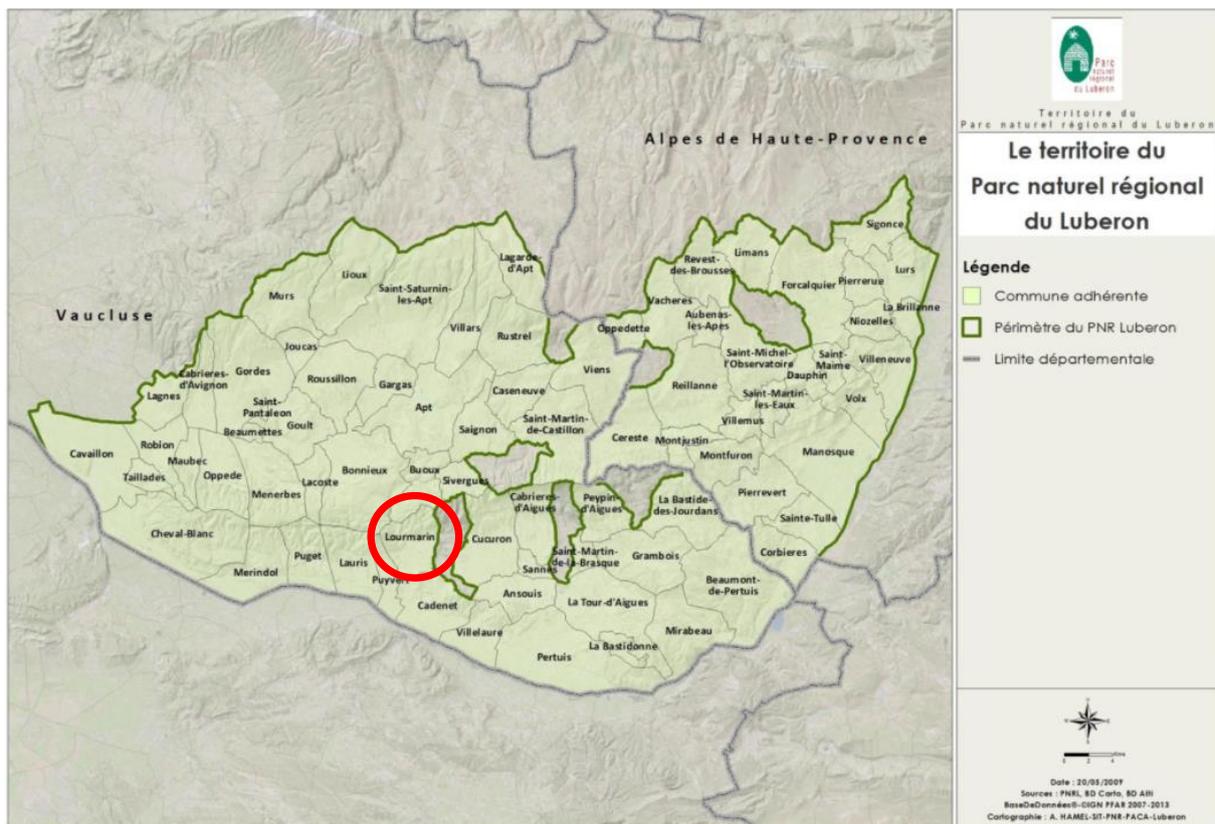


Il permet d'orienter le développement d'un territoire (bassin de vie) dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. Le Document d'Orientations Générales (DOG), une des pièces maîtresse du SCoT, fixe des mesures concrètes pour tenir les ambitions affichées du PADD. Ce document s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes (principe de la compatibilité).

Pour rappel, le SCOT est intégrateur, c'est-à-dire qu'il devient le document de référence pour les plans locaux d'urbanisme, se mettant ainsi en compatibilité avec l'ensemble des documents de planification supérieurs tels que le SDAGE Rhône Méditerranée, les SAGE, la directive territoriale d'aménagement (DTA), les chartes des PNR, etc. Le PLU doit être compatible avec le SCOT.

c) Le Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL)

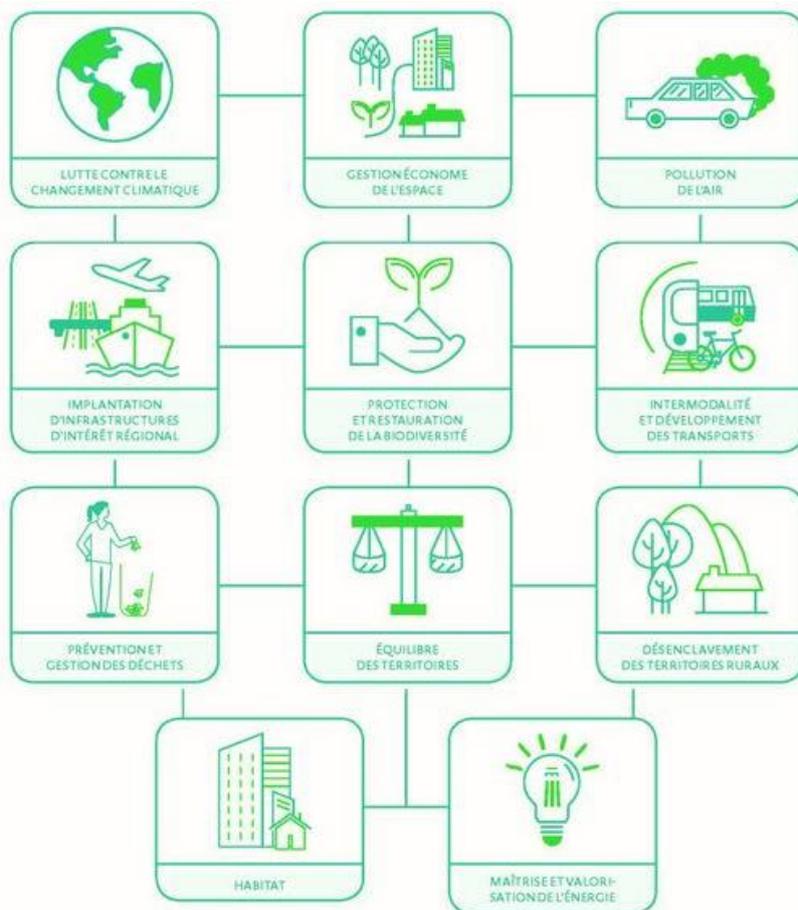
La commune de Lourmarin se trouve dans le périmètre Parc Naturel Régional du Luberon. Issue d'une large concertation entre les acteurs du territoire, la charte est le contrat moral qui fixe les objectifs et méthodes de travail du Parc. Approuvée après enquête publique et par délibération des conseils municipaux, elle aboutit à l'attribution du label « Parc naturel régional » par décret du Premier ministre pour une durée maximale de 15 ans. Le Parc naturel régional du Luberon a été classé la première fois le 31 janvier 1977 puis renouvelé en 1997, puis en 2009 jusqu'en 2021. La charte est actuellement en révision et aboutira, en 2024, à une nouvelle charte pour le PNRL.



d) Le Schéma Régional d'Aménagement Durable et D'Egalite des Territoires (SRADDET)

C'est la loi Notre (loi portant nouvelle organisation territoriale de la République) qui le 07 août 2015 précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, en créant le SRADDET - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long

termes (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

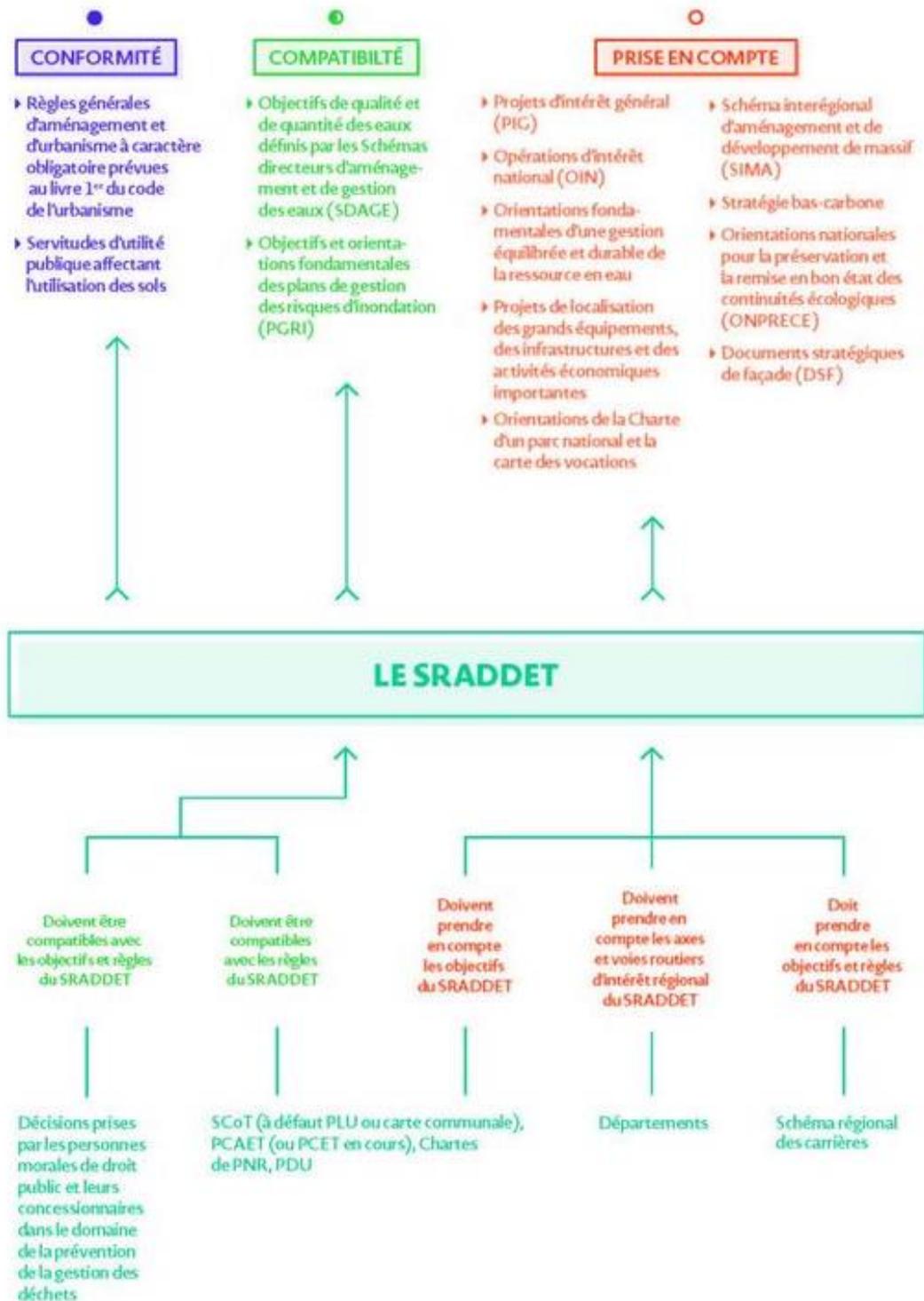


Pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans auxquels il se substitue. Il constitue une occasion rare de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans les onze domaines définis par la loi.

Au contraire de son prédécesseur (le SRADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte.

Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCOT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application ; ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son arrêté portant approbation du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires le 15 octobre 2019



3. Contexte environnemental

a) Enjeux écologiques

Lourmarin bénéficie d'un cadre naturel riche. De ce fait, son territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de protection, notamment pour ses milieux naturels :

- **3 périmètres d'inventaire ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) :

1. ZNIEFF terrestre de type I « L'aigue Brun » n°84-100-138
2. ZNIEFF terrestre de type II « Petit Luberon » n°84-131-100
3. ZNIEFF terrestre de type II « Grand Luberon » n°84-105-100

- **Deux périmètres Natura 2000** : ZSC « Massif du Luberon » FR9301585, ZPS « Massif du Petit Luberon » FR9310075.

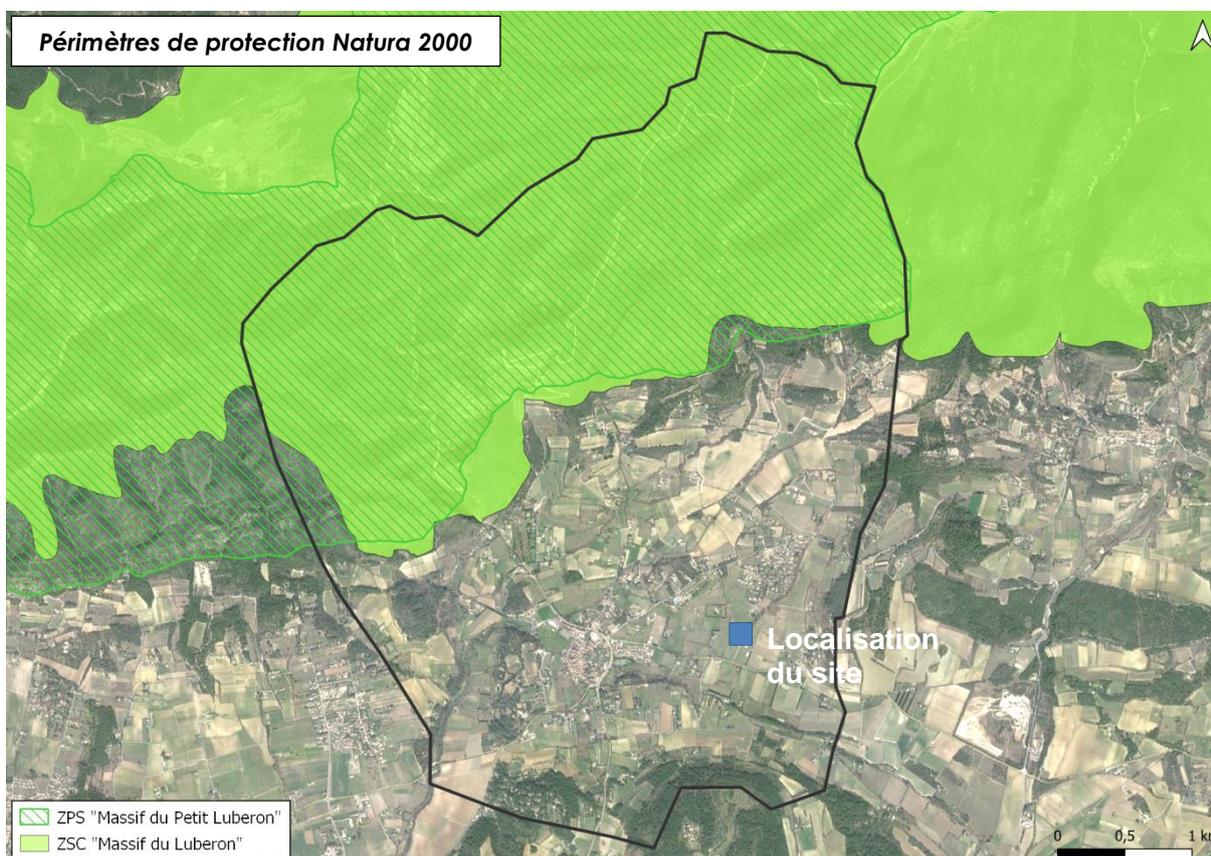
- **Un arrêté préfectoral de biotope « grands rapaces du Luberon »** : pour la présence de grands rapaces dans le Luberon et notamment de l'Aigle de Bonelli.

- **L'ensemble du territoire communal fait partie du Parc Naturel Régional du Luberon.**

Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

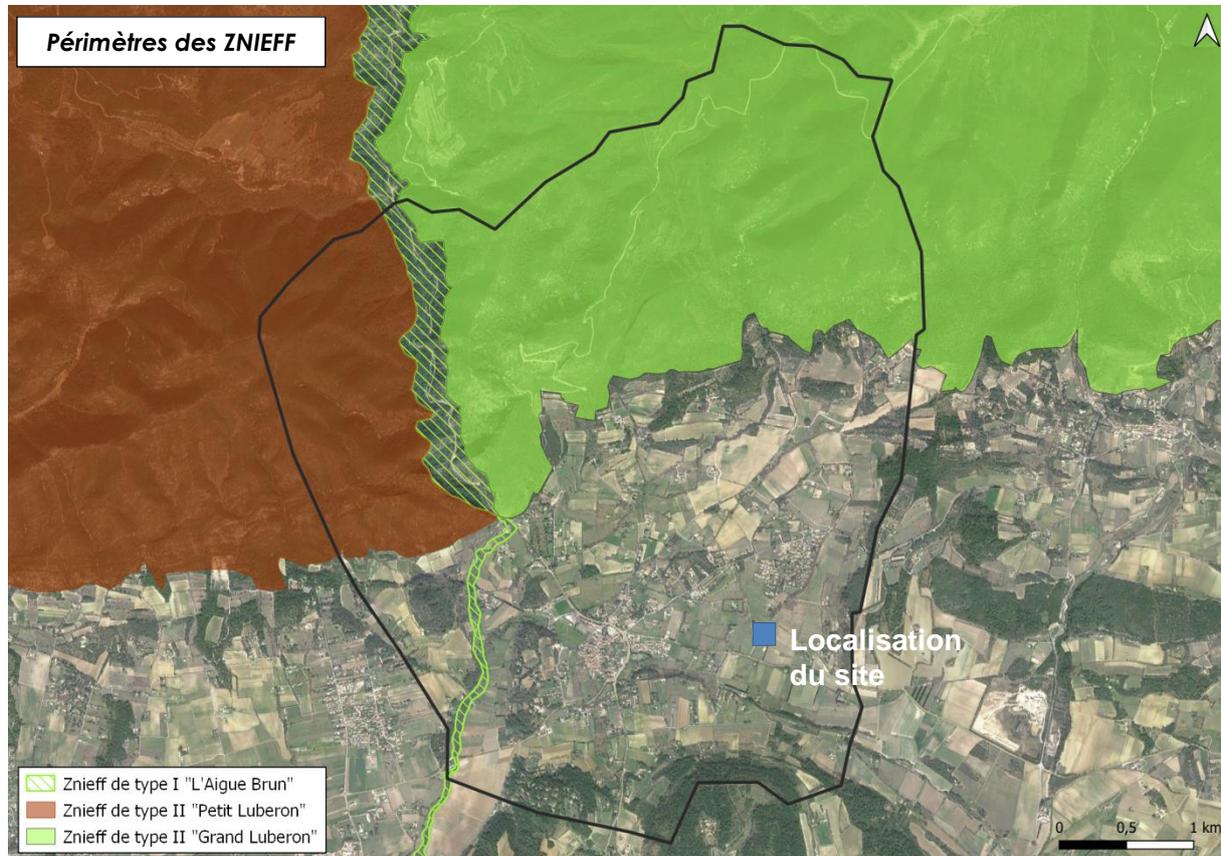
Les périmètres Natura 2000

Les périmètres Natura 2000 concernent le massif du Petit Luberon et le Massif du Luberon et donc le Nord du territoire communal. Ces deux périmètres englobent l'ensemble des forêts et reliefs du Nord de Lourmarin. D'un point de vue écologique, cette zone regroupe des enjeux très forts.



Les ZNIEFF

En ce qui concerne les ZNIEFF à Lourmarin, deux d'entre elles ont été définies pour le Petit Luberon et le Grand Luberon. En revanche, la troisième concerne l'Aiguebrun qui constitue un continuum écologique davantage aquatique à Lourmarin.

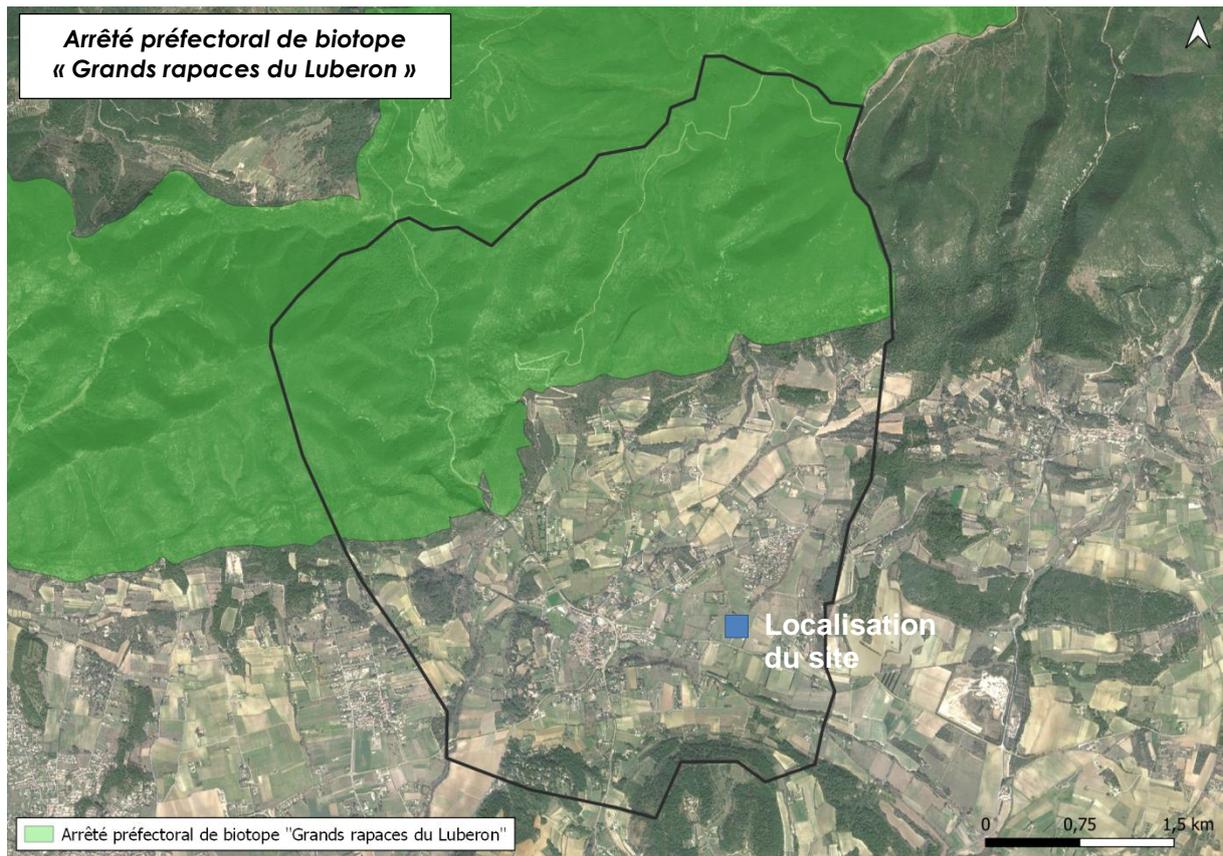


Arrêté préfectoral de biotope « Grands rapaces du Luberon »

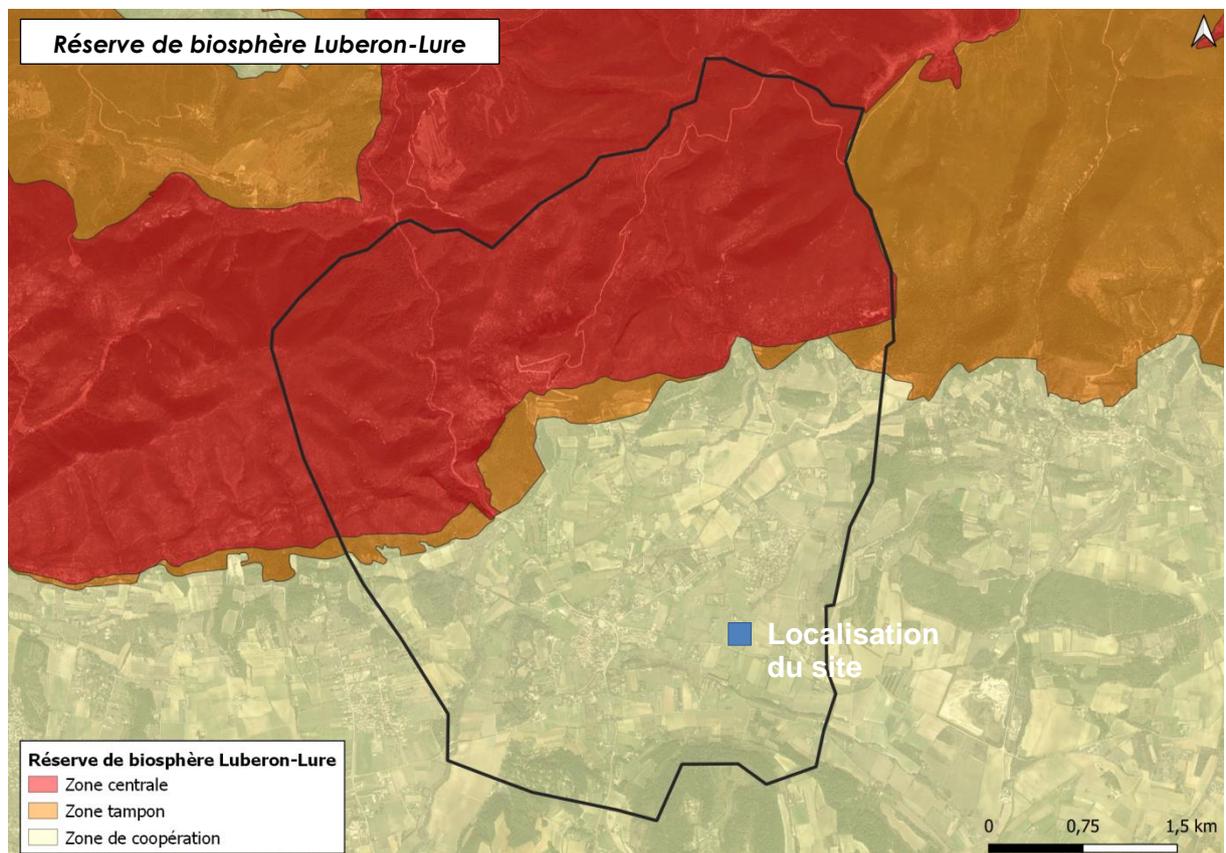
L'arrêté de biotope est un arrêté préfectoral, pris généralement à la demande d'associations de protection de l'environnement, pour protéger un biotope ou un milieu naturel, par une réglementation adaptée. C'est une procédure relativement légère, adaptée aux sites de petite surface. Les listes des espèces sont fixées en application de divers arrêtés interministériels.

Cet arrêté s'applique au biotope constitué par le massif du Petit Luberon, limité à l'Est par la rive gauche du haut vallon de l'Aiguebrun, les sites rocheux du versant Sud des Monts de Vaucluse et les collines de bord de Durance entre Pertuis et Mirabeau. Ce biotope est protégé en raison de la présence des rapaces suivants : Aigle de Bonelli, Vautour Percnoptère, Circaète Jean Le Blanc et Hibou Grand-Duc ; espèces protégées par la loi qui sont en grand danger d'extinction sur tout le territoire national. Le Luberon est l'un des sites en France Méditerranéenne, abritant les dernières populations de ces rapaces. Ainsi, les biotopes indispensables à la reproduction et à la survie de ces rapaces sont protégés.

A Lourmarin, c'est toute la partie Nord du territoire communal, au niveau des reliefs du Luberon, qui est concernée par l'arrêté préfectoral de biotope « grands rapaces du Luberon ».



La réserve de biosphère du Luberon-Lure



Les réserves de biosphère sont des aires portant sur des écosystèmes terrestres et côtiers/marins qui visent à promouvoir des solutions pour réconcilier la conservation de la biodiversité avec son utilisation durable. Elles sont reconnues sur le plan international, proposées par les gouvernements nationaux et restent sous la seule souveraineté de l'Etat sur le territoire duquel elles sont situées. Elles constituent en quelque sorte des laboratoires vivants d'étude et de démonstration de la gestion intégrée des terres, de l'eau et de la biodiversité.

La commune de Lourmarin est concernée par la réserve de biosphère du Luberon-Lure sur laquelle s'appliquent les trois types de zones. La zone de coopération concerne toute la partie de la commune non concernée par les reliefs du Luberon soit un peu plus de la moitié Sud du territoire communal. Ce sont les reliefs situés au Nord du territoire communal qui sont concernés par la zone tampon et centrale de la réserve de biosphère.

La charte du PNR du Luberon

La commune de Lourmarin se trouve dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Luberon. La charte n'a pas une simple valeur d'engagement moral, elle constitue un cadre de référence pour toutes les procédures de planification mises en œuvre par les acteurs du territoire (plans d'urbanisme communaux, schémas d'aménagement de rivières, schémas d'aménagement touristique, zonage agricole et forestier...);

La charte poursuit 4 missions, chacune étant déclinée sous forme d'orientations :

- Protéger les paysages ; transmettre les patrimoines ; gérer durablement les ressources naturelles ;
- Développer et ménager le territoire ;
- Créer des synergies entre environnement de qualité et activité économique ;
- Mobiliser le public pour réussir un développement durable ;

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme impose la compatibilité des PLU avec les orientations et les mesures de la charte du PNR.

b) Bilan des enjeux écologiques

A proximité du village de Lourmarin, nous retrouvons surtout des cultures. En revanche, certains espaces semis-naturels de type prairies sont présents. En s'éloignant du village, principalement au Nord, nous entrons dans les premiers espaces naturels de forêts qui deviennent de plus en plus denses lorsque l'on remonte dans le Luberon. Au sein de ces forêts il y a parfois de petites clairières davantage arbustives (garrigues). Les cours d'eau et notamment l'Aiguebrun viennent accentuer la diversité naturelle importante de la commune offrant une biodiversité riche et diversifiée. Au sud du territoire communal, d'autres éléments naturels (forêts, milieux arbustifs...) d'importance moindre sont répartis sur des petits reliefs et marquent une légère rupture avec la plaine agricole.

Nous comprenons que les enjeux environnementaux à Lourmarin se trouvent principalement sur la partie la plus au Nord de la commune qui présente un aspect plus naturel et où les reliefs sont marqués. L'Aiguebrun, par son cours d'eau et sa ripisylve, constitue des enjeux environnementaux localisés et s'étendant sur un axe Nord/Sud.

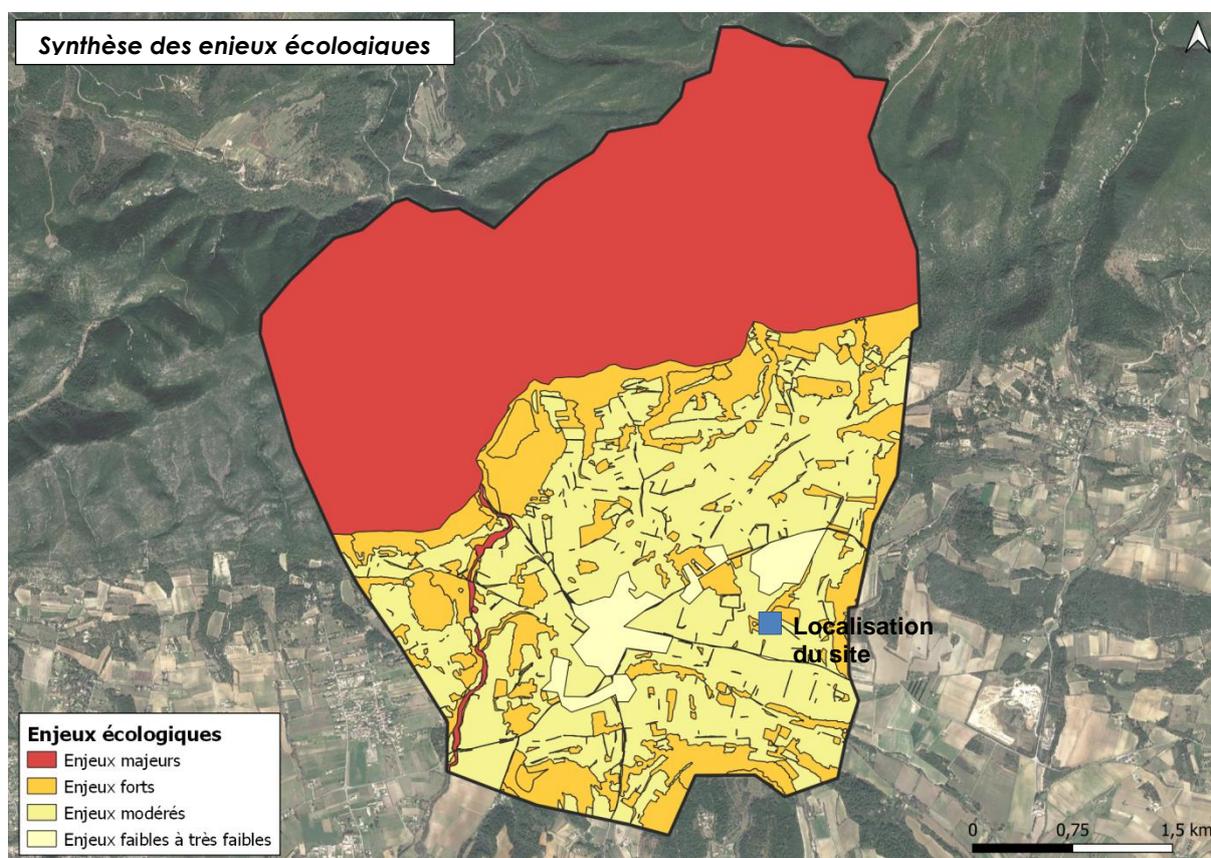
Ainsi, nous pouvons classer les enjeux environnementaux de la commune de Lourmarin selon 4 classes :

Les zones à enjeux majeurs concernent les reliefs du Luberon au Nord du territoire communal, et leur mosaïque de milieux forestiers et de garrigues, ainsi que L'aiguebrun et sa ripisylve (continuum écologique aquatique et zone humide).

Les zones à enjeux forts concernent les éléments naturels plus localisés sur l'ensemble du territoire communal (massifs boisés, haies...).

Les zones à enjeux modérés concernent les cultures de l'ensemble de la plaine agricole.

Les zones à enjeux faibles à très faibles concernent les milieux artificialisés (zones urbaines, réseau routier...).



En définitive, le site du Domaine de la Source se trouve à une distance conséquente des principaux enjeux écologiques situés au Nord de la commune. Il se situe dans la plaine agricole de Lourmarin qui, par ses caractéristiques, regroupe moins d'enjeux écologiques

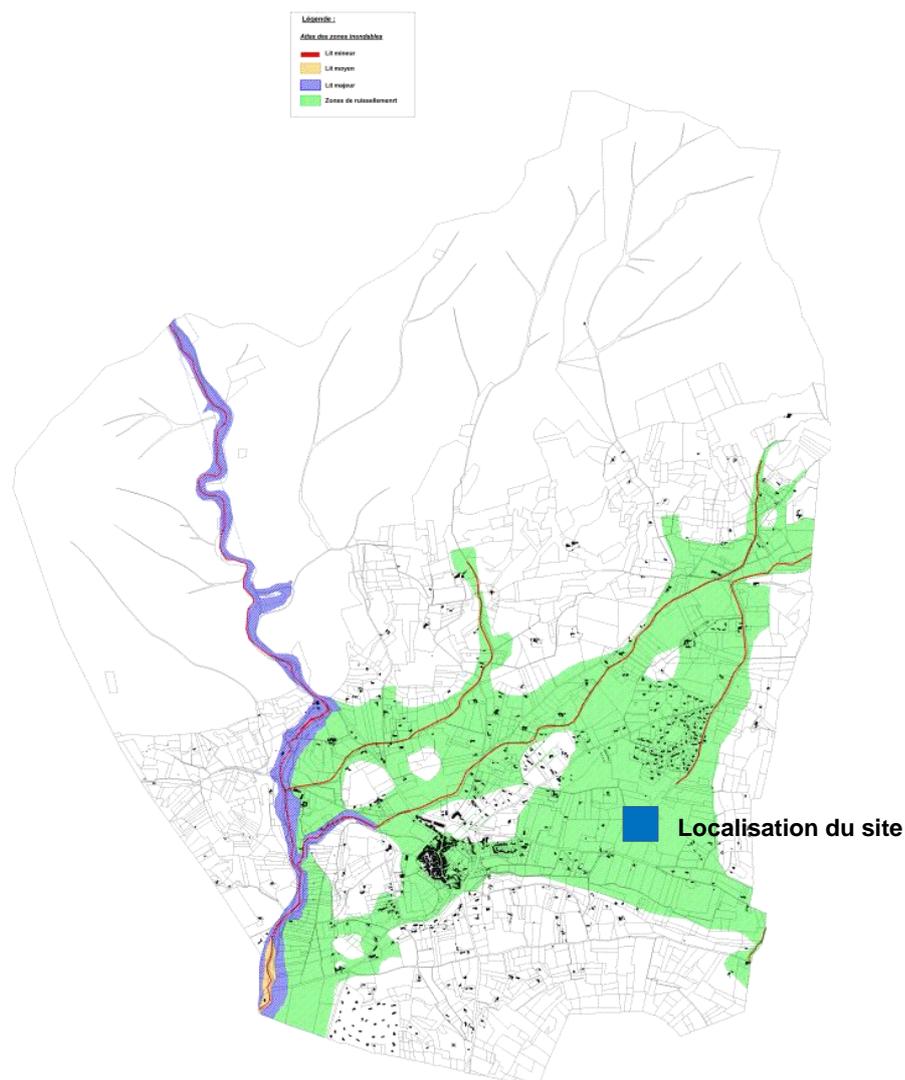
c) Risques naturels

La commune de Lourmarin est impactée par plusieurs types de risques naturels et notamment le risque inondation et le risque lié au feu de forêt.

Le risque inondation

Le territoire communal de Lourmarin est soumis au risque inondation par les cours d'eau de l'Aiguebrun et de ses affluents, de type torrentiel. La commune n'est pas concernée par un

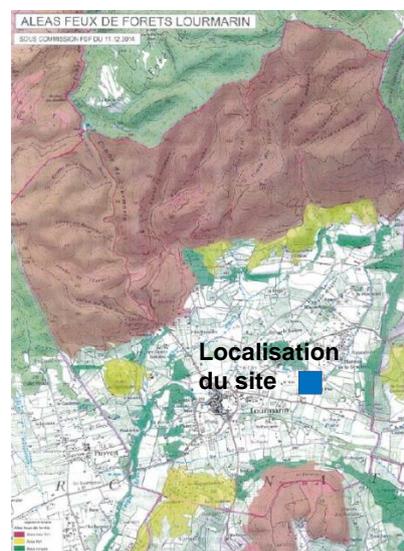
PPRi, mais le risque inondation a été identifié et localisé par l’atlas des zones inondables du Vaucluse.



Le site du Domaine de la Source est impacté par le risque de ruissellement sur l’intégralité de son territoire.

Le risque lié au feu de forêt

La commune de Lourmarin est concernée par le risque lié au feu de forêt à trois niveaux d’aléas. L’aléa le plus fort concerne les reliefs au nord du territoire communal (forêts, landes...) ainsi qu’un léger relief boisé en limite Sud. Au sein de la plaine, là où se trouve le Domaine de la Source, le risque lié au feu de forêt se limite à des éléments naturels localisés et à des niveaux d’aléas plus faibles.



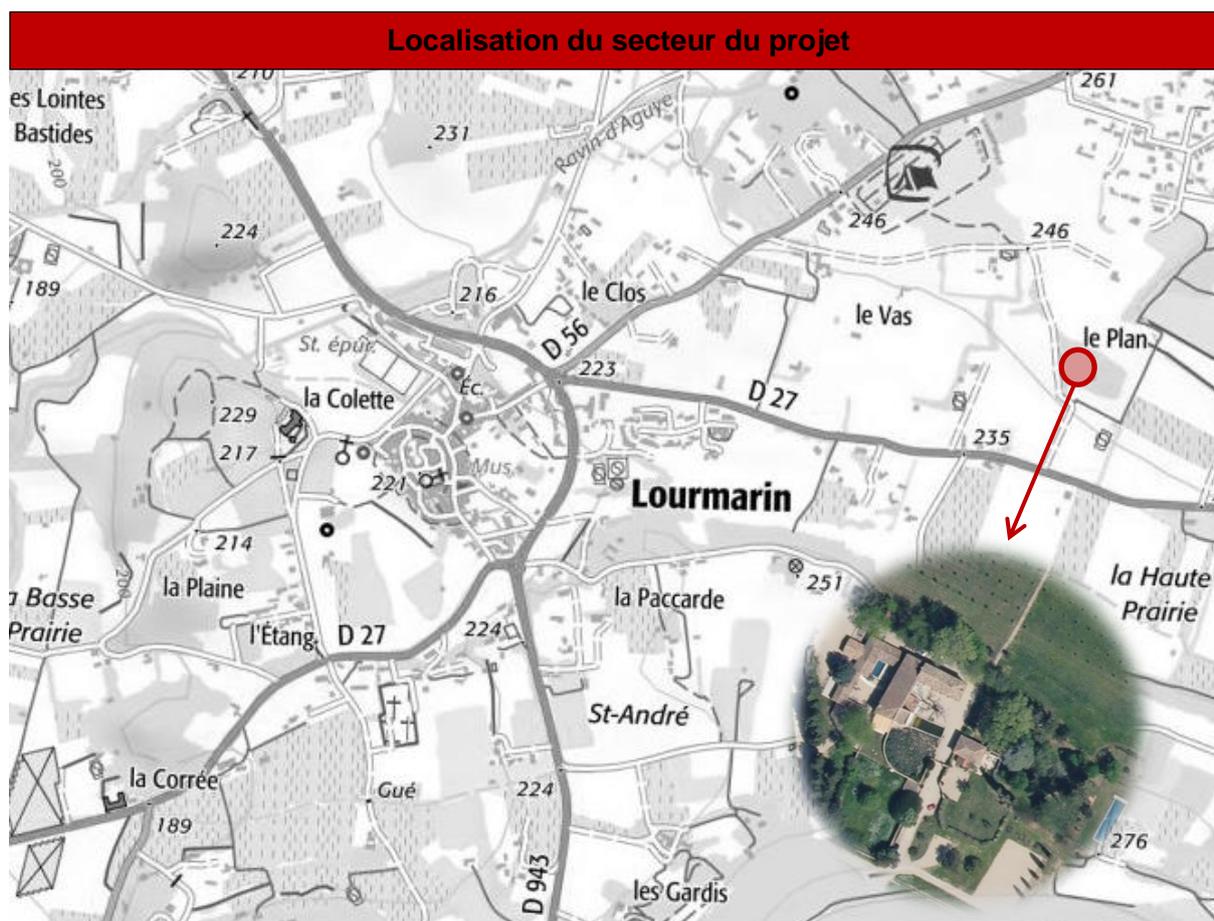
OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

Rendre possible la mise en place des activités liées à la formation de la société 3^e Concept, située au Domaine de la Source, route de Cucuron à Lourmarin.

1. Justification de la révision allégée

a) Localisation du secteur

Le Domaine de la Source se trouve légèrement à l'écart du centre du village à l'Est.



Le Domaine de la Source était auparavant un lieu d'hébergement touristique. Il a changé récemment de propriétaires. Ceux-ci souhaitent redonner une dimension agricole forte au site.

b) Le site dans son environnement

Lourmarin bénéficie d'un cadre naturel riche. De ce fait, son territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de protection, notamment pour ses milieux naturels :

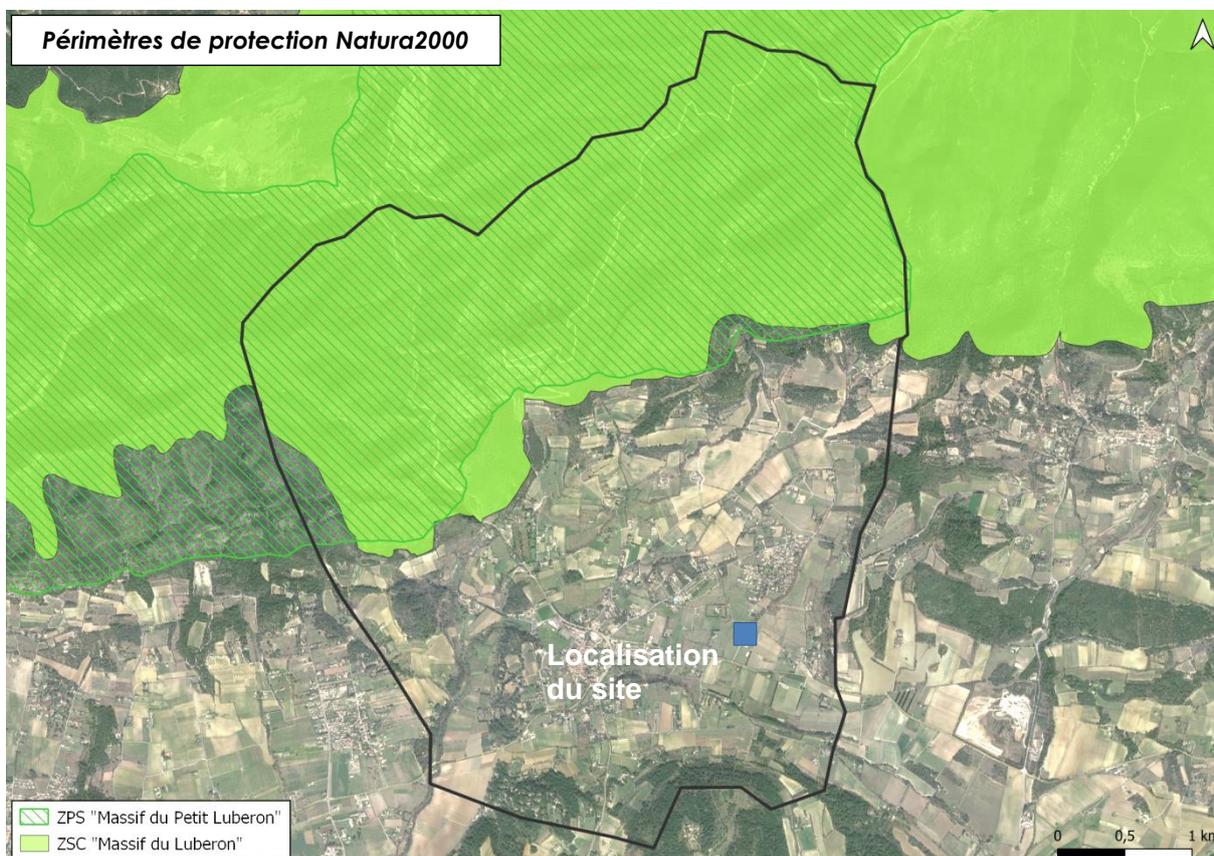
- **3 périmètres d'inventaire ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) :

1. ZNIEFF terrestre de type I « L'aigue Brun » n°84-100-138
2. ZNIEFF terrestre de type II « Petit Luberon » n°84-131-100
3. ZNIEFF terrestre de type II « Grand Luberon » n°84-105-100

- **Deux périmètres Natura 2000** : ZSC « Massif du Luberon » FR9301585, ZPS « Massif du Petit Luberon » FR9310075.

- **Un arrêté préfectoral de biotope « grands rapaces du Luberon »** : pour la présence de grands rapaces dans le Luberon et notamment de l'Aigle de Bonelli.

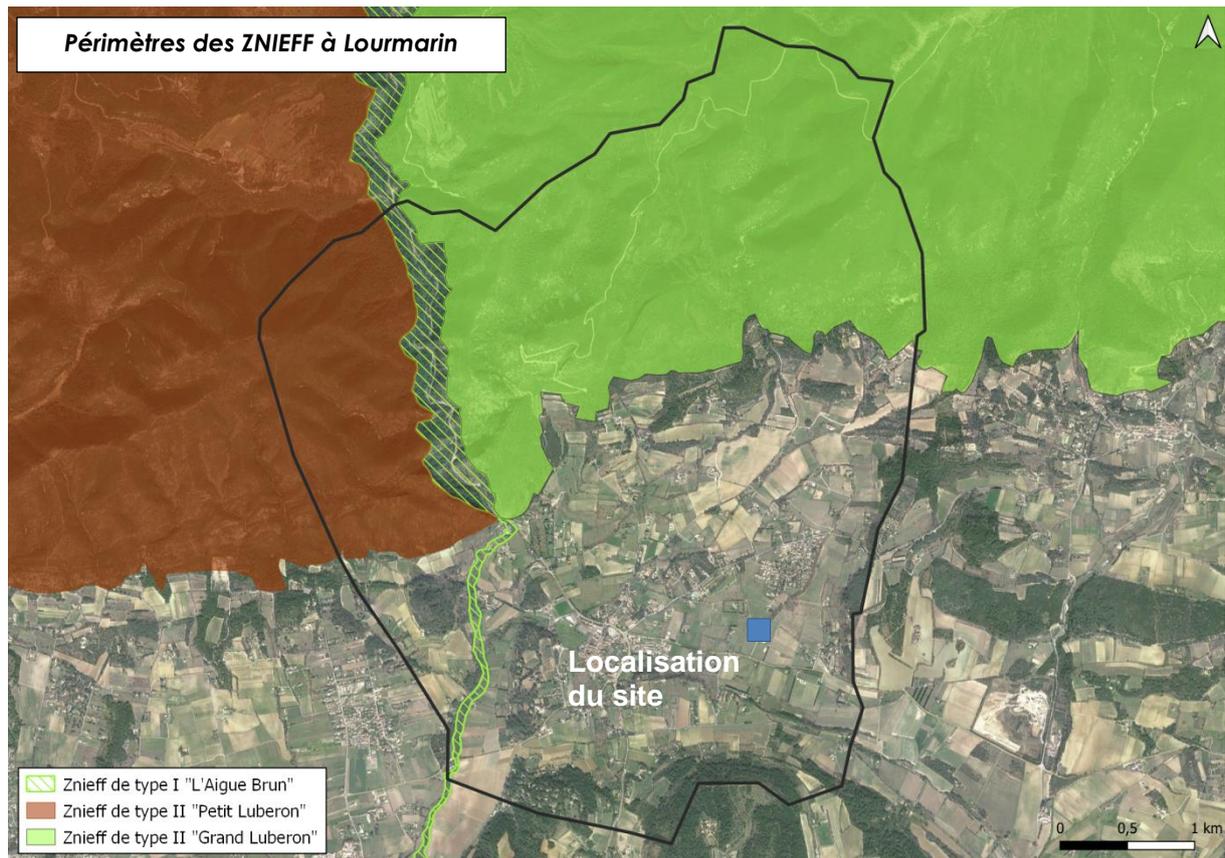
- **L'ensemble du territoire communal fait partie du Parc Naturel Régional du Luberon.**



Les périmètres Natura 2000 concernent le massif du Petit Luberon et le Massif du Luberon et donc le Nord du territoire communal. Ces deux périmètres englobent l'ensemble des forêts et des reliefs du Nord de Lourmarin. D'un point de vue écologique, cette zone regroupe des enjeux très forts.

En ce qui concerne les ZNIEFF à Lourmarin, deux d'entre elles ont été définies pour le Petit Luberon et le Grand Luberon. En revanche, la troisième concerne l'Aiguebrun qui constitue un continuum écologique à Lourmarin.

Nous comprenons que les enjeux environnementaux à Lourmarin se trouvent principalement sur la partie la plus au Nord de la commune qui présente un aspect plus naturel et où les reliefs sont marqués. L'Aiguebrun, par son cours d'eau et sa ripisylve, constitue des enjeux environnementaux localisés et s'étendant sur un axe Nord/Sud.



A proximité du village de Lourmarin nous retrouvons surtout des cultures. En revanche, certains espaces semis-naturels de type prairies sont présents. En s'éloignant du village, principalement au Nord, nous entrons dans les premiers espaces naturels de forêts qui deviennent de plus en plus denses lorsque l'on remonte dans le Luberon. Au sein de ces forêts il y a parfois de petites clairières davantage arbustives. Les cours d'eau et notamment l'Aiguebrun viennent accentuer la diversité naturelle importante de la commune offrant une biodiversité riche. Au sud du territoire communal, d'autres éléments naturels (forêts, milieux arbustifs...) d'importance moindre sont répartis sur des petits reliefs et marquent une légère rupture avec la plaine agricole.

Le Domaine de la Source se situe dans un milieu agricole qui est éloigné des principales zones à enjeux environnementaux se situant principalement au Nord du territoire communal. Il s'insère dans une trame agricole importante pouvant constituer à certains endroits un continuum écologique.

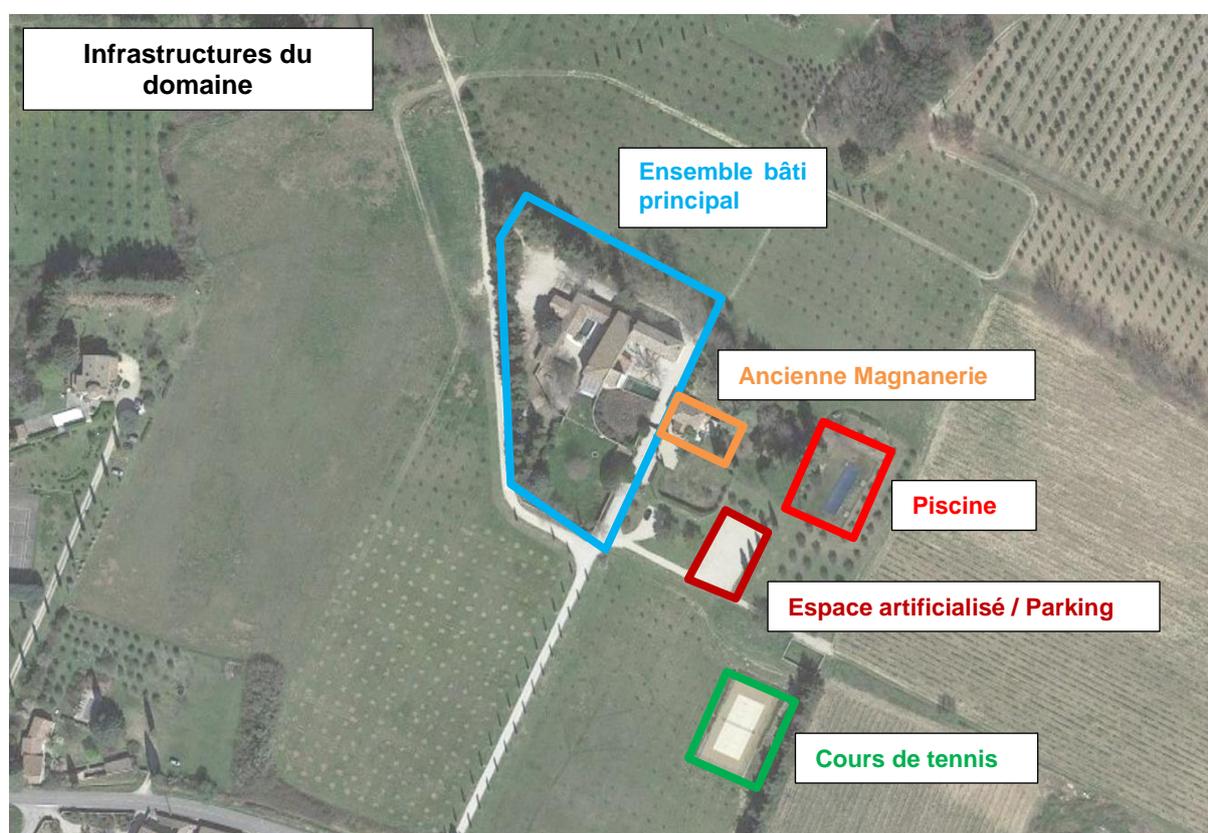
c) Organisation du site

Le Domaine de la Source s'étend sur 12 hectares : 4 hectares de vignes, 4 hectares d'oliveraies et 4 hectares non exploités à ce jour. Au cœur du domaine nous retrouvons la Bastide principale orientée Sud datant de 1664 et le retour orienté Est-Ouest datant de 1784. Une bastide plus à l'Est est appelée la Soie, c'est une ancienne magnanerie. Ces constructions forment une cour protégée des vents dans laquelle nous pouvons apprécier la présence d'un bassin romain et d'un platane.





En dehors de ces aménagements, nous retrouvons légèrement à l'écart une piscine, un terrain de tennis et une surface artificialisée servant de parking.

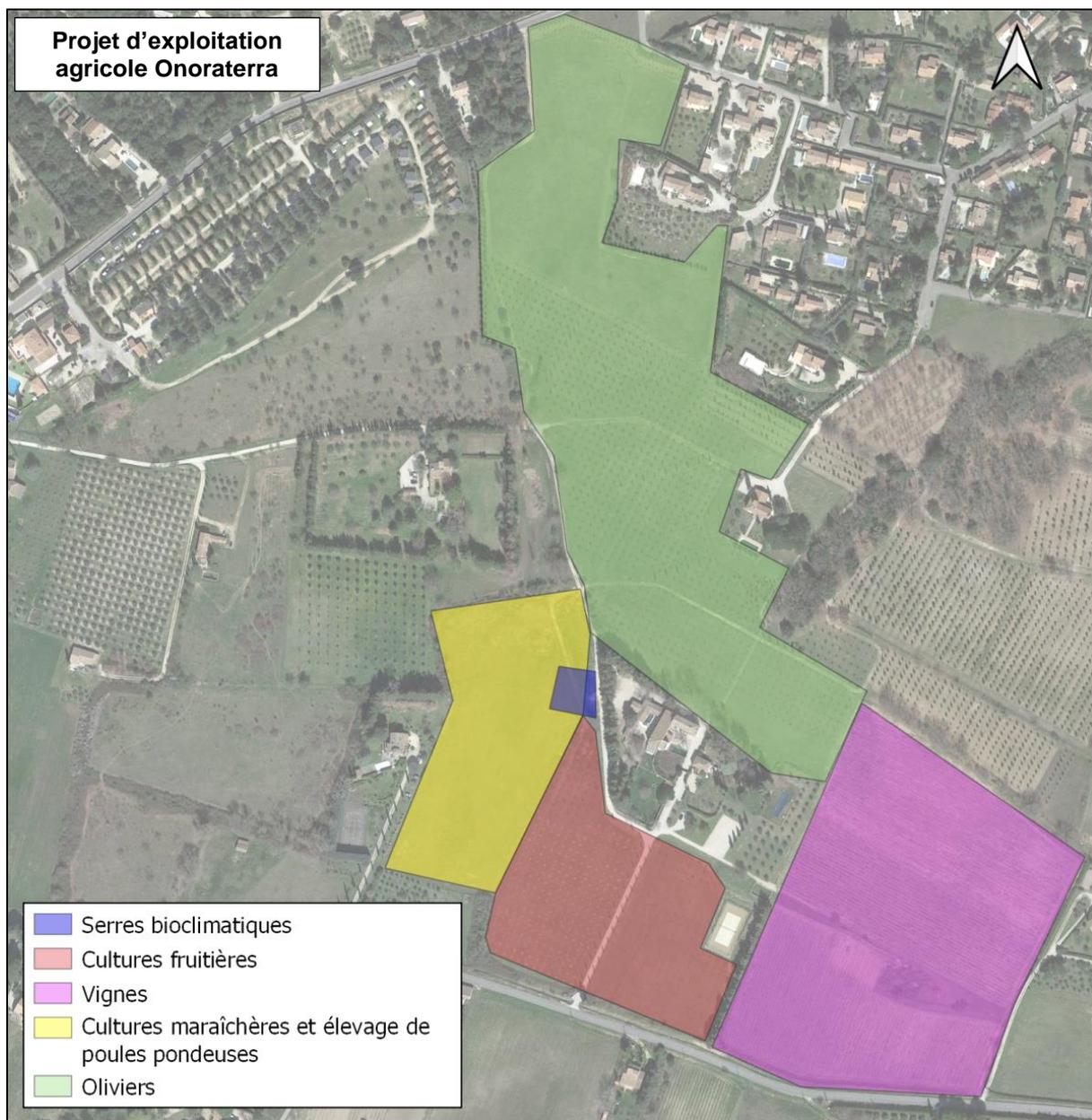


d) Les composantes du projet

Le propriétaire souhaite faire évoluer l'ancienne activité d'hébergement touristique vers une double activité d'exploitation agricole et de formation. Le respect de l'environnement sera au cœur du projet. Il souhaite développer un lieu de vie valorisant un ensemble d'actions de formation et d'activités autour de l'alimentation, de l'agriculture et de la santé.

L'exploitation agricole

L'un des principaux objectifs du nouveau propriétaire est de redonner une vocation agricole aux parcelles du Domaine. L'exploitation agricole actuelle et son développement orienté vers la permaculture (fruitiers, maraîchage, petit élevage, oliviers) est au cœur du projet.



Le projet agricole complémentaire et indispensable au projet d'école de formation est prévue comme suit :

- Les parcelles en vignes restent exploitées par un agriculteur via une convention de mise à disposition SAFER (à noter que la propriété compte également 4 autres hectares de vignes sur la commune de Lourmarin qu'elle laisse à disposition d'un jeune agriculteur),
- L'exploitation de 4 hectares d'oliviers au Nord du Domaine,
- La plantation de 4 hectares de cultures fruitières au Sud du Domaine,
- La création de 2 hectares de maraîchage et un élevage de poules pondeuses à l'Ouest du Domaine,
- La construction d'une serre bioclimatique pour la pépinière des plants en maraîchage, une chambre froide et le stockage du matériel agricole.

Par ailleurs, le propriétaire veut développer une production d'huiles essentielles. Ainsi, un laboratoire pour cette production est en projet au niveau de la partie Nord de l'exploitation agricole.

Ainsi, cette exploitation agricole s'inscrira dans le système économique local et contribuera à le dynamiser par :

- La collaboration avec un jeune agriculteur pour la culture de vignes,
- La récolte d'olives du domaine et la production d'huile,
- La production de fruits, de légumes et d'œufs dont une partie sera consommée sur place pour les besoins de l'école de formation, l'autre à destination de restaurateurs et marchés de Lourmarin et des environs,
- L'emploi de trois salariés à plein temps : un chef de culture et deux ouvriers agricoles.

Au travers de ces projets, le souhait est de s'inscrire dans une démarche forte de progrès social et environnemental, en s'inspirant des principes de la permaculture et en accueillant les futurs stagiaires dans un cadre épanouissant tout en les nourrissant sainement. Il sera ainsi possible de concilier un environnement écologique vertueux, la formation et la nécessité d'une certaine productivité économique.

Les diverses productions agricoles seront conduites en agriculture biologique. Le principal objectif est la future qualité des produits en maîtrisant totalement le process de la production à la commercialisation.



Plantations en cours



Serre bioclimatique en cours de construction

Le campus de formation

Le propriétaire du domaine gère le groupe 3E concept (Ecologie-Economie-Ergonomie) qui développe son activité dans le domaine du textile technique pour promouvoir le nettoyage et la désinfection à l'eau à travers les microfibres à destination des particuliers. Le groupe s'est diversifié ces dernières années dans le secteur des produits d'ambiance, produits ménagers et cosmétiques, naturels et certifiés bio. Les produits développés par le groupe sont multi-usages, rechargeables, concentrés et durables et élaborés à partir d'ingrédients naturels, dont la plupart seront produits sur l'exploitation (huile d'olive, huiles essentielles, plantes aromatiques,...). Le groupe s'est également engagé dans une démarche d'écoconception, pour que les produits comme leurs emballages soient autant que possible respectueux de l'environnement et présentent une empreinte environnementale minimale.

Le groupe 3^E Concept souhaite créer une école de formation afin d'assurer en interne la montée en compétences de ses collaborateurs et plus particulièrement des conseillères, par une pédagogie unique permettant de révéler les talents des stagiaires. Cela permettra de leur fournir des clés de développement personnel au travers de différents ateliers regroupant des disciplines variées tel que le yoga, le théâtre, l'éthologie, les neurosciences, la sophrologie.

La vocation de ce campus, intrinsèquement tournée vers des valeurs environnementales sera :

- De former les équipes de « H2O at Home » ainsi que les conseillers commerciaux aux méthodes de vente et à la connaissance de produits commercialisés par cette société.
- De sensibiliser les nouveaux collaborateurs de l'entreprise à l'environnement et au respect de la planète en mettant directement les mains dans la terre par la participation aux travaux de l'exploitation agricole. Les collaborateurs bénéficieront d'ateliers hebdomadaires à la permaculture inclus dans le process d'intégration.

Toutes les activités de formation (séminaires, disciplines variées etc.) se tiendront dans les bâtiments actuels avec un maintien de l'architecture des bâtiments et sans modification. Une extension des bâtiments sera cependant possible si nécessaire.

Pour cela plusieurs espaces seront aménagés au sein des bâtiments :

- Un espace d'hébergement
- Un espace de restauration
- Un espace de formation (bureaux)
- Un espace pour les différentes activités (yoga, théâtre etc.)

Par ailleurs les équipements extérieurs (piscine et terrain de tennis) restent à disposition.

En ce qui concerne les espaces verts, le jardin est conservé et les haies environnantes créant un écran végétal avec les cultures seront développées.

Pour finir, au niveau de la zone artificialisée servant de parking identifiée précédemment, les propriétaires souhaitent installer des ombrières.

e) Justification des dispositions réglementaires

Le site se trouve en zone A (zone agricole) au regard du zonage du PLU de la commune de Lourmarin. En zone A, toute construction ou activité non nécessaire à de l'exploitation agricole est interdite. Compte tenu des règles actuellement en vigueur au sein de la zone A du PLU, la volonté des propriétaires de créer une école de formation, autour des produits vendus par la société, est incompatible avec le classement de la zone.

Un Secteur de taille et de Capacité Limitées (STECAL) Ad de 5 400m² a donc été créé au plus près des bâtiments existants. Dans celui-ci, au regard de son règlement, ne sont autorisées que les constructions et installations à usage de bureaux (en complément de ce qui est autorisé de manière générale en zone A). Par ailleurs, il est interdit de créer de nouveaux bâtiments. Autrement dit, les activités de formation du groupe devront trouver place dans les bâtiments existants. Des constructions limitées seront possibles sous la forme d'extensions en fonction des besoins. Le règlement de la zone limite la surface de plancher créée à 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision allégée du PLU. De plus, la surface au sol des bâtiments ne pourra excéder 825m² en sachant qu'elle est environ de 800m² aujourd'hui.

D'une manière générale, le projet d'école de formation se tiendra au sein des bâtiments existants avec de légères possibilités d'évolution de l'unité bâtie existante, sans création de nouveaux bâtiments.

Le groupe souhaite disposer des ombrières sur le parking actuellement minéralisé. Un sous-secteur Adst a donc été créé en se basant sur le périmètre du parking existant. Dans ce sous-secteur, seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements liés au stationnement de véhicules (ombrières,...) à condition de ne pas créer de plancher. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 400m², le parking faisant environ

450m². Par ailleurs, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres au point le plus haut. Cela permet de garantir l'intégration paysagère des ombrières.

Le sous-secteur Adst a donc été créé pour n'autoriser que la mise en place d'ombrières sur le parking existant artificialisé.

f) Impacts de la procédure sur l'environnement

La commune de Lourmarin se situe dans un environnement riche. Elle fait d'ailleurs l'objet de plusieurs périmètres à statut pour la protection des milieux naturels. Le Domaine de la Source ne se trouve pas dans la zone la plus naturelle de la commune au Nord. Il ne se trouve donc ni à l'intérieur ni à proximité des zones protégées qui détiennent des enjeux environnementaux forts. La plaine agricole, dans laquelle il se trouve, constitue des enjeux écologiques bien plus modérés.

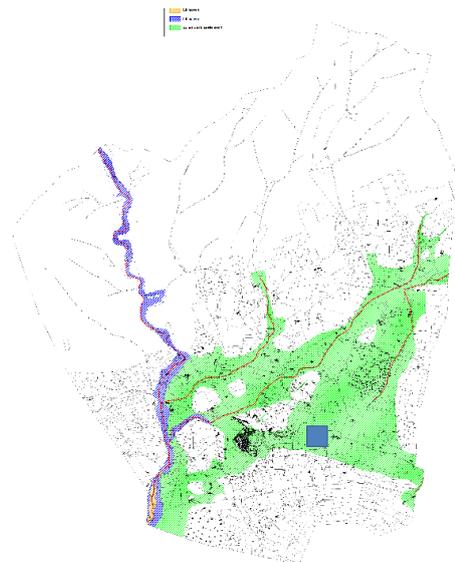
Dans son principe, le projet s'intègre dans le caractère agricole de la zone. En effet, il détient dans un premier temps un volet agricole fort qui vise à cultiver et exploiter la grande surface de terres agricoles du domaine. Le volet de formation des collaborateurs se tiendra quant à lui dans les bâtiments existants. L'activité de formation se tiendra donc sur une zone déjà artificialisée et bâtie. Les ombrières qui seront disposées se tiendront sur une surface déjà minéralisée et donc aussi artificialisée.



Les réglementations établies pour ce secteur impliquent une conservation des bâtiments existants de grande qualité architecturale et limitent les possibilités de constructions. De ce fait, et même si les surfaces concernées sont déjà artificialisées, l'impact des constructions possibles sur l'environnement et le paysage sera très limité. Par ailleurs, les ombrières ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 3,5 mètres au point le plus haut. Cette règle permet de garantir leur intégration paysagère. A noter que depuis la route départementale D27, qui constitue le principal axe de vue vers le domaine, un talus en bord de route cache presque intégralement la vue vers celui-ci. A cela s'ajoute le caractère végétalisé du secteur créant ainsi un écran visuel dans l'axe du domaine.

Le site est en assainissement autonome. Le dispositif a été contrôlé et mis aux normes en 2021. Par ailleurs, il est desservi par tous les autres réseaux dans le bon dimensionnement. Il n'y aura donc pas d'impact lié à la procédure de révision allégée à ce niveau-là.

Le domaine de la Source se trouve en zone impactée par le risque de ruissellement pluvial. A ce risque, des prescriptions s'appliquent dans le règlement. Ainsi des constructions et aménagements sont interdits comme les sous-sols, les campings etc... Ces prescriptions ne concernent pas les éléments du projet d'école de formation qui se tient au sein des bâtiments existants. La pose des ombrières n'est pas de nature à accentuer le risque et ne rentre pas dans la liste des constructions interdites.



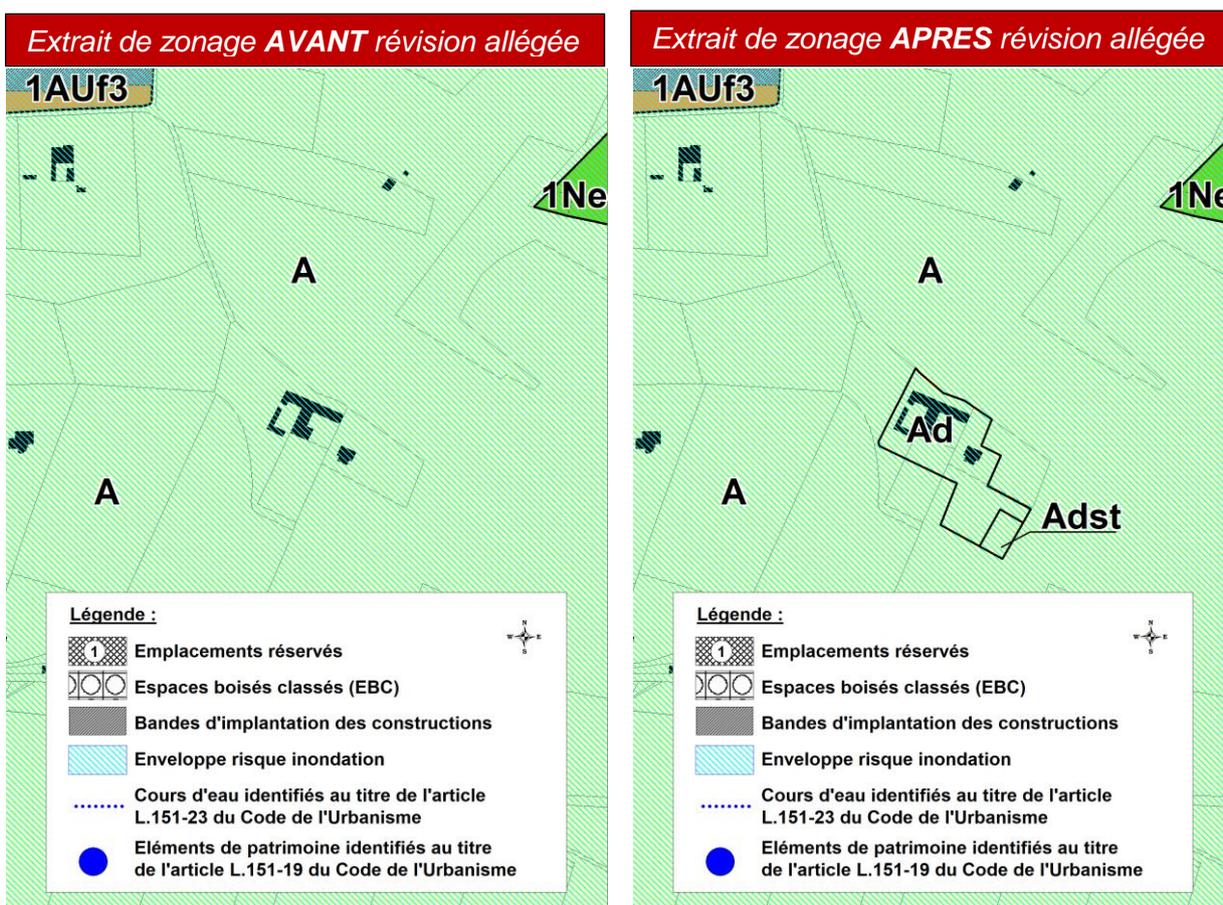
D'une manière générale, la présente procédure de révision allégée n°1 du PLU n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.

2. Les implications réglementaires de la révision allégée

Les implications de la révision allégée portent sur les pièces suivantes :

- Le zonage : Un secteur **Ad** est créé. Il s'agit d'un STECAL défini au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Un sous-secteur **Adst** est aussi créé, il concerne la zone de stationnement sur laquelle des ombrières seront disposées.
- Le règlement : Les règles des articles A2, A9 et A10 de la zone A sont modifiées.

→ Modifications apportées au zonage



→ Modifications apportées au règlement

Les articles A2, A9 et A10 de la zone A ont ainsi été modifiés afin d'intégrer les règles concernant le nouveau secteur **Ad** et son sous-secteur **Adst**. Ces nouvelles règles permettent de favoriser le développement du groupe 3E Concept, tout en limitant les possibilités d'aménagement.

Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général de la zone :

La **zone A** est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques.

Elle comprend un secteur **Ap** où pour des raisons paysagères et agronomiques, toute nouvelle construction est interdite.

Elle comprend un secteur **Ae** qui correspond à des activités non agricoles situées au sein de la zone agricole, et dont l'objectif est de leur permettre d'évoluer.

Elle comprend un secteur **Ad** qui correspond à une exploitation agricole support d'une activité de formation autour de l'agriculture, l'alimentation, la santé et le bien-être. Il comprend un sous-secteur **Adst** qui correspond à un parking.

Certains secteurs sont impactés par le risque feu de forêt (**Af1**, **Af2** et **Af3**) pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent.

A noter que certains terrains sont également concernés par l'enveloppe du risque inondation (atlas des zones inondables – AZI). Ainsi, les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document, et reportées sur la pièce 3-3 (risque inondation).

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés dans la zone A :

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, 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 ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, locaux de vente directe...)

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 des constructions à usage d'habitation sans création de nouveaux logements, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 70 m². L'extension, ne pourra porter la taille du logement à plus 250m² de surface de plancher sauf si elle est réalisée dans l'enveloppe de bâtiments existants.

3- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, etc.) des constructions à usage d'habitation :

- Dans le cas des piscines, celles-ci ne pourront avoir une superficie supérieure à 80 m².
- Pour les autres annexes, elles devront être en contiguïté de la construction principale à la date d'approbation du PLU, et ne pourront excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment, sans pouvoir dépasser 80 m².

Les extensions et annexes autorisées au 2- et 3- du présent article devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées en contiguïté du bâtiment principal, à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel 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, sont également autorisées dans les secteurs Ae les constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que:

- l'emprise au sol créée n'excède pas 30% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU,
- les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores et ne compromettent pas l'activité agricole environnante.
- les constructions autorisées forment un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants.

Outre les constructions autorisées dans la zone A, sont également autorisées dans le secteur Ad les constructions et installations à usage de bureaux à condition :

- D'être liés à des activités de formation autour de l'alimentation, de l'agriculture et de la santé
- Que ces activités trouvent leur place dans les bâtiments existants à la date d'approbation de la révision allégée du PLU.
- Que la surface de plancher créée n'excède pas 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision allégée du PLU.
- Que de nouveaux bâtiments ne soient pas créés.

Au sein du sous-secteur Adst, seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements liés au stationnement de véhicules (ombrières, ...) à condition notamment de ne pas créer de surface de plancher.

En outre, dans les secteurs **Af1 et Af2**, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes. **Pour les constructions à usage d'habitation** : l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum, peuvent être autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m² ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 180m² ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250m².

Article A9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation :

- L'emprise au sol des piscines ne devra pas excéder 80m².
- Pour l'emprise au sol des autres annexes, celles-ci ne pourront excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation, sans dépasser 80 m².

Dans les secteurs **Ae**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le secteur **Ad**, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 825m². Dans le sous-secteur **Adst**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 400m².

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage des toitures.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

Au sein du sous-secteur **Adst**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

Des adaptations de hauteur seront possibles pour les bâtiments (autres que les habitations) à vocation agricole (bâtiments techniques).

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lourmarin est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, suite à la décision n°CU-2022-3064 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la révision allégée n°1 du PLU, il a été décidé par décision en date du 12 avril 2022, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de révision allégée n°1 du PLU de Lourmarin. En effet, la MRAe précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la révision allégée n°1 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
 2. occupation du sol et paysage.
 3. risques naturels, contraintes et nuisances.
 4. infrastructures et réseaux.
 5. mesures de protection de l'environnement.
1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux

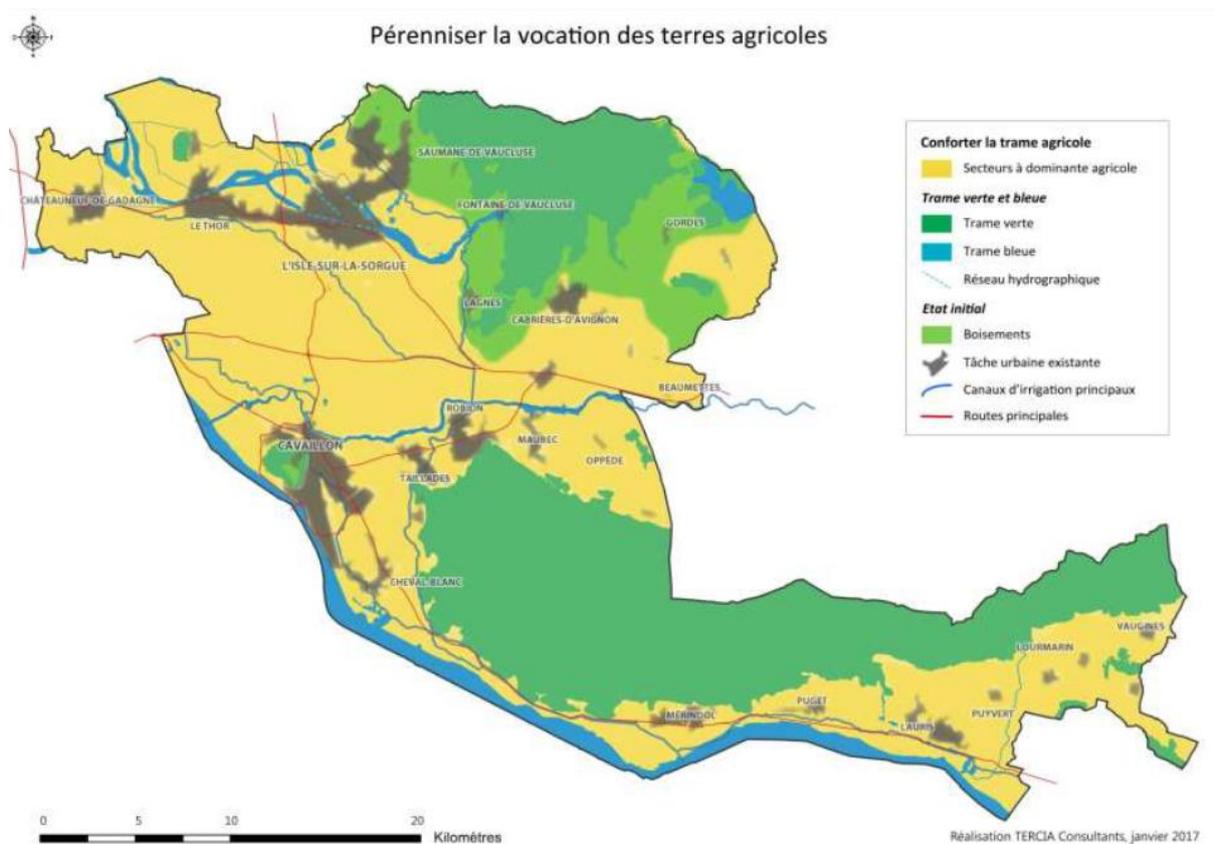
La révision allégée du PLU doit être compatible avec les orientations et les mesures prises dans le document du SDAGE, les orientations du SCOT du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, l'Isle-sur-la-Sorgue, et doit prendre également en compte les éléments du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) PACA.

A noter que le SCOT est « intégrateur », c'est à dire qu'il doit respecter un lien de compatibilité avec un certain nombre de documents de rangs supérieurs (tel que le SDAGE par exemple), ce qui permet aux documents d'urbanisme locaux de limiter leur compatibilité seulement avec le SCOT.

a) Compatibilité avec le SCOT du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, l'Isle-sur-la-Sorgue

La commune s'inscrit, depuis le 1^{er} janvier 2017, au sein du SCOT approuvé le 20 novembre 2018. Ainsi, la présente procédure de révision allégée, doit être compatible avec les orientations du SCOT actuellement opposable.

Une des orientations du SCOT du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, l'Isle-sur-la-Sorgue concerne directement la présente procédure de révision allégée et le Domaine de la Source. Il s'agit de « Dynamiser l'économie territoriale » et plus particulièrement de « Préserver durablement le potentiel de production agricole et soutenir l'activité ». **La présente révision allégée n°1 qui consiste à rendre possible la mise en place des activités liées à la formation de la société 3^e Concept, située au Domaine de la Source, est donc en totale cohérence avec les orientations du SCOT.** En effet le projet pour le Domaine de la Source replace l'agriculture au cœur du site, de son activité et du programme de formation des collaborateurs du groupe 3^E Concept. De ce fait il contribue à la pérennisation de l'activité agricole recherchée à l'échelle du SCOT.



b) Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée

La commune de Lourmarin appartient au périmètre du SDAGE Rhône Méditerranée. Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

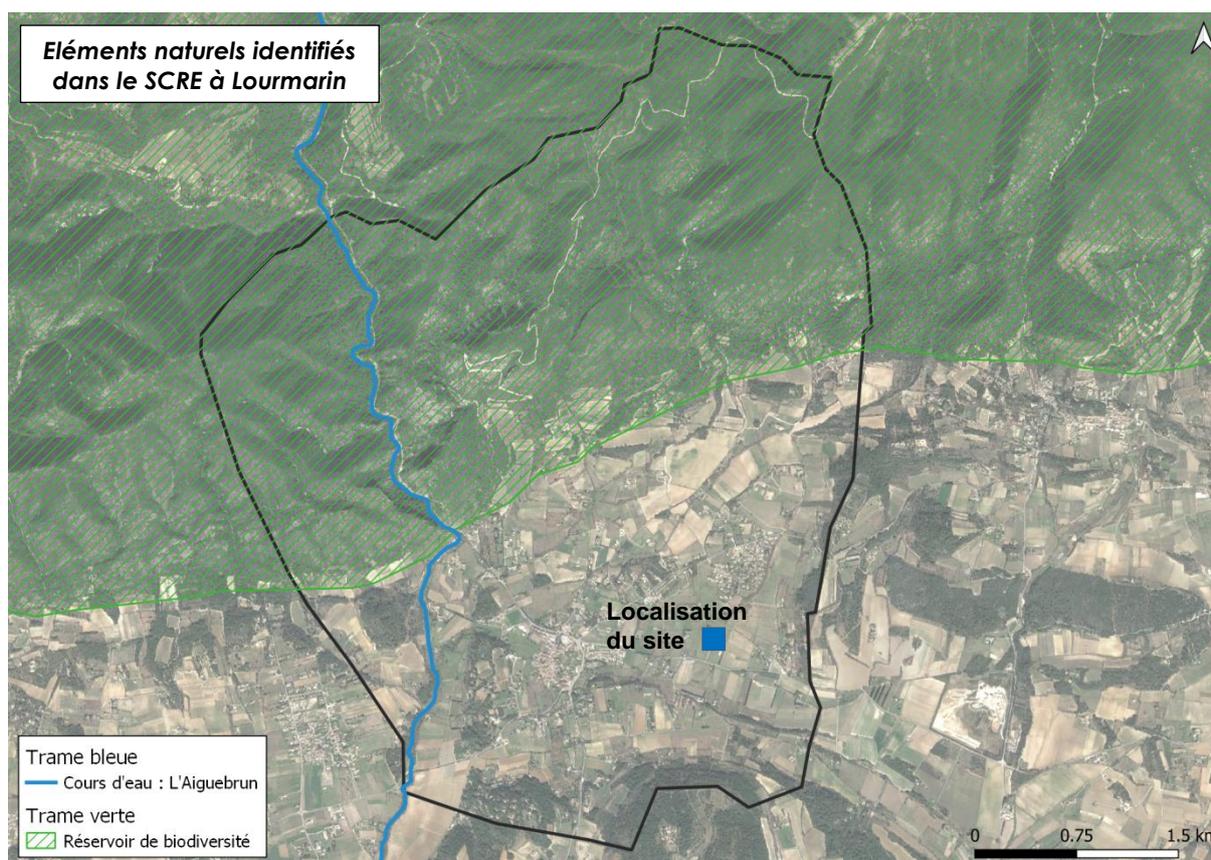
Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2027 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le point de la révision allégée n'a pas pour objet ni de déclasser des masses d'eau ni d'avoir des incidences négatives sur les cours d'eau. En effet, l'Aiguebrun, principale rivière de Lourmarin, ne se trouve pas à proximité du site tout comme les autres éléments de la composante hydrographique de Lourmarin.

En ce qui concerne les rejets ponctuels et diffus, la problématique est également prise en compte. Le Domaine de la Source est en assainissement autonome. Le dispositif a été contrôlé et mis aux normes en 2021. Le domaine est desservi par les autres réseaux.

Nous pouvons considérer que la présente révision allégée du PLU est compatible avec les orientations du SDAGE Rhône Méditerranée.

c) Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA

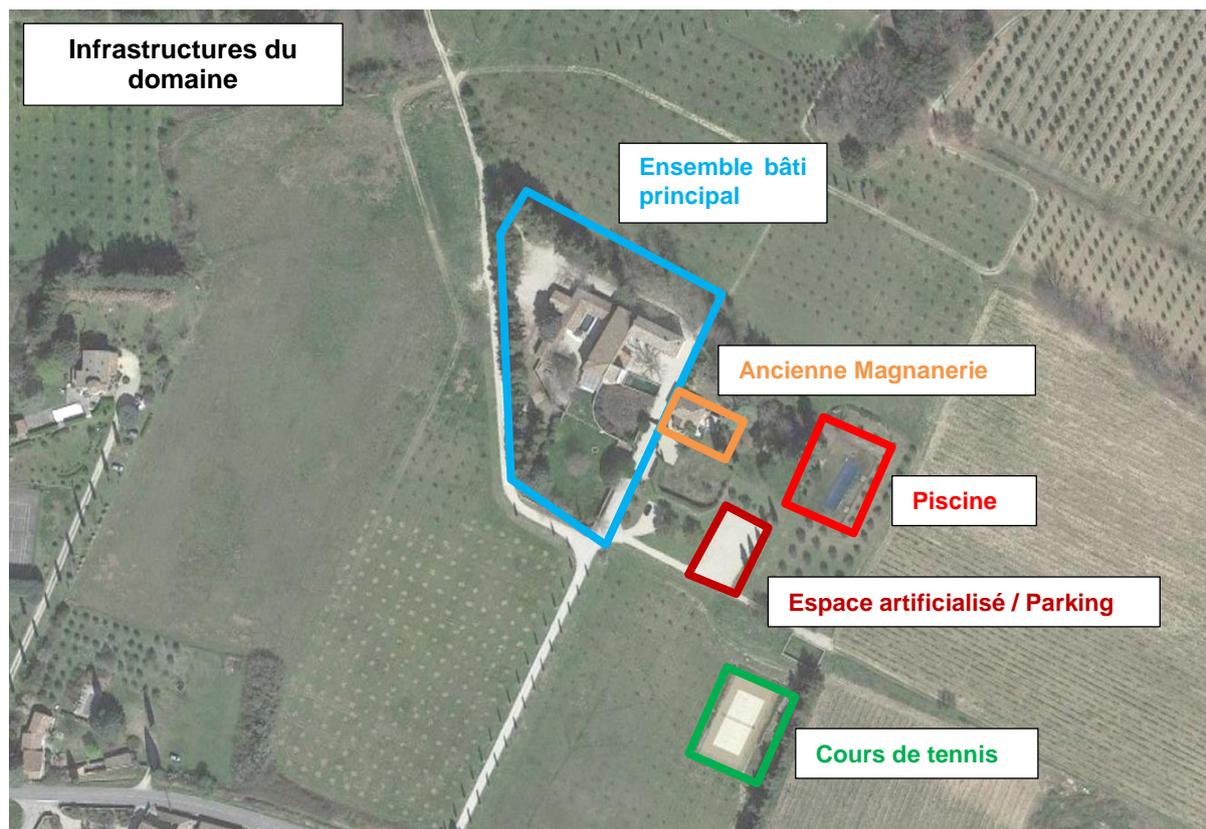


Le SRCE identifie à Lourmarin la rivière de L'Aiguebrun au titre de la trame bleue et les reliefs du Luberon au nord, comme réservoir de biodiversité au titre de la trame verte. Comme nous pouvons l'observer sur la carte ci-dessus, le site du Domaine de la Source se situe à une distance conséquente de ces éléments.

Nous pouvons considérer que la présente révision allégée du PLU ne comporte pas d'incidence sur les éléments naturels identifiés par le SRCE.

2. Occupation du sol et paysage

Le Domaine de la Source s'étend aujourd'hui sur 12 hectares dont la quasi-totalité de la surface sont des cultures. Il possède un îlot plus urbanisé composé d'une unité bâtie principale ainsi que des bâtiments annexes (ancienne magnanerie...) et équipements (piscine, cours de tennis...). La présente révision allégée a pour objectif de permettre au groupe 3^E Concept de développer une activité de formation de ses collaborateurs en mettant au cœur de ce programme l'activité agricole du domaine. Les activités de formation se tiendront principalement au sein des bâtiments existants et quand bien même des extensions venaient à être réalisées, elles seraient limitées du fait du périmètre restreint du STECAL et des réglementations qui s'y appliquent. Par ailleurs, le périmètre du STECAL Ad (et sa sous-section Adst spécifique à la zone de stationnement) se tient sur des espaces artificialisés (constructions, couches minéralisées au sol...). Si des constructions venaient à être réalisées, elles se tiendraient donc sur des surfaces déjà artificialisées.

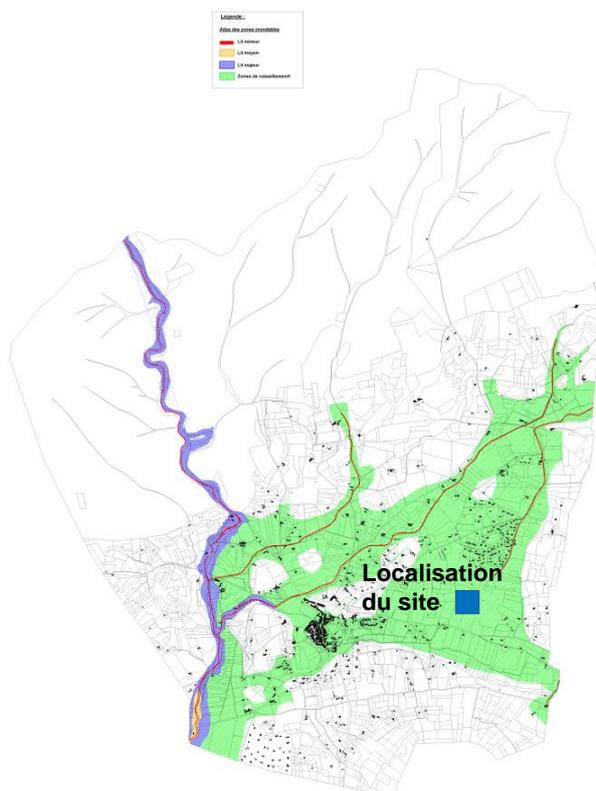


Ainsi, les incidences de la révision allégée sur l'occupation du sol et les paysages seront très limitées.

3. Risques naturels, contraintes et nuisances

Le territoire communal de Lourmarin est soumis au risque inondation par les cours d'eau de l'Aiguebrun et de ses affluents, de type torrentiel. La commune n'est pas concernée par un PPRi, mais le risque inondation a été identifié et localisé par l'atlas des zones inondables du Vaucluse.

Le domaine de la Source se trouve en zone impactée par le risque de ruissellement pluvial. A ce risque, des prescriptions s'appliquent dans le règlement. Ainsi des constructions et aménagements sont interdits comme les sous-sols, les campings etc... Ces prescriptions ne concernent pas les éléments du projet d'école de formation qui se tient au sein des bâtiments existants. La pose des ombrières, au niveau du parking existant n'est pas de nature à accentuer le risque et ne rentre pas dans la liste des constructions interdites.

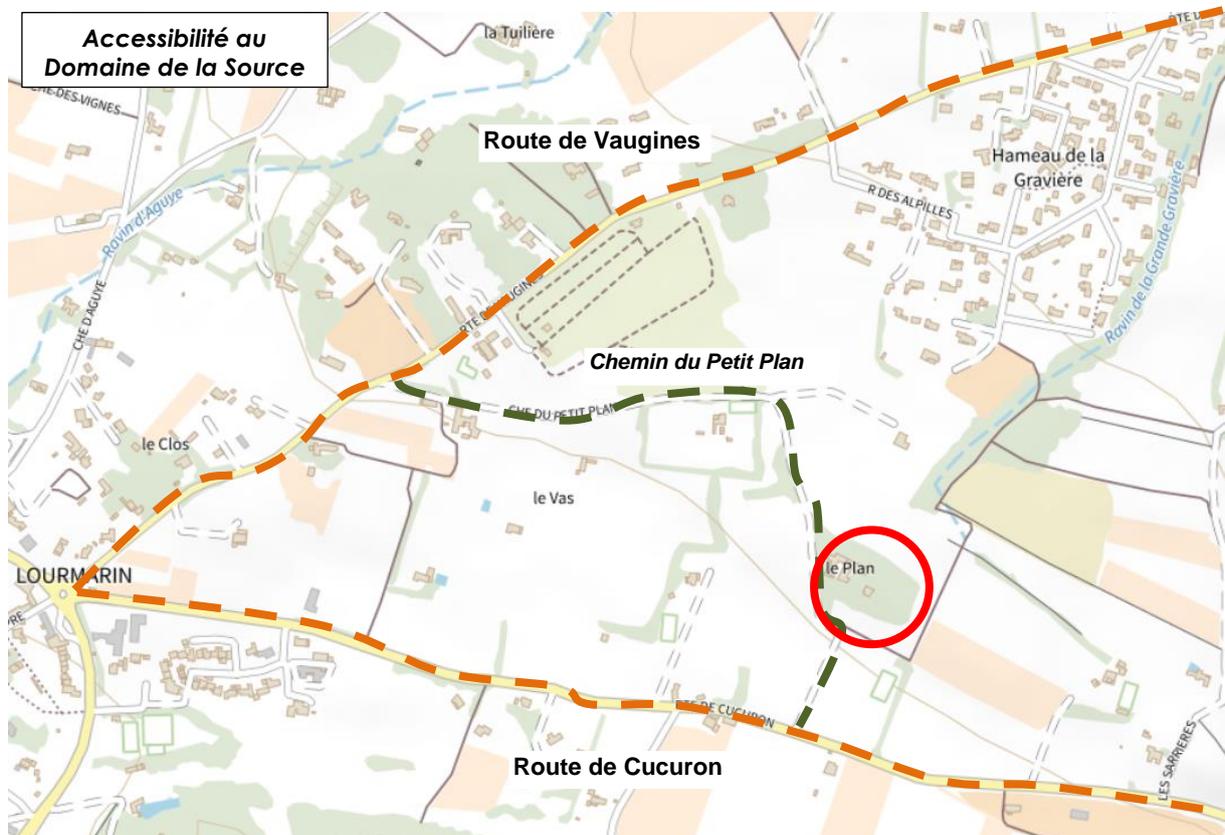


La Domaine de la Source n'est pas impacté par le risque de feu de forêt. La question des contraintes et nuisances avait déjà été étudiée lors de l'élaboration du PLU et la nature de la révision allégée ne contribue pas à en créer de nouvelles.

Ainsi, la présente procédure révision allégée n°1 du PLU n'aura pas d'impact significatif en termes de risques naturels, contraintes et nuisances.

4. Infrastructures et réseaux

Le site est en assainissement autonome. Le dispositif a été contrôlé et mis aux normes en 2021. Par ailleurs, il est desservi par tous les autres réseaux dans le bon dimensionnement. Il n'y aura donc pas d'impact lié à la procédure de révision allégée à ce niveau-là. En terme d'accessibilité, le domaine se trouve à deux minutes en voiture du centre de la commune. On y accède par la route de Cucuron qui donne sur l'allée principale d'entrée dans le domaine ou par la route de Vaugines, puis par le chemin du Petit Plan. Le Domaine de la Source est donc facilement accessible et la procédure de révision allégée ne représente pas de besoins nouveaux en accessibilité.



Ainsi, la présente procédure révision allégée n°1 du PLU n'aura pas d'impact significatif en termes d'infrastructures et réseaux.

5. Mesures de protection de l'environnement

Pour rappel, Lourmarin se situe dans un cadre naturel riche qui est concerné par l'ensemble de ces périmètres à statuts :

- **3 périmètres d'inventaire ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) :

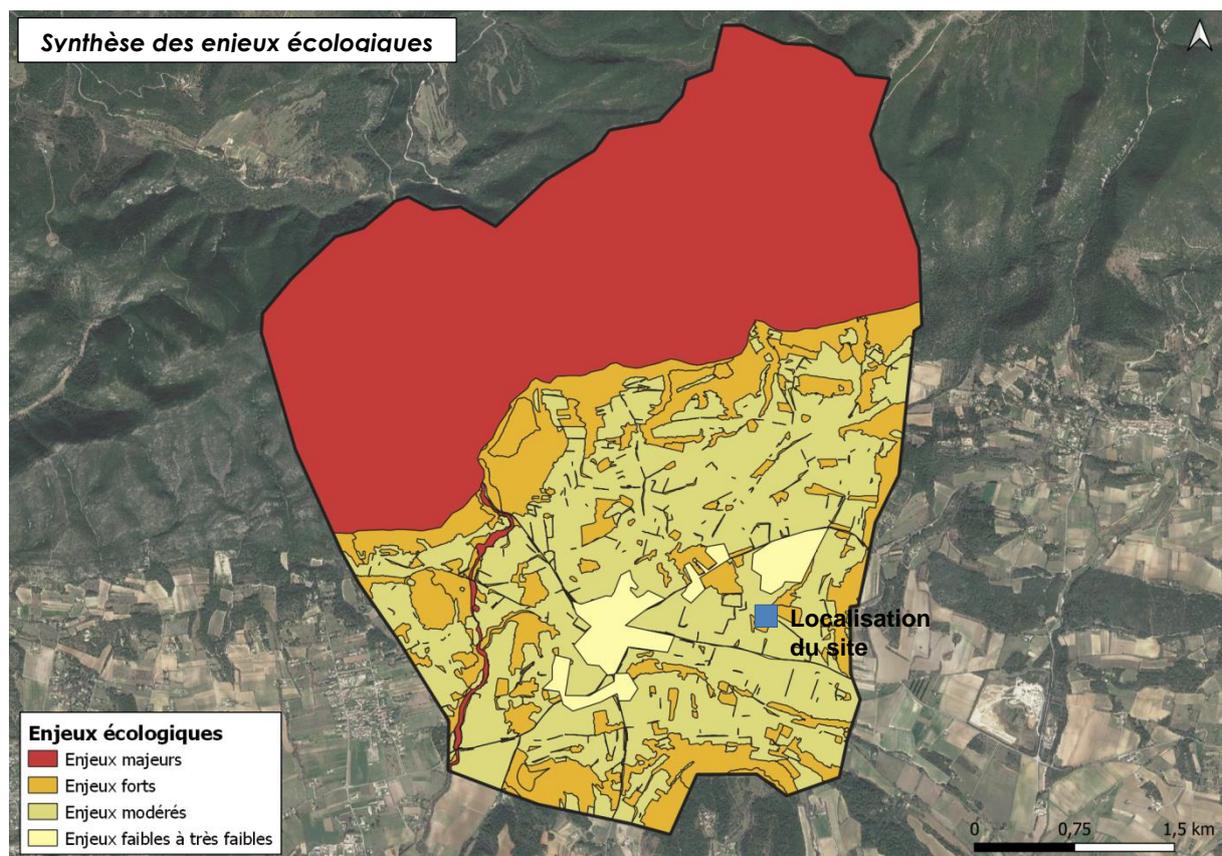
1. ZNIEFF terrestre de type I « L'aigue Brun » n°84-100-138
2. ZNIEFF terrestre de type II « Petit Luberon » n°84-131-100
3. ZNIEFF terrestre de type II « Grand Luberon » n°84-105-100

- **Deux périmètres Natura 2000** : ZSC « Massif du Luberon » FR9301585, ZPS « Massif du Petit Luberon » FR9310075.

- **Un arrêté préfectoral de biotope « grands rapaces du Luberon »** : pour la présence de grands rapaces dans le Luberon et notamment de l'Aigle de Bonelli.

- **L'ensemble du territoire communal fait partie du Parc Naturel Régional du Luberon.**

Les principaux enjeux écologiques de Lourmarin se trouvent dans la partie Nord de son territoire communal qui est concernée par le Luberon, ainsi que par la rivière de L'Aiguebrun et sa ripisylve. Le Domaine de la Source est davantage situé dans la plaine agricole de Lourmarin, là où les enjeux écologiques sont bien moins importants.



Considérant :

- la distance importante entre le secteur concerné et les périmètres des ZNIEFF ;
- la distance importante entre le secteur concerné et les périmètres des sites Natura 2000 ;

- la distance importante entre le secteur concerné et le périmètre de l'arrêté préfectoral de biotope « Grands rapaces du Luberon » ;
- l'absence de perturbation d'espèce d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ;
- la compatibilité de la révision allégée avec les orientations du PLU et donc avec la charte du PNR du Luberon.
- l'absence d'impacts sur les ensembles naturels identifiés au sein du PLU participant au bon équilibre écologique du territoire (corridors aquatiques primaires et secondaires au titre de L.151-23 du CU, espaces boisés classés, etc.).

Le projet de révision allégée n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine naturel. De même, il n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité physique des sites Natura 2000. Il n'y aura pas d'impact direct ou indirect, temporaire ou permanent du projet sur ces zones.

Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la révision allégée n°1 du PLU de Lourmarin ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.