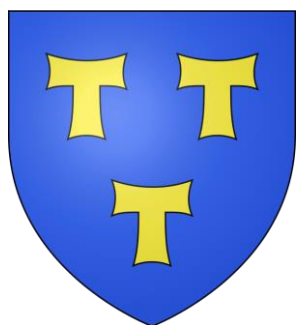


BEAUMES-DE- VENISE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

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

Envoyé en préfecture le 23/07/2024

Reçu en préfecture le 23/07/2024

Publié le 23/07/2024

ID : 084-218400125-20240708-DE058_07_24C-DE



PIECE N° **1**

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

NOTICE DE PRESENTATION

08/07/2024

SOMMAIRE

PREAMBULE :	2
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU :	4
GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE :	7
OBJET DE LA PROCEDURE :	22
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT :	28

PREAMBULE

La commune de Beaumes-de-Venise a engagé une procédure de modification simplifiée n°3 de son PLU. Elle concerne le point suivant :

- ❖ **Identifier un bâtiment au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme afin de rendre possible le changement de destination d'un bâtiment d'habitation en hôtel.**

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir 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.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

L'article L.153-45 du Code de l'urbanisme précise que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Ainsi, la présente modification est menée sous une forme simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme.

Au regard des critères définis à l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, la présente procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Beaumes-de-Venise a été soumise à un avis au cas par cas ad hoc.

Suite à un examen au cas par cas « ad hoc » de la présente modification simplifiée n°3, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2024-3636), le 11/04/2024, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification simplifiée n°3 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

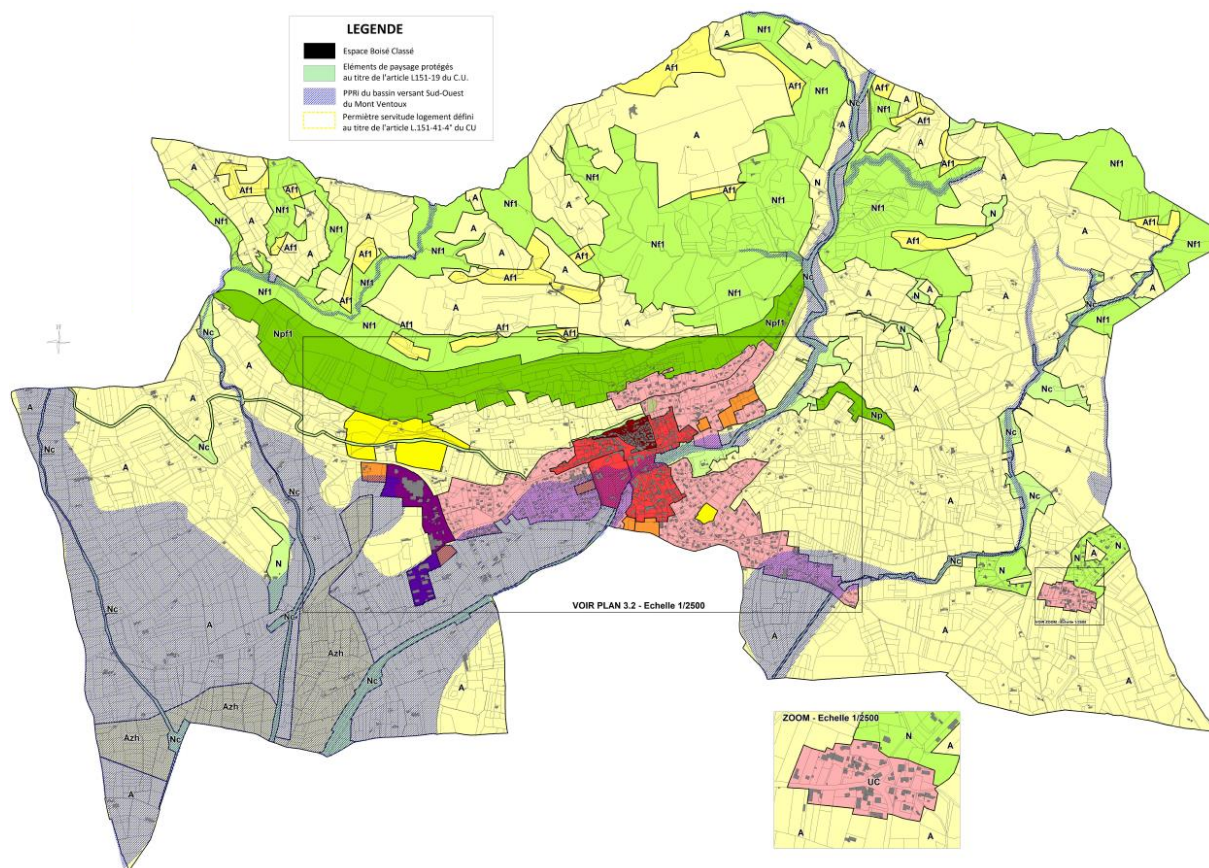
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beaumes-de-Venise a été approuvé le 1^{er} décembre 2020.

Pour répondre à ses enjeux locaux, la commune de Beaumes-de-Venise a décidé d'axer son projet de territoire autour de ces grandes orientations dans son PADD :

- ❖ Assurer un développement urbain responsable ;
- ❖ Maintenir la vitalité de la commune ;
- ❖ Affirmer la dimension rurale du territoire.

Le règlement du PLU a été réalisé conformément aux zones définies dans le zonage ci-dessous :



a) Les zones urbaines

- Zone UA

La **zone UA** correspond au centre historique de la commune (forte densité). Elle regroupe principalement de l'habitat ancien où le bâti est généralement implanté en ordre continu et dont il faut protéger le caractère. Par ailleurs, cette zone est mixte et comprend également des services et commerces.

- Zone UB

La **zone UB** est une zone urbaine en première extension du centre historique qu'il convient de conforter. Cette zone est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, services, et activités compatibles avec une zone d'habitat. On distingue un sous-secteur spécifique : le secteur **UBb** en tant que pôle d'équipements (gendarmerie, foyer rural, office de tourisme, etc.).

- Zone UC

La **zone UC** concerne des extensions urbaines plus récentes, caractérisées par une vocation principale d'habitat et ayant suivi une logique d'urbanisation au coup par coup, le long des voies principales (route de Caromb, route de Saint Véran, route de Sarrians, route de Vacqueyras, etc.). Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement du domaine public. La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine. Elle comprend un secteur **UCbf1**, où pour des raisons paysagères et de risque feu de forêt (f1), la densité est limitée.

- Zone UE

La zone **UE** est réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services, et d'industrie au sein de la ZA de la Barcillonne au Sud jusqu'à l'entreprise Rhonéa au Nord (caveau).

b) Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites zones **1AU** correspondent à des secteurs de projet non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue :

Les zones 1AU de mixité urbaine et sociale à vocation principale d'habitat :

- 3 secteurs **1AU** concernés par des servitudes logements au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme. Les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- 1 secteur **1AUb**, où compte tenu de sa superficie et de manière à maîtriser son urbanisation, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble successives selon le phasage figurant dans les l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les secteurs à vocation économique **1AUe**, permettant d'une part l'extension de la ZA de la Barcillonne au Sud, et le déplacement de la cave coopérative oléicole au Nord, aujourd'hui implantée au sein du village (problèmes de nuisances).

Les secteurs 1AU, 1AUb et 1AUe devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer le développement de l'urbanisation (pièce N°5).

Une zone **2AU** a été créée. Néanmoins, au regard des difficultés d'accessibilités sur la zone, et compte tenu du développement urbain envisagé, ce secteur est fermé à l'urbanisation. Lorsque les conditions d'accès auront été améliorées, une réflexion pourra être menée afin de permettre un éventuel changement de statut. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

c) Les zones agricoles

Il s'agit d'une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Cependant l'extension limitée des constructions à usage d'habitation et leur annexe sont autorisées sous conditions.

Elle comprend également un secteur **Ap** où pour des raisons paysagères (plateau agricole surplombant la partie Sud Est du village, et secteurs environnant de la chapelle de Notre Dame d'Aubune), et un secteur **Azh** où pour des raisons écologiques (zone humide du secteur de Belle Ile), toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite. A noter qu'une partie de la zone agricole est impactée par le risque feu de forêt (indice f1. aléa très fort) et le risque inondation (PPRi du bassin Versant du Sud-Ouest Mont Ventoux).

d) Les zones naturelles

Il s'agit d'une zone naturelle qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique. En zone N, la règle générale d'urbanisme est la limitation des constructions aux seules extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous certaines conditions, mais aussi la possibilité d'accueillir les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Elle comprend des secteurs **Np**, où pour des raisons paysagères (Massifs des Dentelles de Montmirail) où toute nouvelle construction y est interdite, ainsi que des secteurs **Nc** où pour des raisons écologiques (continuum aquatique à conserver) toute nouvelle construction est interdite. A noter qu'une partie de la zone naturelle est impactée par le risque feu de forêt (indice f1.) et le risque inondation (PPRi du bassin Versant du Sud-Ouest Mont Ventoux).

GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

1) Situation de la commune

Située dans la partie nord du département du Vaucluse (84), dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la commune de Beaumes-de-Venise s'étend sur une superficie de 18,9km². Avec 2 379 habitants en 2020, la densité de population est de 126 habitants au km².

Localisation de Beaumes-de-Venise



Source : PLU

La commune se situe aux pieds du versant Sud des dentelles de Montmirail, chaîne de montagne du massif des Baronnies, dans une région où se côtoient vignobles et vergers d'oliviers. Avec son climat méditerranéen et son cadre de vie, Beaumes-de-Venise est appréciée des touristes. Sa population augmente considérablement pendant l'été.

Beaumes-de-Venise s'est urbanisée à flanc de colline, dans laquelle des grottes se sont creusées. C'est de ces grottes (ou Beaumes) que la commune tient son nom. La commune présente donc une topographie variée.

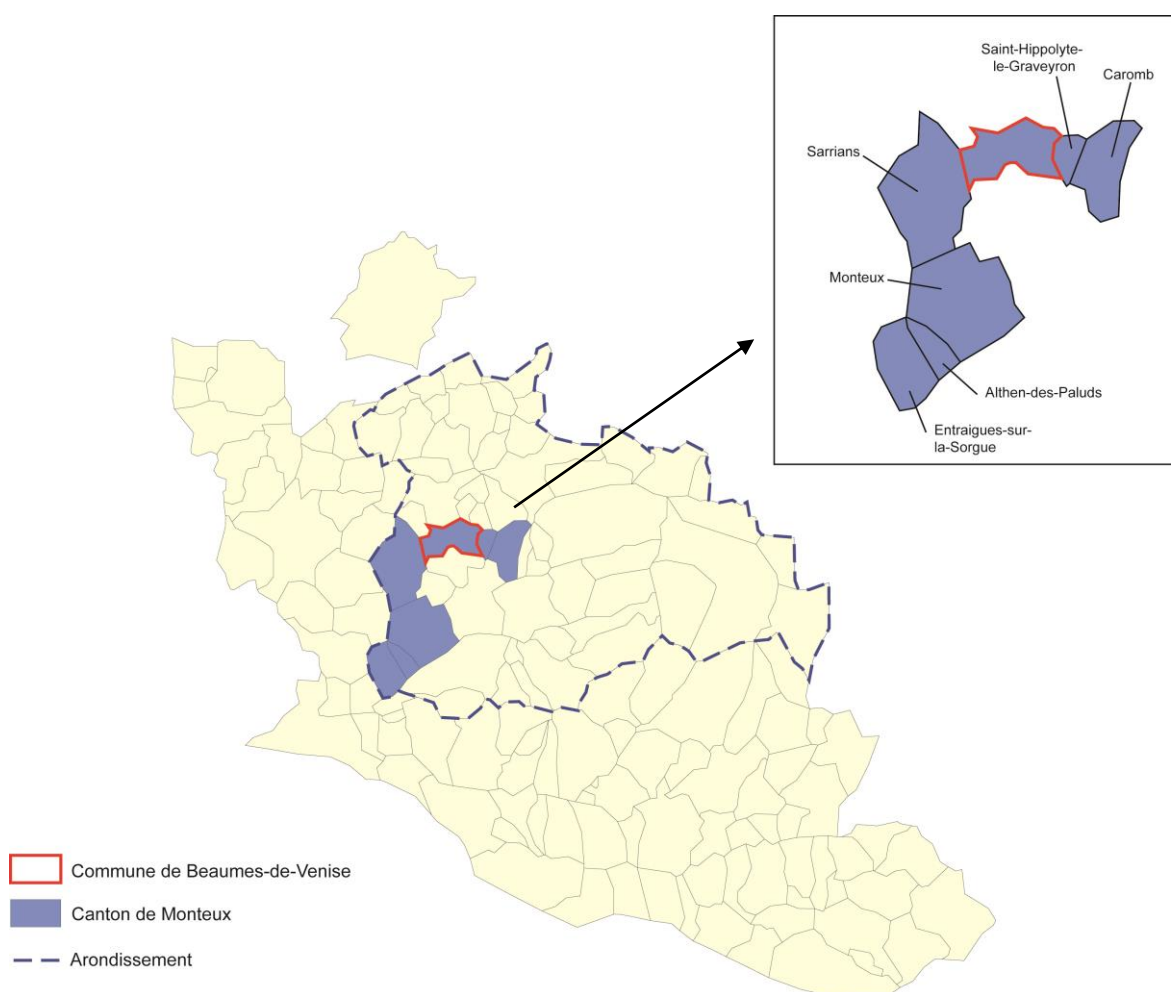
Beaumes-de-Venise se situe à proximité immédiate de Carpentras, à 8km, mais aussi d'Orange (environ 25km) et Avignon (environ 35km), les trois plus grandes villes du Vaucluse.

La commune s'inscrit dans le périmètre du SCOT de l'Arc Comtat-Ventoux et appartient à la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE).

2) Contexte administratif

La commune de Beaumes-de-Venise est située au Nord du département du Vaucluse, proche du département de la Drôme et du Gard.

Situation administrative de Beaumes-de-Venise



Source : PLU

Elle appartient au canton de Monteux, qui comprend sept communes : Althen-des-Paluds, Beaumes-de-Venise, Caromb, Entraigues-sur-la-Sorgue, Monteux, Saint-Hippolyte-le-Graveyron et Sarrians.

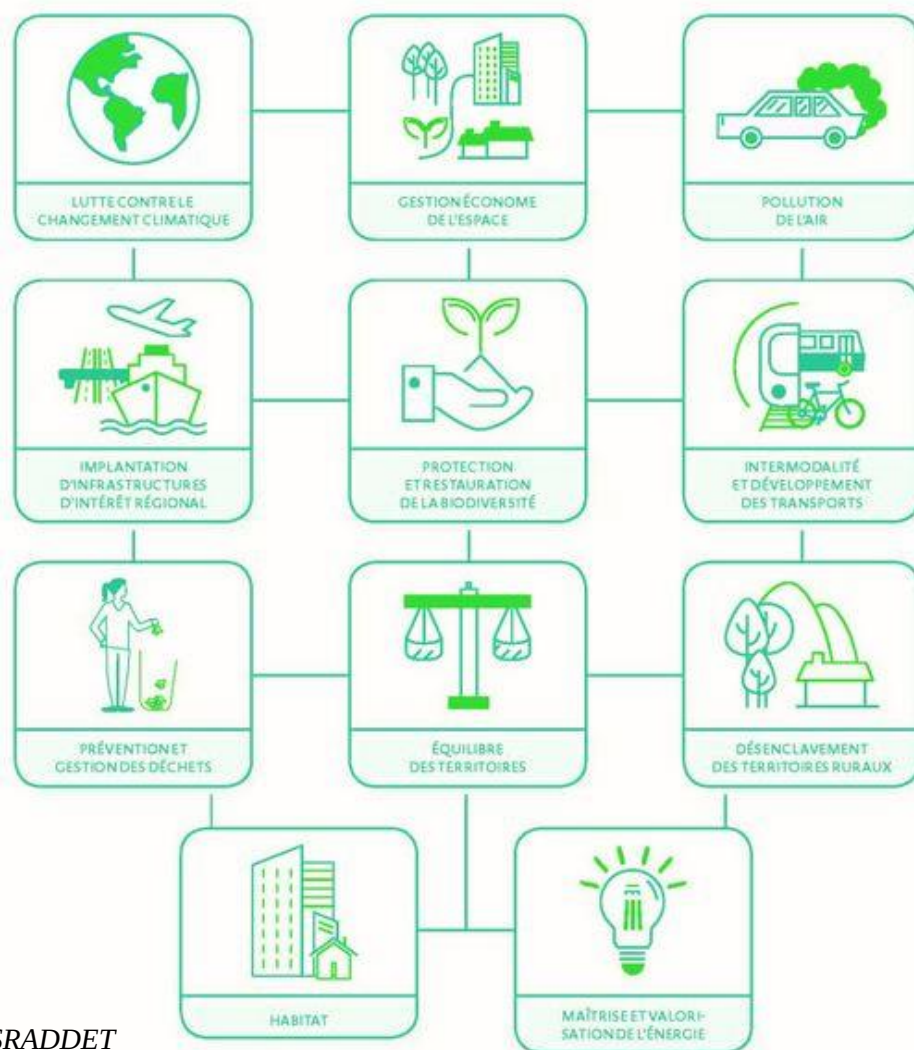
Les communes limitrophes sont Saint-Hippolyte-le-Graveyron à l'Est, Aubignan au Sud, Sarrians à l'Ouest, Vacqueyras au Nord-Ouest, Gigondas au Nord, Lafare et La Roque-Alric au Nord-Est.

3) Le contexte intercommunal

a) Le Schéma Régional d'Aménagement Durable et D'Egalité 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. Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en défaussant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Domaines concernés par le SRADDET



Source : SRADDET

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

substituée. 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 SEADDT), 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.

b) Le SDAGE Rhône méditerranée

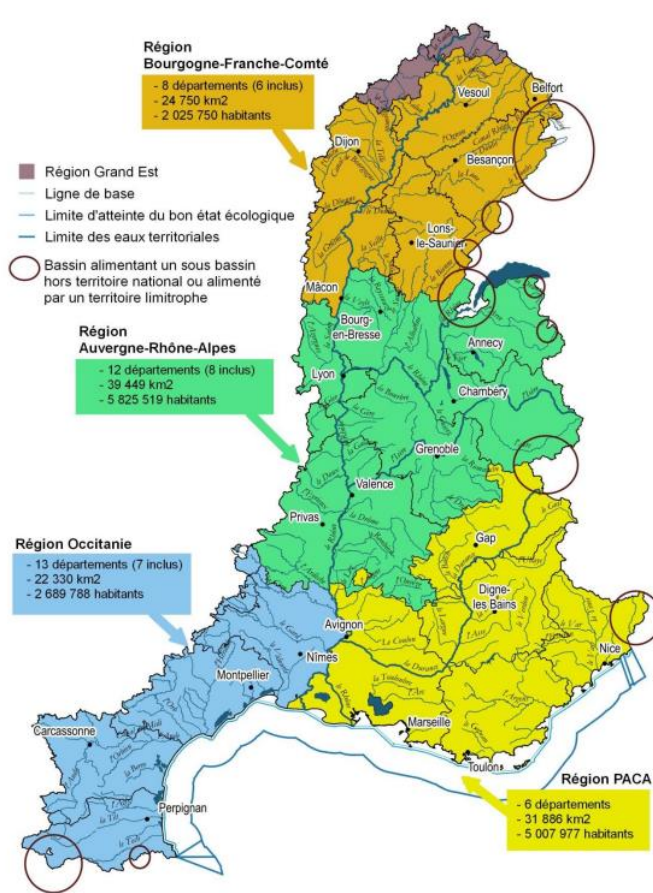
La commune de Beaumes-de-Venise appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 21 mars 2022 pour la version 2022-2027. Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme 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 SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 sont les suivantes :

Territoire couvert par le SDAGE



Source : SDAGE

- OF 0** : S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1** : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2** : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3** : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4** : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5** : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6** : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7** : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8** : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

c) Le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT de l'Arc Comtat Ventoux)

Le schéma de cohérence territorial (SCoT), créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et confirmé par la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003, est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale.

L'objectif du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux est de définir l'évolution de son territoire au travers d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il sert de cadre aux différentes politiques sectorielles (habitat, déplacements, équipements commerciaux, environnement, organisation d'espace) en assurant la cohérence des documents sectoriels (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Schéma de Développement Commercial) et des documents d'urbanisme établis au niveau communal (Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales). Ces documents devront en effet être en cohérence avec le SCOT.

Beaumes-de-Venise est inscrit dans le périmètre du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux. Le document initial a été approuvé le 18 juin 2013, puis il a été mis en révision par la délibération du 13 février 2014, pour être finalement approuvé le 09 octobre 2020.

Le territoire du SCoT comprend 36 communes réparties sur deux intercommunalités :

Communauté d'Agglomération Ventoux - Comtat Venaissin (CoVe) : Aubignan, Beaumes-de-Venise, Beaumont-du-Ventoux, Bédoin, Carpentras, Caromb, Crillon-le-Brave, Flassan, Gigondas, Lafare, La Roque-Alric, La Roque-sur-Pernes, Le Barroux, Le Beaucet, Loriol, Malaucène, Mazan, Modène, Saint-Didier, Saint-Hippolyte-le-Graveyron, Saint-Pierre-de-Vassols, Sarrians, Suzette, Vacqueyras, Venasque ;

Communauté de Communes Ventoux Sud : Aurel, Blauvac, Ferrassières, Malemort-du-Comtat, Méthamis, Monieux, Mormoiron, Saint-Christol, Saint-Trinit, Sault, Villes-sur-Auzon.

La commune de Beaumes-de-Venise au sein du périmètre du SCoT



Source : SCOT

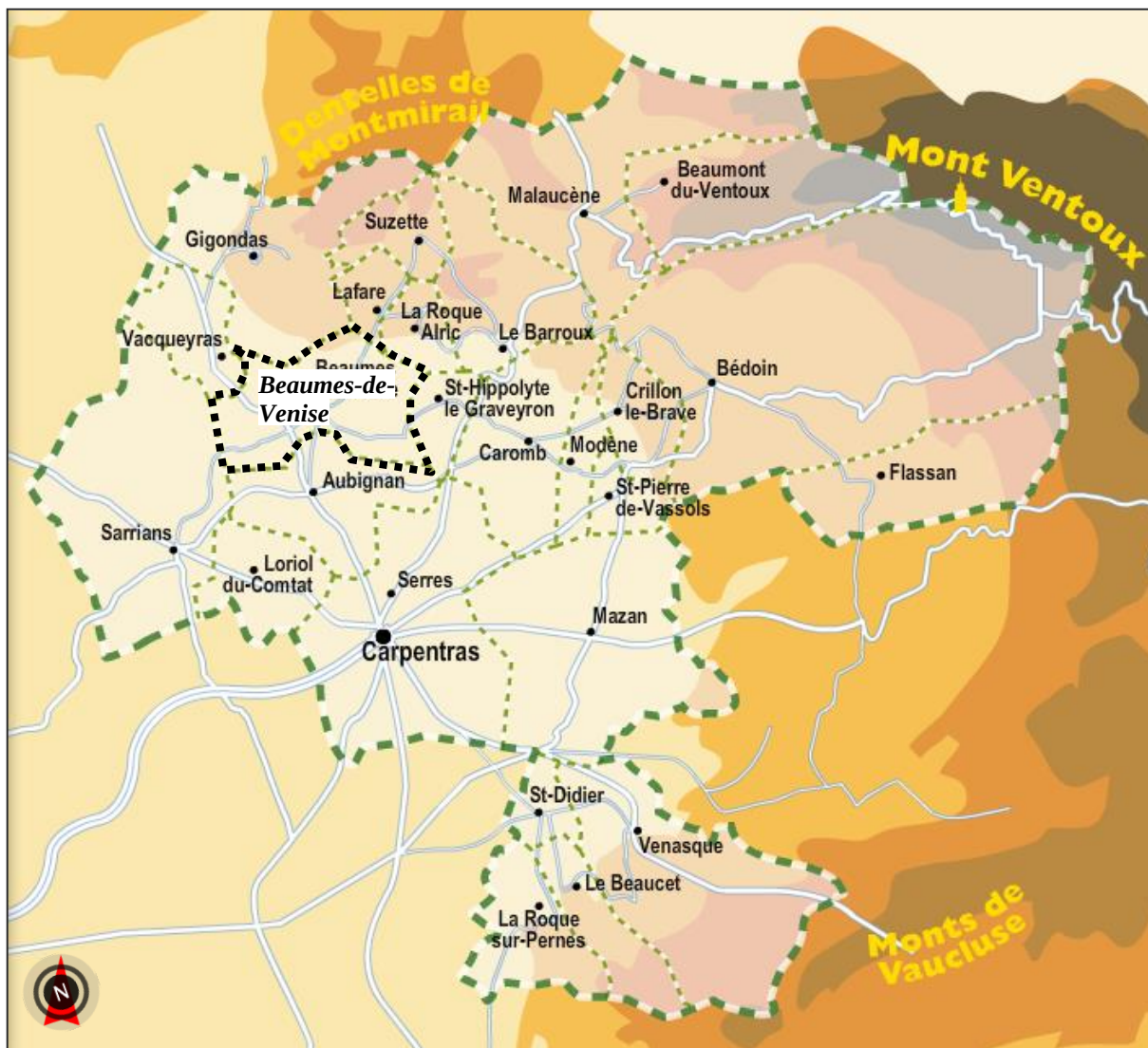
d) La communauté d'agglomération

La commune de Beaumes-de-Venise fait partie de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin (CoVe).

La CoVe est de taille conséquente : associant 25 communes (Aubignan, Le Barroux, Le Beaucet, Beaumes-de-Venise, Beaumont-du-Ventoux, Bédoin, Caromb, Carpentras, Crillon-le-Brave, Flassan, Gigondas, Lafare, Lorient-du-Comtat, Malaucène, Mazan, Modène, La Roque-Alric, La Roque-sur-Pernes, Saint-Didier, Saint-Hippolyte-le-Graveyron, Saint-Pierre-de-Vassols, Sarrians, Suzette, Vacqueyras et Venasque), elle comprend 69 812 habitants en 2018, sur une superficie de 52 743 hectares.

Située sur un territoire qui appartenait aux papes de 1274 à 1791, cette structure intercommunale est l'une des plus anciennes de France. Le District Urbain de Carpentras créé en 1966, fut l'ancêtre de la CoVe, cette structure intercommunale était composée de 8 communes au départ, puis elle s'est agrandie.

La commune de Beaumes-de-Venise au sein du périmètre de la CoVe



Source : CoVe

4) Milieux naturels

a) Natura 2000

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels dont l'objectif est de contribuer à préserver la diversité biologique du territoire.

Ce réseau est mis en place en application de deux directives européennes :

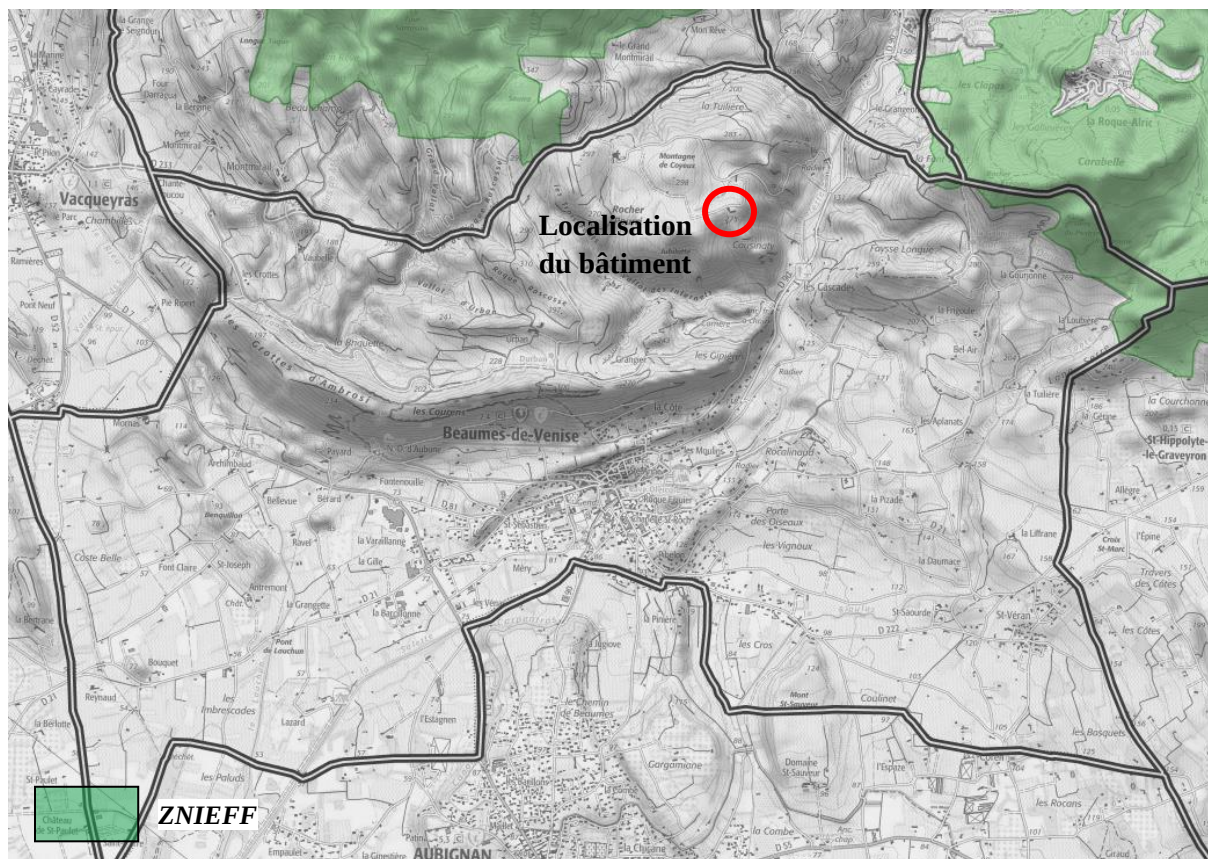
- la directive « Oiseaux » du 2 avril 1979.
- la directive « Habitats » du 21 mai 1992.

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000.

b) Les ZNIEFF

La commune compte une ZNIEFF de type II. Il s'agit de la ZNIEFF « Dentelles de Montmirail » d'une superficie de 4895 ha, présente sur 12 communes qui ne concerne que très faiblement la commune sur sa partie Nord-Est.

Localisation de la ZNIEFF sur le territoire communal



Sources : PLU, SOLiHA Vacluse

Comme nous pouvons le voir ci-dessus, le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU n'est pas concerné par le périmètre de la ZNIEFF.

c) Réserve de biosphère du Mont-Ventoux

Dans le cadre du Programme de l'UNESCO sur l'homme et la biosphère (MAB - Man and Biosphere), les réserves de biosphère sont établies pour promouvoir une relation équilibrée entre les êtres humains et la biosphère. Les réserves de biosphère sont des aires portant sur des écosystèmes ou une combinaison d'écosystèmes terrestres et côtiers/marins, reconnues au niveau international. Elles forment un réseau mondial. 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 France compte 10 réserves de biosphère dont 3 pour la seule région PACA.

Les réserves de biosphère doivent remplir 3 fonctions majeures :

- Contribuer à la conservation des paysages, des écosystèmes, des espèces et des gènes ;
- Favoriser un développement économique et humain respectueux des particularités socioculturelles et environnementales ;
- Encourager la recherche, la surveillance, l'éducation et l'échange d'information concernant les questions locales, nationales et mondiales de conservation et de développement.

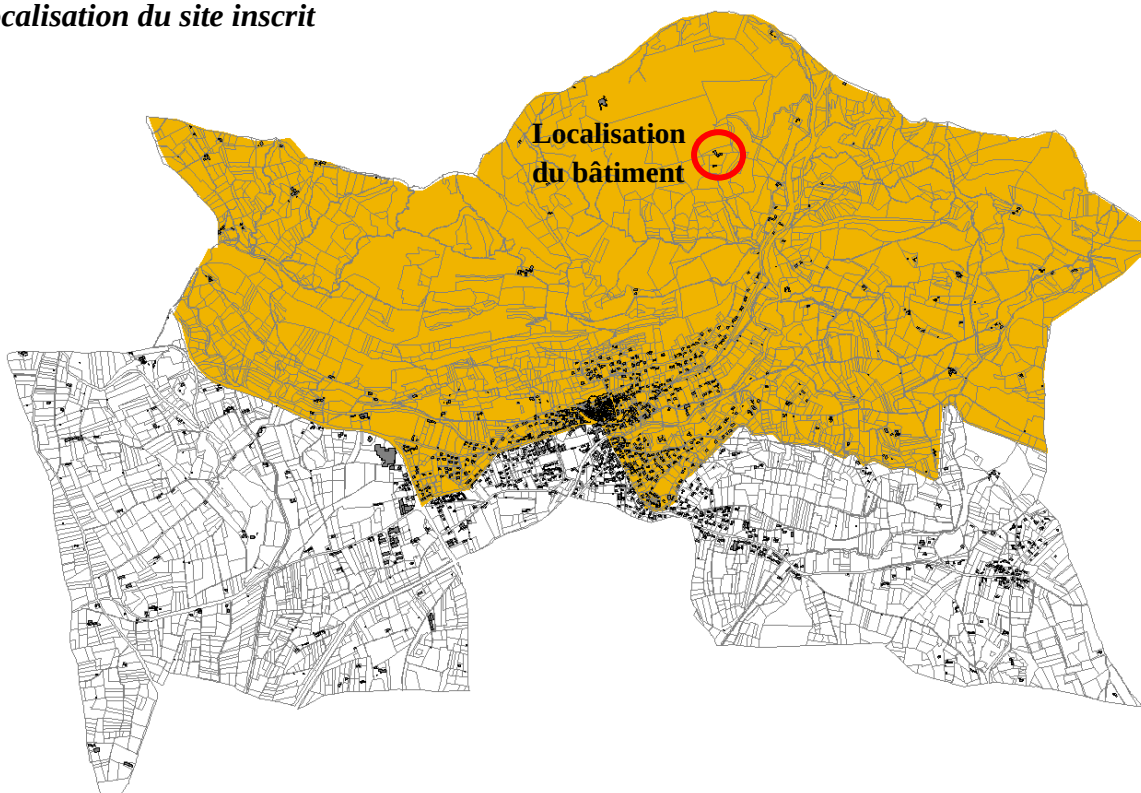
Beaumes-de-Venise n'est pas concernée par la réserve de biosphère du Mont Ventoux, créée en 1990, et qui concerne 34 communes sur 90 000 ha, cependant la commune est limitrophe de ce site.

Au même titre que le reste du territoire communal de Beaumes-de-Venise, le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU n'est pas concerné par la réserve de biosphère du Mont-Ventoux.

d) Site inscrit du Haut-Comtat

La commune est concernée par le site inscrit constitué par l'ensemble du site du Haut Comtat. Ce site de 11105 hectares concerne 14 communes.

Localisation du site inscrit



Source : PLU

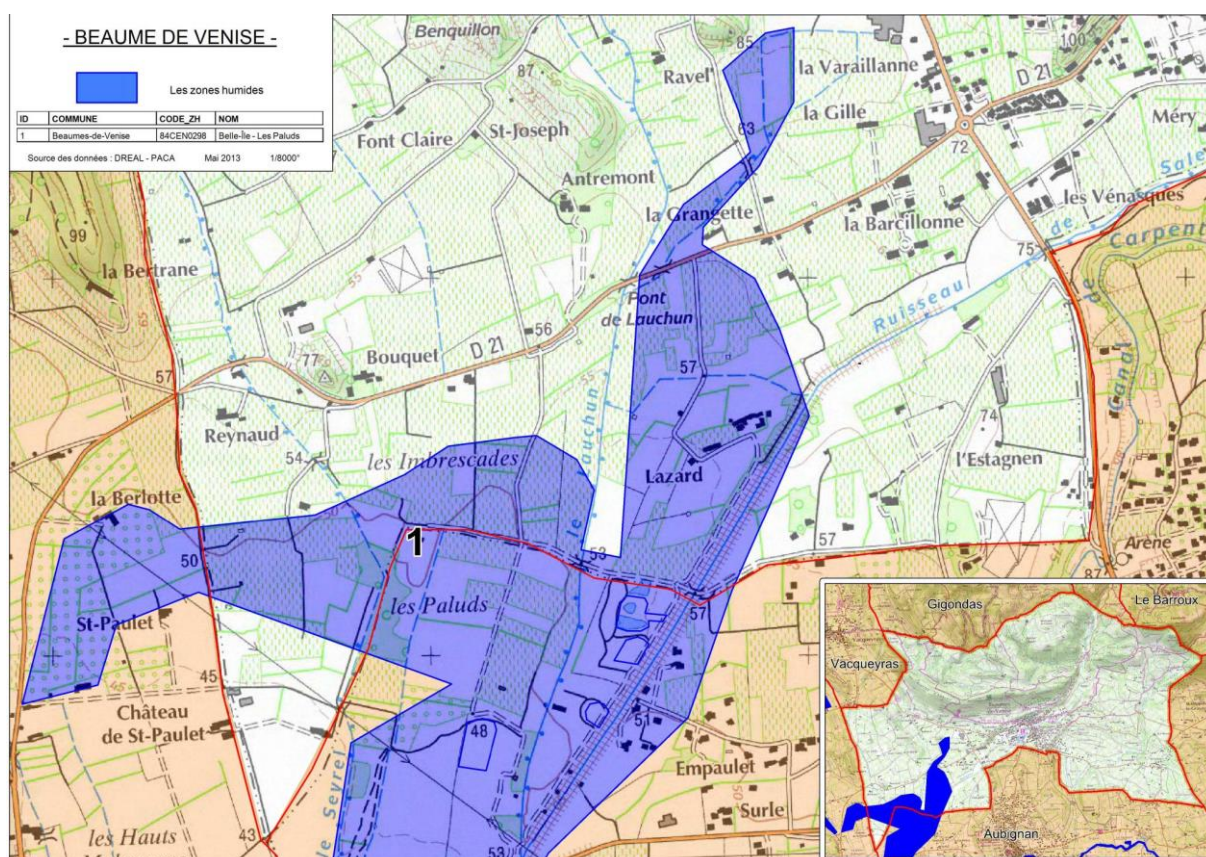
Comme nous pouvons le voir ci-dessus, le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU se situe au sein du site inscrit.

e) Zones humides

Les zones humides sont ciblées par la loi 2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux en complément de la loi sur l'eau. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Leur préservation et leur gestion durable ont été reconnues d'intérêt général.

La commune est concernée par une zone humide qui couvre une surface non négligeable au Sud-Ouest du territoire communal.

Localisation des zones humides



Source : PLU

Le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU se situe à une distance considérable de la zone humide.

f) Synthèse des principaux enjeux écologiques

La superposition des mesures de protection recensées sur le territoire communal montre que les zones d'enjeux écologiques majeurs sont clairement identifiables.

- **Les zones à enjeux majeurs**, si l'on se concentre à l'échelle du territoire du SCoT, concernent les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologiques. Ils représentent :

- les espaces de zone centrale des réserves de biosphère par exemple,
- les secteurs d'arrêté de protection de biotope,

- les réserves biologiques de l'ONF ou encore les réserves naturelles,
- les zones humides identifiées,
- les sites du réseau Natura 2000,
- y sont également intégrés les portions de ZNIEFF inscrites dans des zones centrales de réserve de biosphère et/ou dans les secteurs d'arrêter de protection de biotope.

Selon cette codification, il n'y a pas d'espace à enjeu majeur sur la commune.

- **Les zones à enjeux moyens à forts** représentent les zones à fortes potentialités et ayant un rôle de continuité écologique (trame verte et bleue), notamment par :

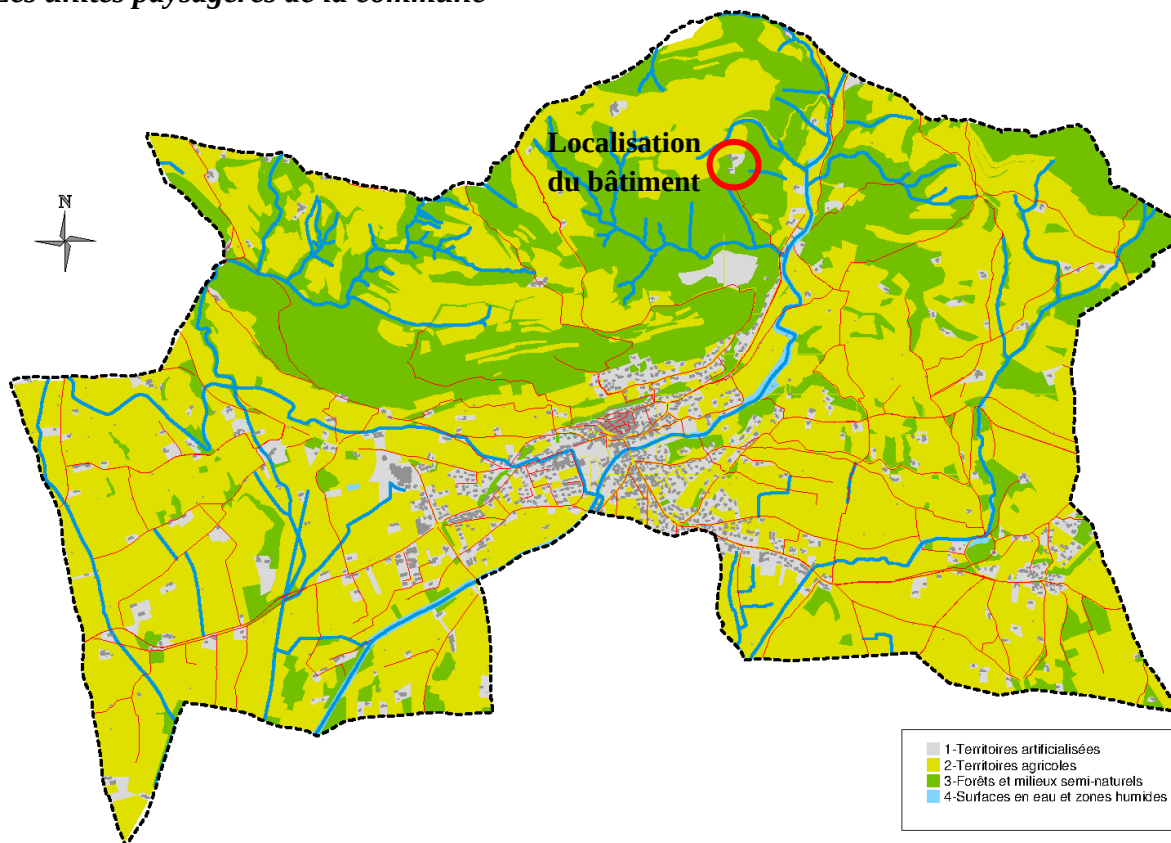
- les espaces de zone tampon de réserve de biosphère,
 - les cours d'eau et les ripisylves associées, ensemble qui entretient les liens écologiques,
 - les portions de ZNIEFF non inscrites en zone centrale de la réserve de biosphère, mais inscrites en zone tampon et/ou les secteurs d'arrêté de protection de biotope.
 - les masses boisées.
 - les espaces en franges avec la zone à enjeux majeurs représentent les espaces de mosaïques agricoles. Ils forment des secteurs d'imbrication entre espaces agricoles ou potentiellement agricoles, et les espaces naturels ou forestiers. Ces ensembles peuvent formés des linéaires qui relient les espaces entre eux et servent de couloirs de circulation à la faune : petits massifs boisés, bosquets, haies, chemins, etc.
- **Les zones à enjeux faibles à moyens** concernent en partie les secteurs dominés par l'agriculture (secteurs agricoles irrigables). Ces zones, impactées par l'humain, présentent des potentialités écologiques de moindres importances mais peuvent assurer un rôle de continuité écologique. En effet, la plaine agricole abrite encore de petits secteurs semi-naturels pouvant jouer un rôle de corridor de déplacement pour la faune sauvage.
- **Les zones à enjeux faibles** concernent les espaces artificialisés au cours de ces dernières décennies. Il s'agit du centre du village, ainsi que des secteurs récemment urbanisés (lotissements) abritant en majorité des espèces animales et végétales communes qui ne présentent pas d'intérêt majeur en termes de biodiversité.

Le site concerné par la procédure concerne un lieu d'habitation façonné par la vie humaine (bâti, stationnement, jardin, piscine etc.). Il ne constitue donc pas d'enjeu écologique avéré.

5) Paysage et espaces bâtis

La commune de Beaumes-de-Venise riche de ses paysage se situe au croisement de plusieurs entités paysagères identifiées dans l'atlas des Paysage de Vaucluse : l'unité des dentelles de Montmirail mais est également les unités de l'Arc Comtadin, de la plaine Comtadine et du plan de Dieu.

Les unités paysagères de la commune



Source : PLU

La commune est concernée par plusieurs unités paysagères :

- Des espaces artificialisés ;
- Des espaces agricoles ;
- Des espaces forestiers et semi-ouverts ;
- Des espaces hydrographiques développés.

Comme nous pouvons le voir ci-dessus, le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU se situe sur un espace artificialisé entouré d'espaces agricoles et forestiers.

6) Equipements : les réseaux

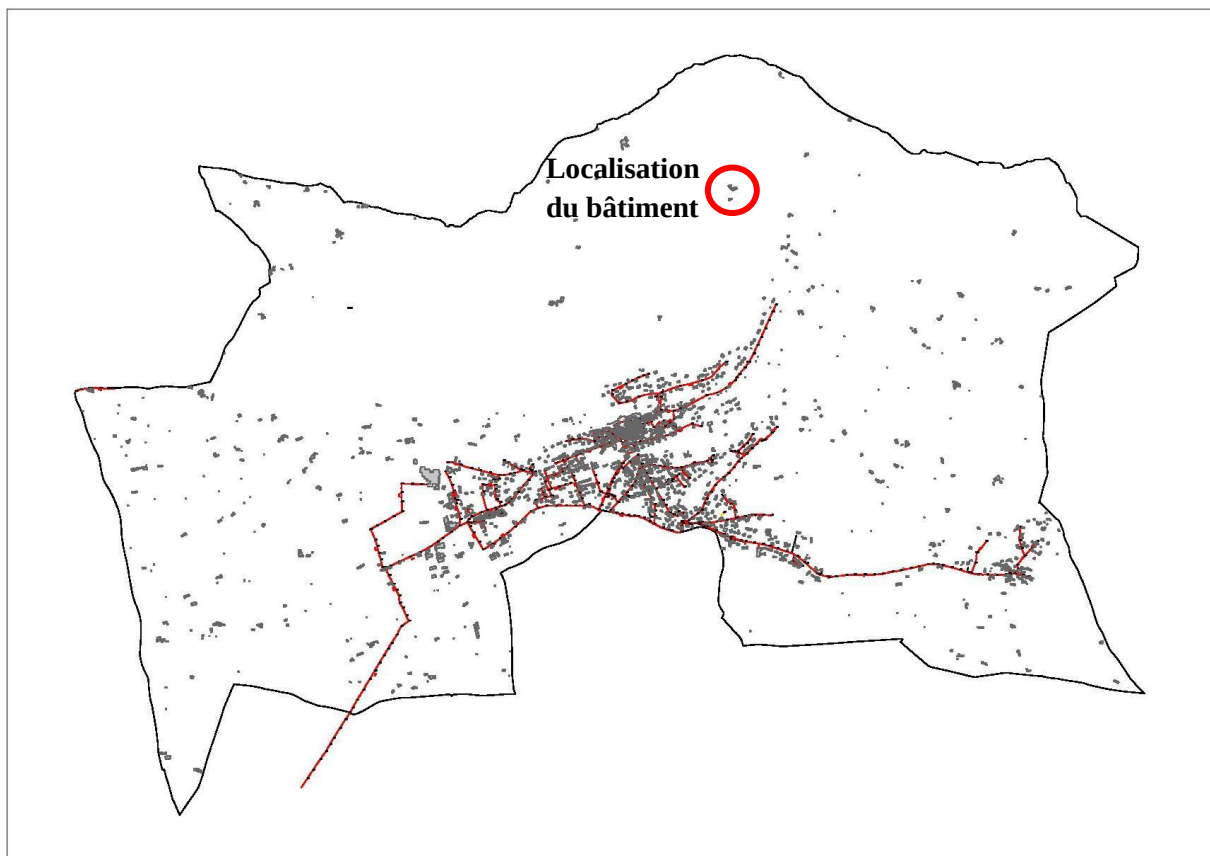
a) Le réseau d'assainissement

L'assainissement collectif est une compétence déléguée au Syndicat Rhône Ventoux depuis 1998, dont l'exploitation est concédée au Société de Distribution d'Eaux Intercommunales.

Beaumes-de-Venise dispose d'un réseau collectif qui dessert l'intégralité du bourg de Beaumes-de-Venise (centre ancien et extensions) et le hameau de Saint-Véran.

Le traitement des eaux est relié à la station d'épuration intercommunale d'Aubignan, au Sud-Ouest de Beaumes-de-Venise.

Le réseau d'assainissement collectif



Source : PLU

Le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU n'est pas concerné par le réseau d'assainissement collectif. De ce fait, le site détient un système épuratoire individuel.

b) Le réseau d'eau potable

La commune de Beumes-de-Venise est desservie par le réseau d'eau potable dit « adduction syndicale d'Aubignan » géré par le Syndicat mixte des eaux de la région Rhône Ventoux depuis 1963, qui a choisi de déléguer l'exploitation à une société fermière, la Société de Distribution d'Eaux Intercommunales (SDEI), à travers un contrat d'affermage conclu le 13 mai 2013 pour une durée de 12 ans.

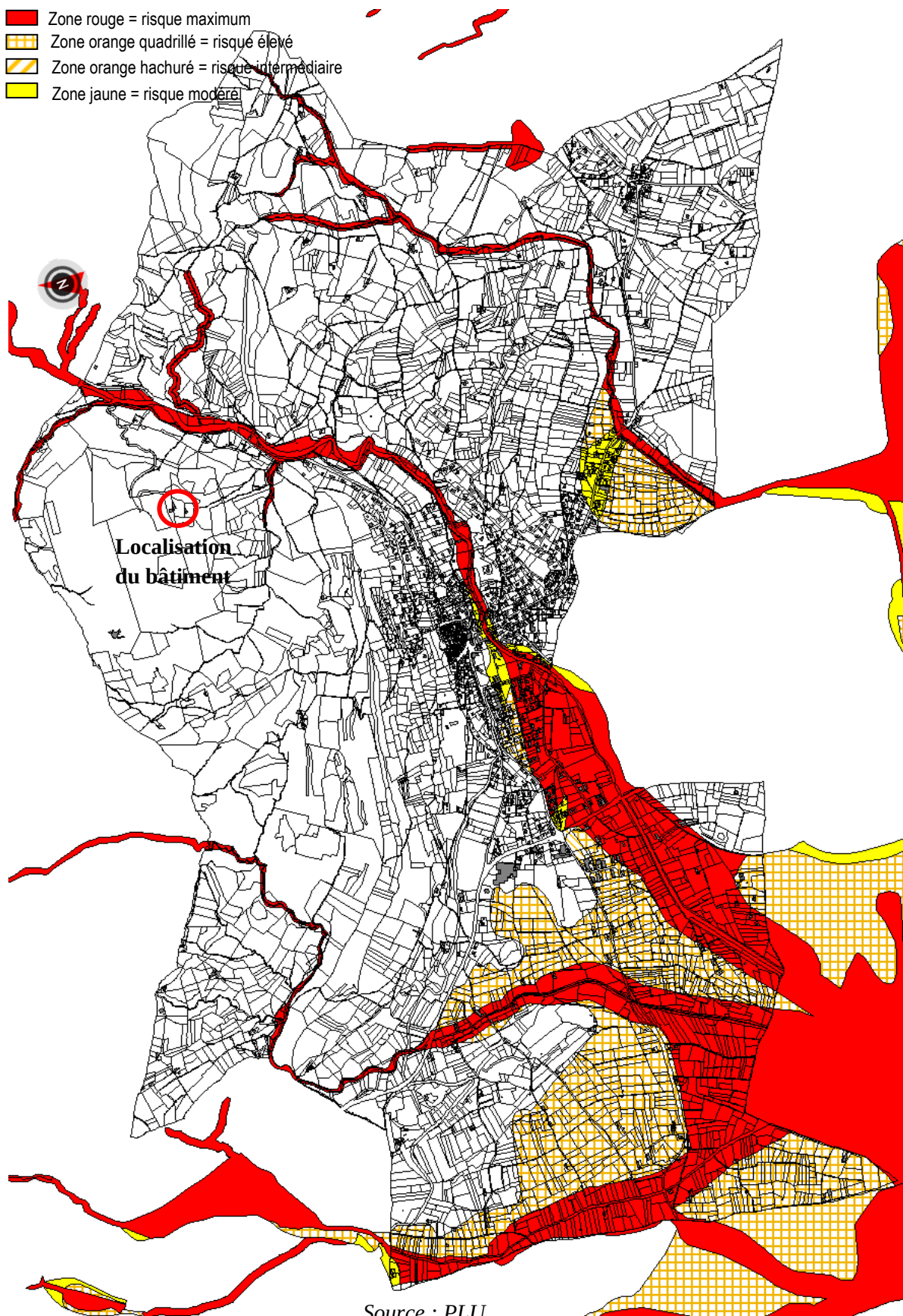
Il n'y a pas de captage public d'eau potable sur le territoire de la commune, mais elle est concernée par un périmètre de protection rapproché du captage de la source ANRES à La Roque Alric (arrêté préfectoral numéro AP n°1421 du 15-06-1999).

Le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU est raccordé au réseau d'eau potable de la commune.

7) Les risques naturels

Carte règlementaire du PPRi

-  Zone rouge = risque maximum
-  Zone orange quadrillé = risque élevé
-  Zone orange hachuré = risque intermédiaire
-  Zone jaune = risque modéré



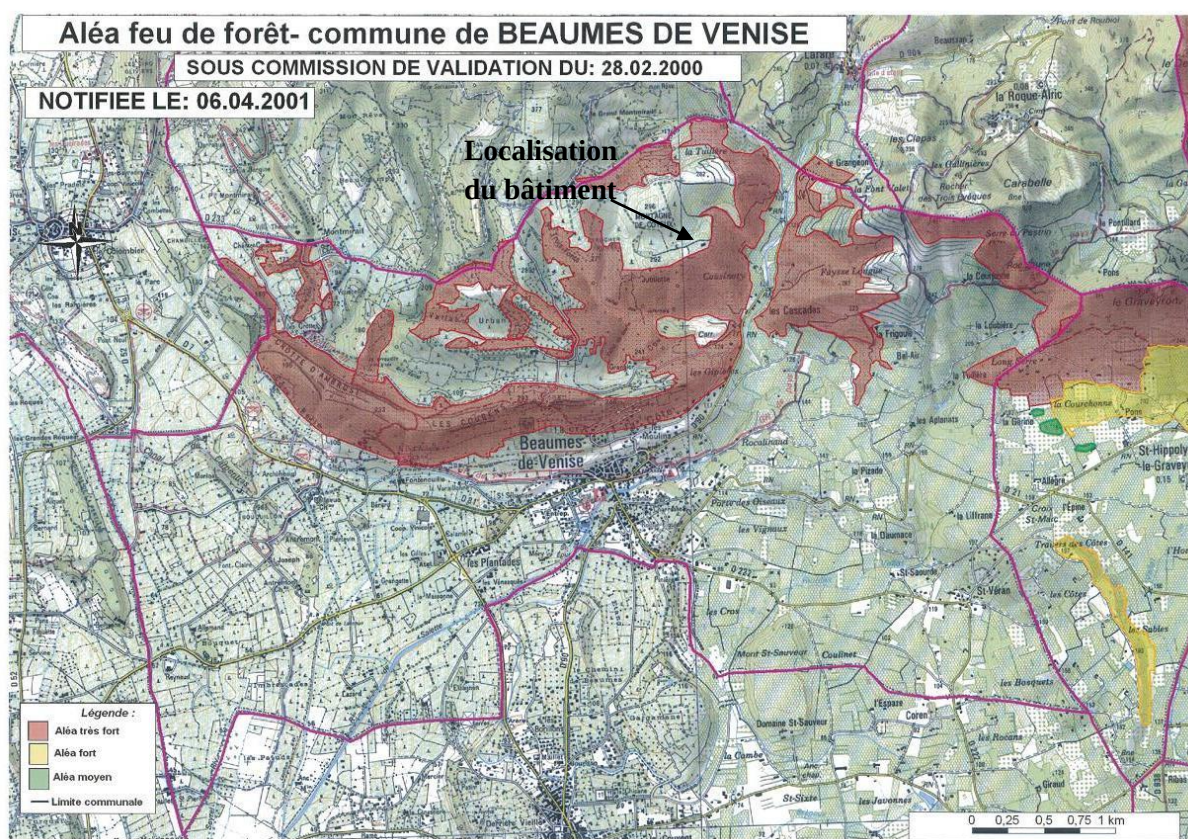
Source : PLU

La commune est concernée par plusieurs cours d'eau, la Salette qui traverse le bourg, le Seyrel, le Lauchun ou encore le Rioulas. Ces cours d'eau drainent le territoire communal, principalement selon un axe Nord-Sud, prenant leurs sources dans le massif des Dentelles de Montmirail.

Le territoire communal est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007.

La commune de Beaumes-de-Venise est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée. Le risque est caractérisé par un niveau d'aléa très fort à Beaumes-de-Venise.

Carte d'aléa feu de forêt à Beaumes-de-Venise



Source : PLU

Outre ces risques naturels majeurs, la commune est aussi concernée par d'autres risques naturels tels que le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, le risque sismique, le risque de glissement de terrain etc.

Comme nous pouvons le voir sur les cartes ci-dessus, le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU n'est pas directement concerné par les principaux risques impactant la commune (risque inondation et risque d'incendie de forêt).

OBJET DE LA PROCEDURE

- ❖ **Identifier un bâtiment au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme afin de rendre possible le changement de destination d'un bâtiment d'habitation en hôtel.**

1. Justification du point de la modification simplifiée n°3

L'article L.151-11 stipule que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

A ce titre, les élus de la commune de Beaumes-de-Venise souhaitent poursuivre le travail d'identification mené dans le cadre de leur PLU au bénéfice du tourisme local qui est un secteur d'activité dynamique et important. Ainsi, ils souhaitent identifier un nouveau bâtiment situé au Nord du territoire communal utilisé actuellement pour de l'habitation et qui est concerné par un projet de création d'un hôtel.

Localisation du bâtiment concerné par la procédure

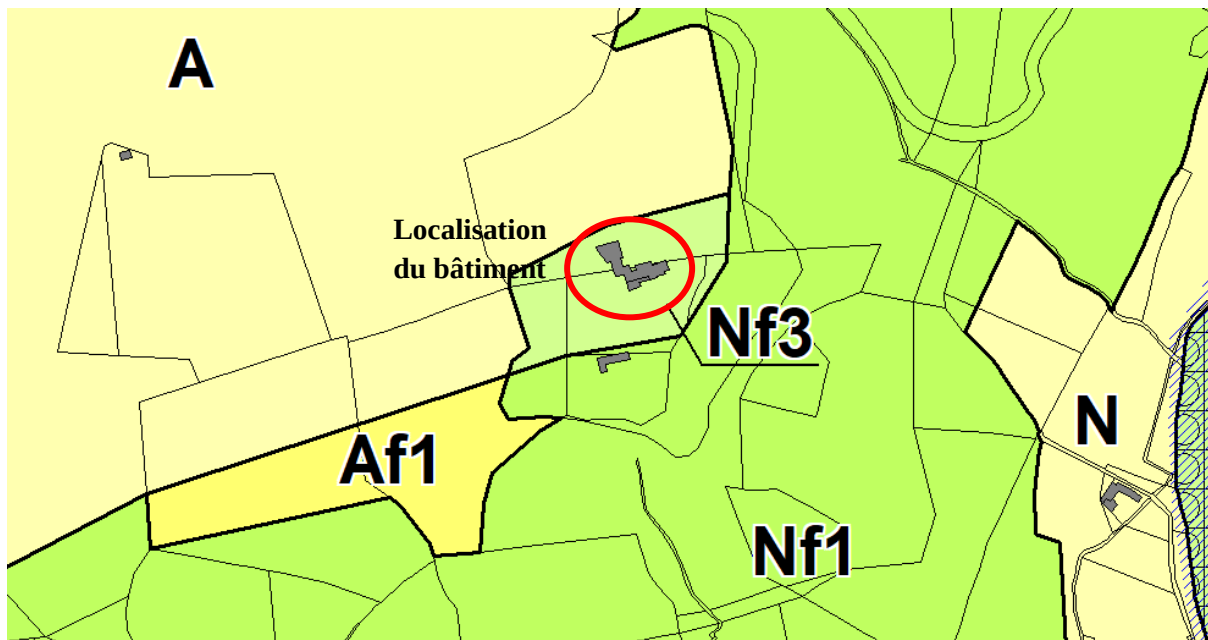


Source : SOLiHA Vaucluse

Le bâtiment concerné par la présente procédure se situe en zone Nf3 du PLU correspondant à un secteur naturel impacté par un risque d'incendie de forêt moyen. Ce classement en zone

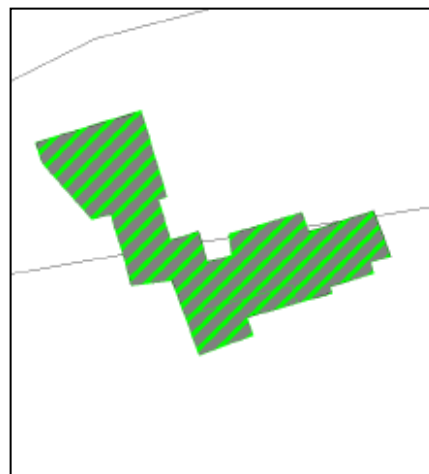
Nf3 est compatible avec la présente démarche d'identification du bâtiment au titre de l'article L.151-11 du CU. Toutefois, des prescriptions s'appliquent au sein du règlement du PLU de manière à prendre en compte ce risque.

Classification du bâtiment concerné par la procédure au sein du PLU en vigueur



Sources : Extrait de zonage du PLU, SOLiHA Vacluse

Le projet de création d'un hôtel porte sur la totalité de la surface du bâtiment existant. Ainsi, il est précisé dans le règlement du PLU que les parties identifiées en vert hachuré (correspondant à l'ensemble du bâtiment) sont celles concernées par l'article L.151-11 du CU pour un changement de destination à usage hôtelier. L'emprise au sol du bâtiment existant est d'environ 730 m². Le projet de création d'un hôtel n'aura pas d'impact sur les espaces naturels et agricoles environnants dans le sens où la surface du bâti existant est suffisante pour développer le projet.



Ainsi, par la présente procédure de modification simplifiée, le bâtiment d'habitation est identifié au titre de l'article L.151-11 du CU pour permettre son changement de destination en hôtel. Le projet trouvera sa place au sein du bâtiment existant, sur l'intégralité de sa superficie.

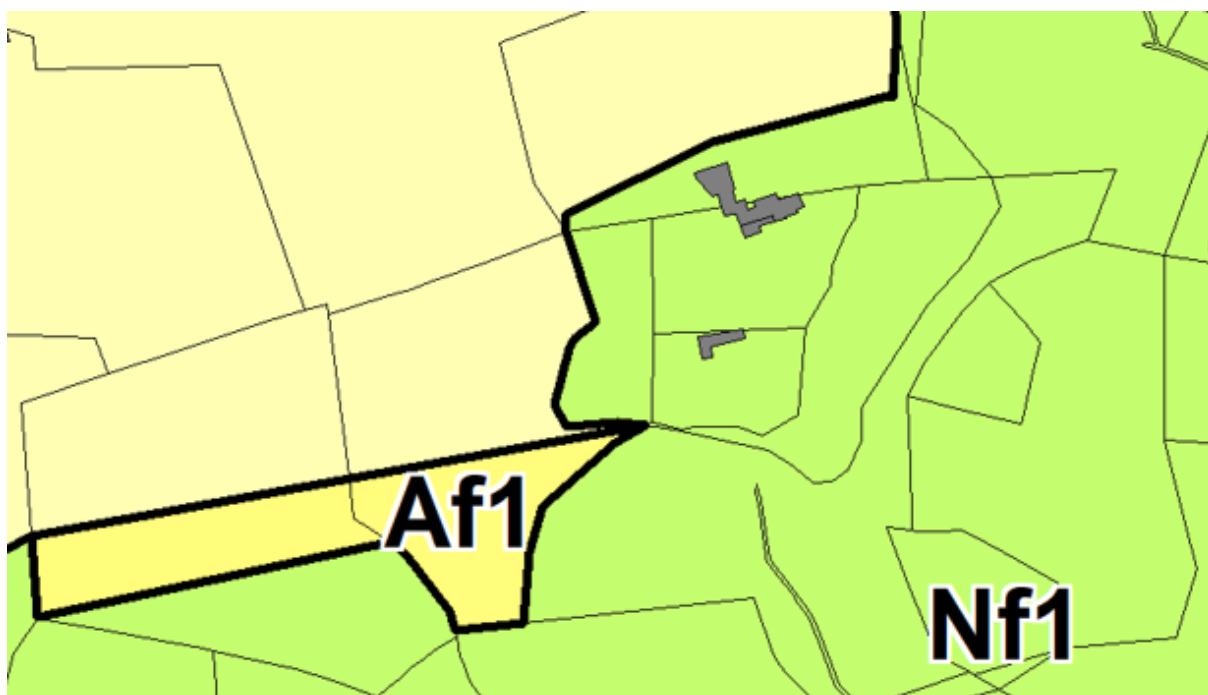
2. Les implications réglementaires du point de la modification simplifiée n°3

Les implications réglementaires du premier point de la modification simplifiée n°3 concernent :

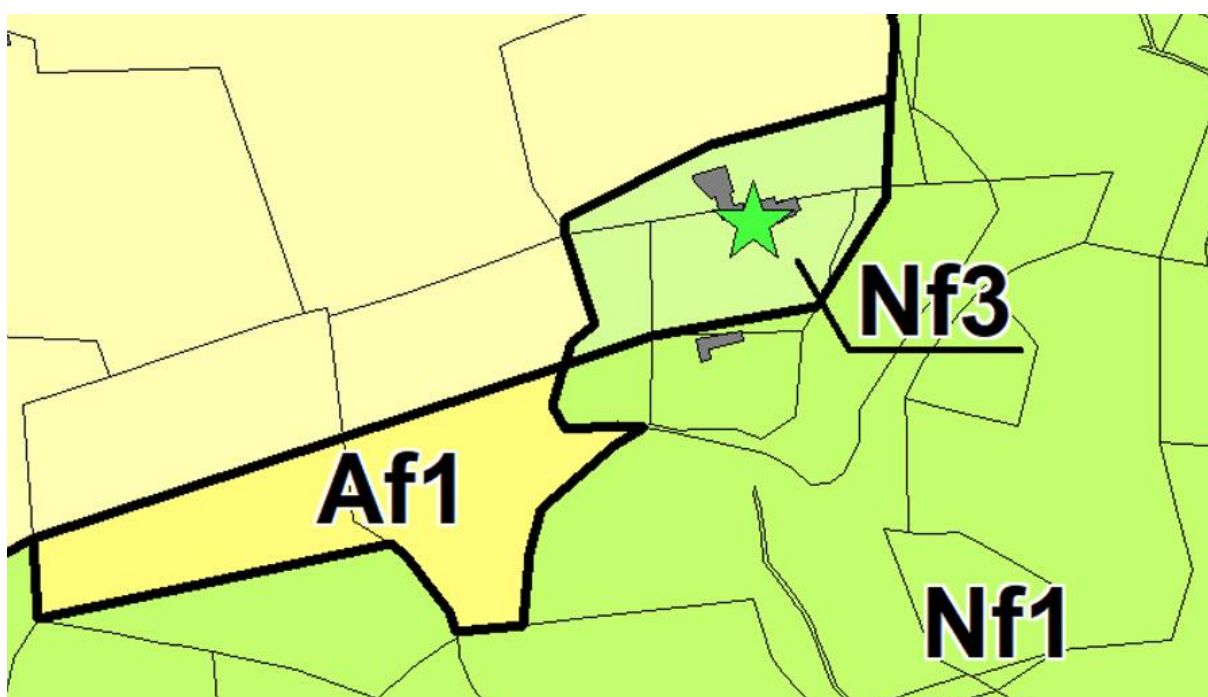
- **Le zonage et le règlement** : identification d'un bâtiment au titre de l'article L.151-11 du CU pour un changement de destination en hôtel.

Evolutions apportées à la pièce du zonage :

AVANT la procédure



APRES la procédure



Evolutions apportées à la pièce du règlement (les modifications figurent en rouge) :

Les modifications apportées au règlement sont identiques pour les zones A et N (articles A2 et N2). Ainsi, l'exemple de modification est donné pour la zone A.

CHAPITRE VIII– ZONE A

[...]

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

Seuls sont autorisés dans la zone A :

[...]

6- Dans les secteurs d'aléas incendie de forêt (indiqués .f1) identifiés sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation autorisées au sein de la zone doivent respecter également les prescriptions suivantes : peuvent être autorisés l'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 et 120 m² ;
- Ou d'augmenter, hors volumes existants, de plus de 20% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est supérieure entre 121 m², et à condition qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 200 m²;
- Ou d'augmenter, dans des volumes existants, de plus de 20% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 et 200 m² ;
- Ou si cette limite est dépassée, d'augmenter, dans des volumes existants, de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

7- Toute construction, installation ou aménagement se situant à proximité du cours d'eau de la Salette et du Canal de Carpentras ne devront pas aller à l'encontre des principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (objectifs de requalification de ces espaces naturels).

8- Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (étoile rouge ou verte au plan de zonage), seuls peuvent être autorisés le changement de destination, à usage de restaurant, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Les changements de destination qui peuvent être autorisés sont les suivants :**

- étoiles rouges : changement de destination à usage de restaurant.
- étoiles vertes : changement de destination à usage hôtelier.

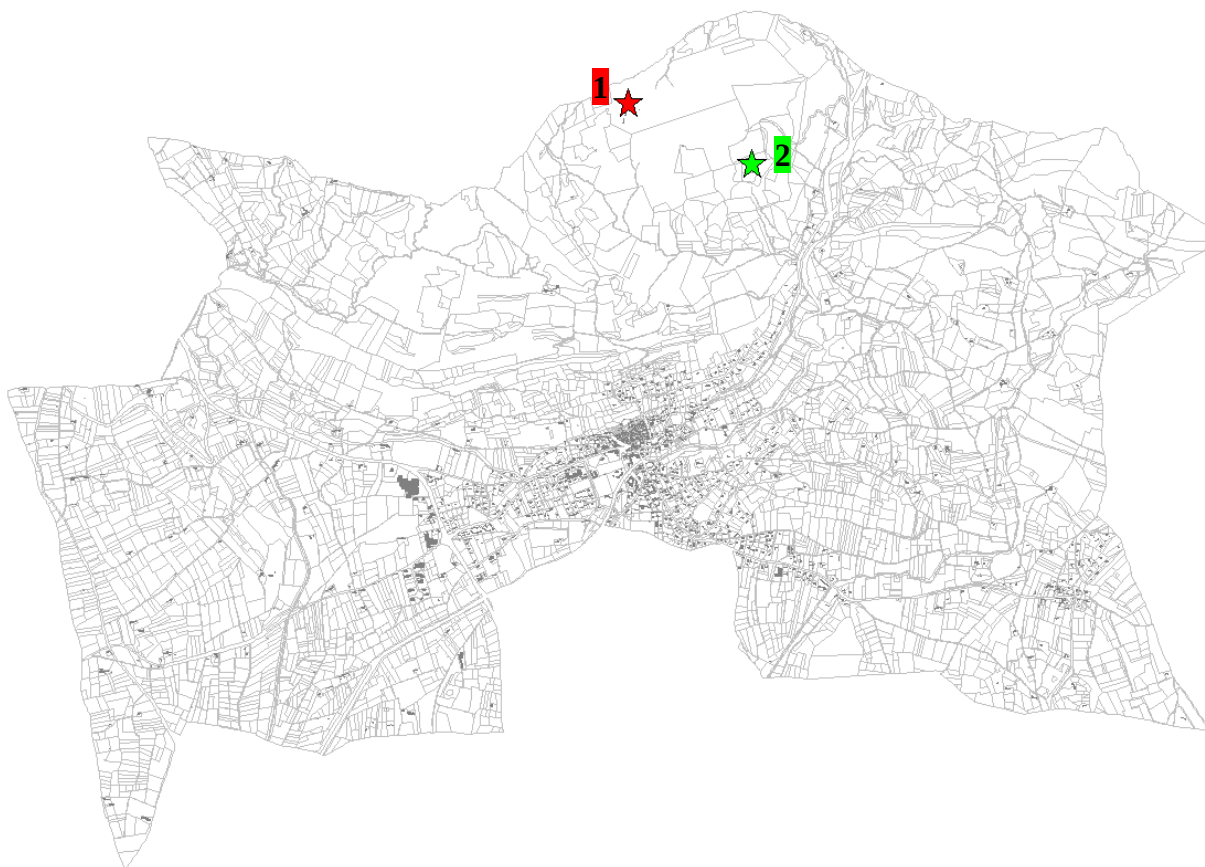
[...]

TITRE VI - LOCALISATION DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 (2°) DU CODE DE L'URBANISME

[...]

Identification sur plan de zonage

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont localisés sur le plan de zonage par des étoiles.



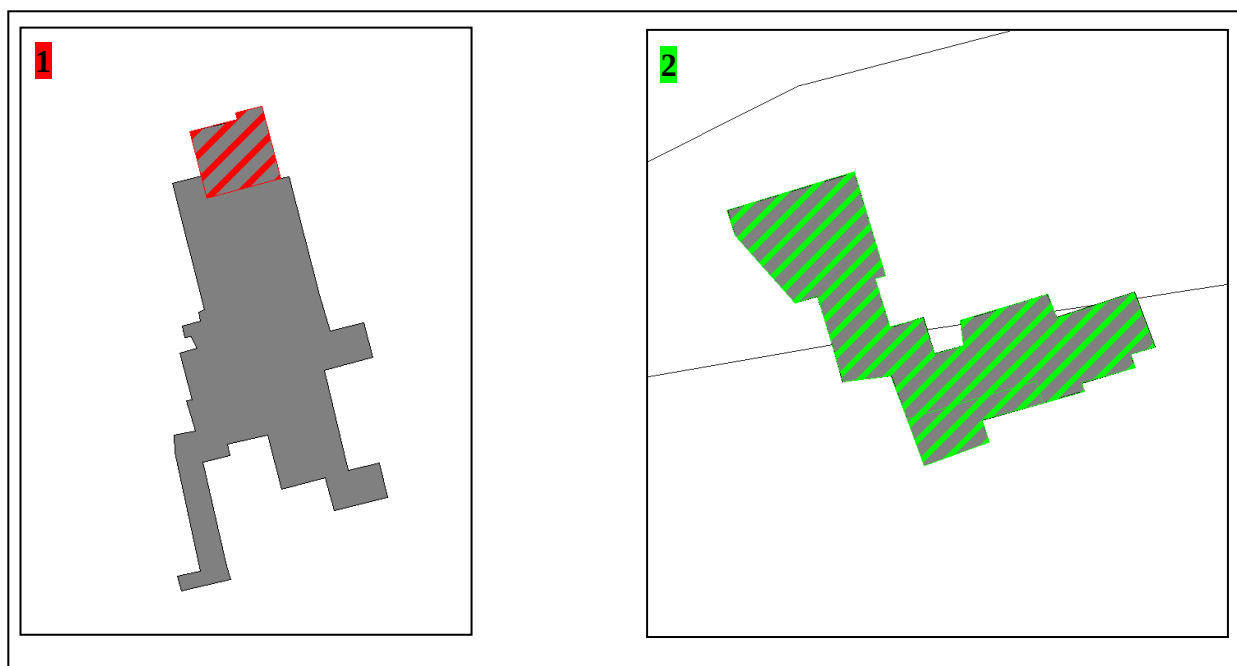
Identification sur fond cadastral des bâtiments

Les parties de bâtiments identifiées en rouge hachuré, sont celles concernées par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour un changement de destination à usage de restaurant (tous les niveaux du bâtiment).

Les parties de bâtiments identifiées en vert hachuré, sont celles concernées par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour un changement de destination à usage hôtelier (tous les niveaux du bâtiment).

~~Les parties de bâtiments identifiées en jaune, sont celles concernées par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (2 niveaux).~~

Seuls peuvent être autorisés le changement de destination, ~~à usage de restaurant~~, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumes-de-Venise, est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2024-3636), le 11/04/2024, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification simplifiée n°3 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
2. Natura 2000
3. Milieux naturels et biodiversité.
4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
5. Zone humide.
6. Eau potable.
7. Gestion des eaux pluviales.
8. Assainissement.
9. Paysage et patrimoine bâti.
10. Sols pollués et déchets.
11. Risques et nuisances.
12. Air, énergie et climat.

1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux

La commune de Beaumes-de-Venise est notamment couverte par le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, le SDAGE Rhône Méditerranée et le SRADDET. Il est nécessaire que la présente procédure de modification simplifiée n°3 soit compatible avec l'ensemble de ces documents supra-communaux et qu'elle ne remette pas en cause les orientations générales du PADD dans le PLU de la commune. La procédure de modification simplifiée n°3 ne remet pas en cause les principes et orientations de ces documents de planification. En effet, par la présente procédure de modification simplifiée n°3, il s'agit d'identifier un bâtiment au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme afin de rendre possible le changement de destination d'un bâtiment d'habitation en hôtel. Cette démarche entre dans la continuité du travail d'identification au titre de l'article L.151-11 du CU mené par la commune dans le cadre de son PLU. Par ailleurs, elle est en totale cohérence avec les orientations du PADD puisque l'un des axes de celui-ci est de « faciliter le développement économique local » et « encadrer le développement touristique en zone agricole en identifiant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour accueillir ce type d'activité ». D'une manière générale le développement touristique, sans compromettre le commerce local, est un axe de

développement important pour la commune mais aussi au sein des documents supérieurs pour le développement du territoire local. Par ailleurs, le bâtiment concerné par la procédure est une habitation se situant sur un site aménagé (bâti, stationnement etc.) et ne constitue donc pas d'espace naturel ou agricole. De ce fait, le changement de destination en hôtel au sein du bâtiment existant ne remettra pas en cause les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 prend en compte le contexte réglementaire et présente une compatibilité avec le PADD du PLU et les documents supra-communaux.

2. Natura 2000

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. Par ailleurs, le site concerné par la procédure ne se situe pas à proximité d'un périmètre Natura 2000.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 n'a pas d'impact concernant les sites Natura 2000.

3. Milieux naturels et biodiversité

La superposition des mesures de protection recensées sur le territoire communal montre que les zones d'enjeux écologiques majeurs sont clairement identifiables.

- **Les zones à enjeux majeurs**, si l'on se concentre à l'échelle du territoire du SCoT, concernent les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologiques. Ils représentent :

- les espaces de zone centrale des réserves de biosphère par exemple,
- les secteurs d'arrêté de protection de biotope,
- les réserves biologiques de l'ONF ou encore les réserves naturelles,
- les zones humides identifiées,
- les sites du réseau Natura 2000,
- y sont également intégrés les portions de ZNIEFF inscrites dans des zones centrales de réserve de biosphère et/ou dans les secteurs d'arrêter de protection de biotope.

Selon cette codification, il n'y a pas d'espace à enjeu majeur sur la commune.

- **Les zones à enjeux moyens à forts** représentent les zones à fortes potentialités et ayant un rôle de continuité écologique (trame verte et bleue), notamment par :

- les espaces de zone tampon de réserve de biosphère,
- les cours d'eau et les ripisylves associées, ensemble qui entretient les liens écologiques,
- les portions de ZNIEFF non inscrites en zone centrale de la réserve de biosphère, mais inscrites en zone tampon et/ou les secteurs d'arrêté de protection de biotope.
- les masses boisées.

- les espaces en franges avec la zone à enjeux majeurs représentent les espaces de mosaïques agricoles. Ils forment des secteurs d'imbrication entre espaces agricoles ou potentiellement agricoles, et les espaces naturels ou forestiers. Ces ensembles peuvent formés des linéaires qui relient les espaces entre eux et servent de couloirs de circulation à la faune : petits massifs boisés, bosquets, haies, chemins, etc.
- **Les zones à enjeux faibles à moyens** concernent en partie les secteurs dominés par l'agriculture (secteurs agricoles irrigables). Ces zones, impactées par l'humain, présentent des potentialités écologiques de moindres importances mais peuvent assurer un rôle de continuité écologique. En effet, la plaine agricole abrite encore de petits secteurs semi-naturels pouvant jouer un rôle de corridor de déplacement pour la faune sauvage.
- **Les zones à enjeux faibles** concernent les espaces artificialisés au cours de ces dernières décennies. Il s'agit du centre du village, ainsi que des secteurs récemment urbanisés (lotissements) abritant en majorité des espèces animales et végétales communes qui ne présentent pas d'intérêt majeur en termes de biodiversité.

Le site concerné par la procédure concerne un lieu d'habitation façonné par la vie humaine (bâti, stationnement, jardin, piscine etc.). Il ne constitue donc pas d'enjeu écologique avéré.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 n'a pas d'impact concernant les milieux naturels et la biodiversité.

4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Par la présente procédure de modification simplifiée n°3, il s'agit d'identifier un bâtiment au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme afin de rendre possible le changement de destination d'un bâtiment d'habitation en hôtel. La création de l'hôtel se fera donc au sein d'un bâtiment existant qui se situe sur un site artificialisé façonné par l'homme.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne représente aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

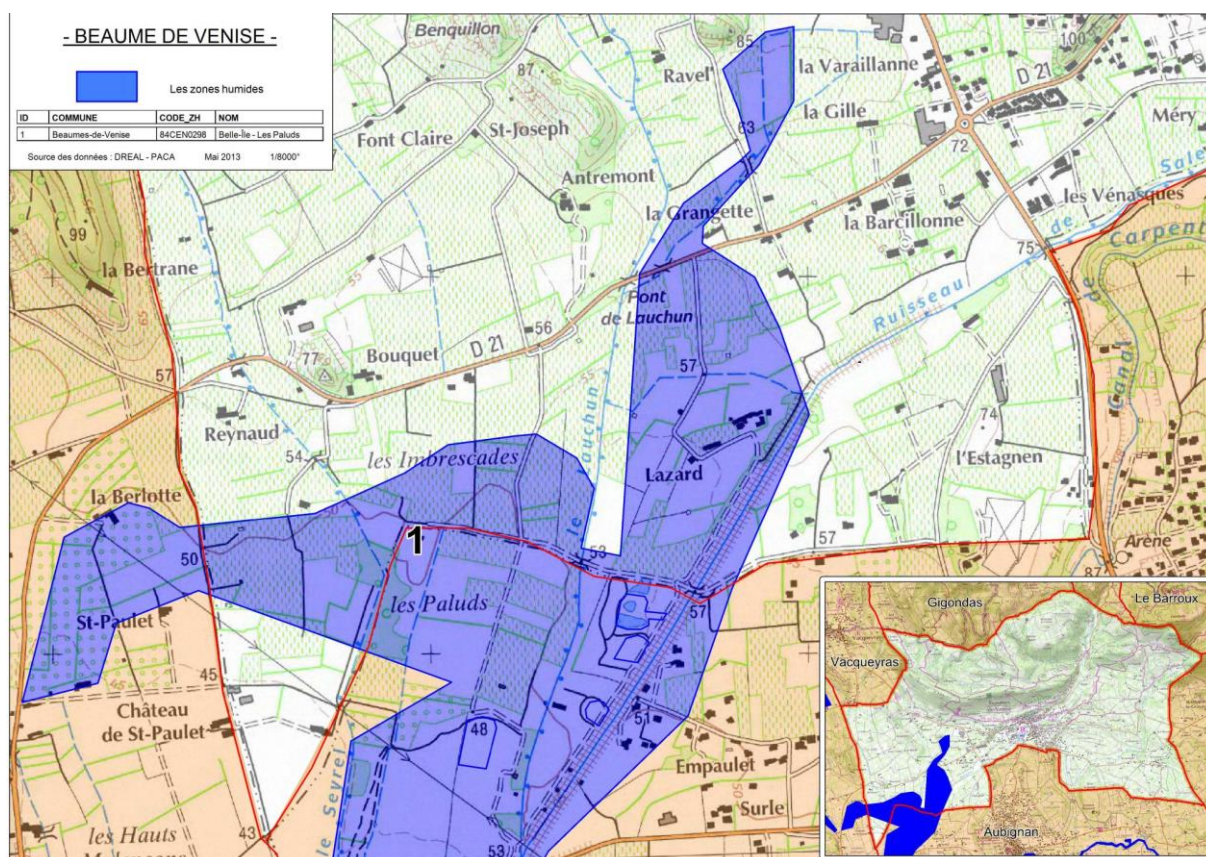
5. Zone humide

Les zones humides sont ciblées par la loi 2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux en complément de la loi sur l'eau. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Leur préservation et leur gestion durable ont été reconnues d'intérêt général.

La commune est concernée par une zone humide qui couvre une surface non négligeable au Sud-Ouest du territoire communal.

Le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU se situe à une distance considérable de la zone humide.

Localisation des zones humides



Source : PLU

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne comporte pas d'incidence sur les zones humides.

6. Eau potable

La commune de Beaumes-de-Venise est desservie par le réseau d'eau potable dit « adduction syndicale d'Aubignan » géré par le Syndicat mixte des eaux de la région Rhône Ventoux depuis 1963, qui a choisi de déléguer l'exploitation à une société fermière, la Société de Distribution d'Eaux Intercommunales (SDEI), à travers un contrat d'affermage conclu le 13 mai 2013 pour une durée de 12 ans.

Il n'y a pas de captage public d'eau potable sur le territoire de la commune, mais elle est concernée par un périmètre de protection rapproché du captage de la source ANRES à La Roque Alric (arrêté préfectoral numéro AP n°1421 du 15-06-1999).

Le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU est raccordé au réseau d'eau potable de la commune.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne l'eau potable.

7. Gestion des eaux pluviales

Le point de la présente procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'a pas de lien avec la problématique de la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

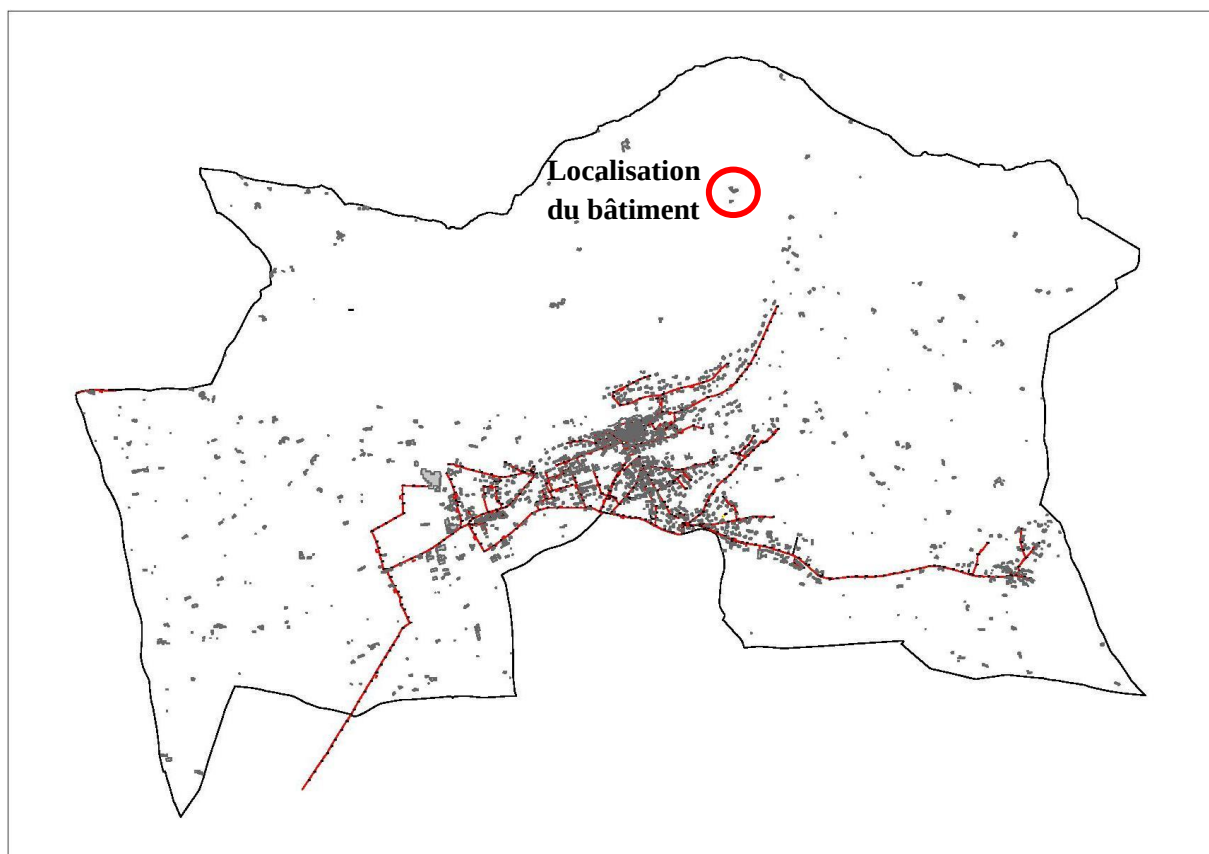
8. Assainissement

L'assainissement collectif est une compétence déléguée au Syndicat Rhône Ventoux depuis 1998, dont l'exploitation est concédée au Société de Distribution d'Eaux Intercommunales.

Beaumes-de-Venise dispose d'un réseau collectif qui dessert l'intégralité du bourg de Beaumes-de-Venise (centre ancien et extensions) et le hameau de Saint-Véran.

Le traitement des eaux est relié à la station d'épuration intercommunale d'Aubignan, au Sud-Ouest de Beaumes-de-Venise.

Le réseau d'assainissement collectif



Source : PLU

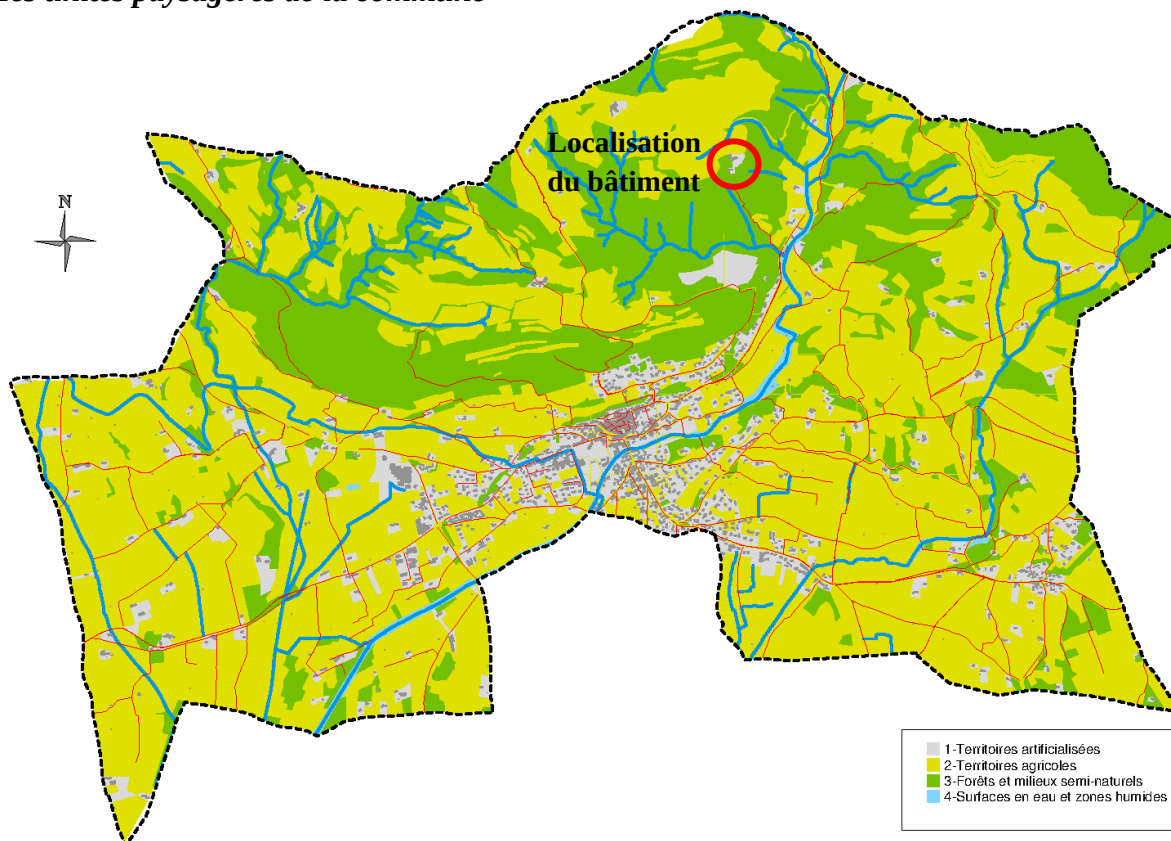
Le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU n'est pas concerné par le réseau d'assainissement collectif. De ce fait, le site détient un système épuratoire individuel.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne l'assainissement.

9. Paysage et patrimoine bâti

La commune de Beaumes-de-Venise riche de ses paysages se situe au croisement de plusieurs entités paysagères identifiées dans l'atlas des Paysages de Vaucluse : l'unité des dentelles de Montmirail mais est également les unités de l'Arc Comtadin, de la plaine Comtadine et du plan de Dieu.

Les unités paysagères de la commune



Source : PLU

La commune est concernée par plusieurs unités paysagères :

- Des espaces artificialisés ;
- Des espaces agricoles ;
- Des espaces forestiers et semi-ouverts ;
- Des espaces hydrographiques développés.

Comme nous pouvons le voir ci-dessus, le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU se situe sur un espace artificialisé entouré d'espaces agricoles et forestiers. Le projet de création d'un hôtel se fera au sein du bâtiment existant et les espaces environnants sont façonnés par l'homme (jardin, stationnement etc.). De ce fait, il n'y aura pas de modification du paysage.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne le paysage et le patrimoine bâti.

10. Sols pollués et déchets

Le point de la présente procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'a pas de lien avec la problématique des sols pollués et des déchets.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne les sols pollués et les déchets.

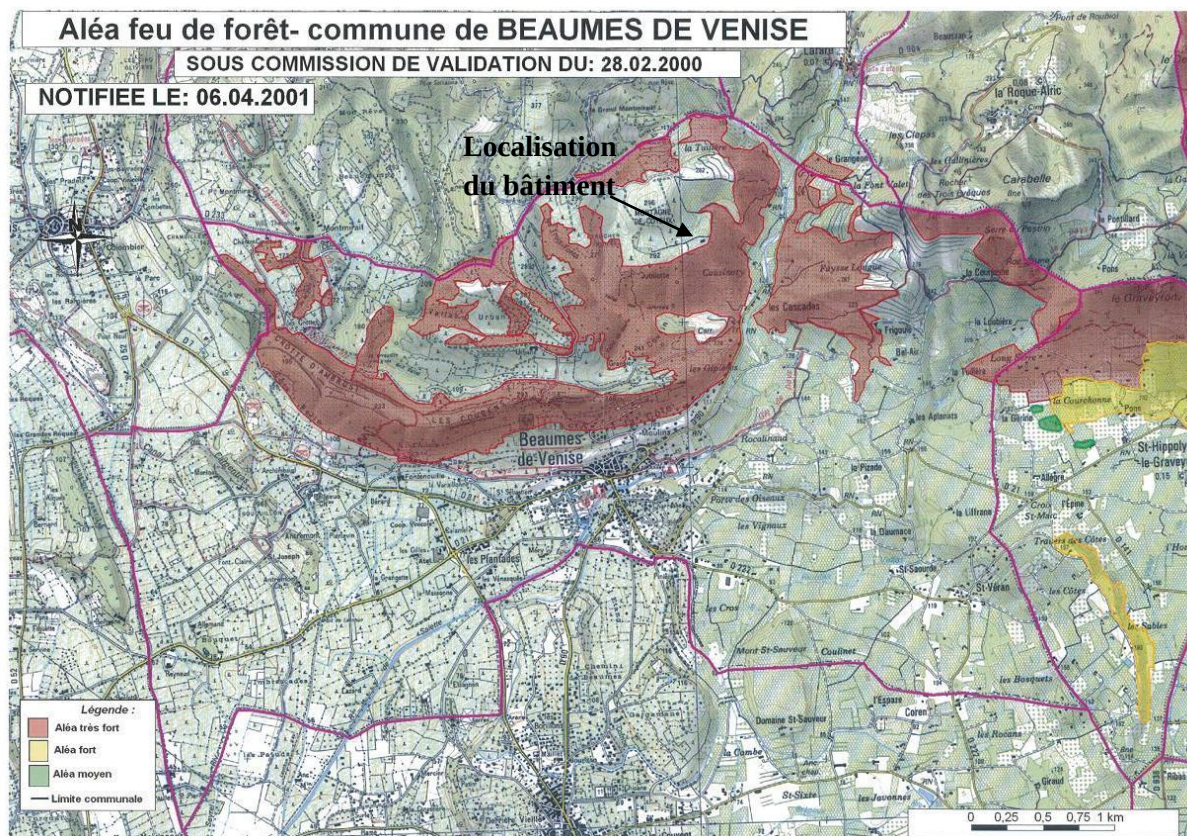
11. Risques et nuisances

La commune est concernée par plusieurs cours d'eau, la Salette qui traverse le bourg, le Seyrel, le Lauchun ou encore le Rioulas. Ces cours d'eau drainent le territoire communal, principalement selon un axe Nord-Sud, prenant leurs sources dans le massif des Dentelles de Montmirail.

Le territoire communal est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007.

La commune de Beaumes-de-Venise est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée. Le risque est caractérisé par un niveau d'aléa très fort à Beaumes-de-Venise.

Carte d'aléa feu de forêt à Beaumes-de-Venise



Source : PLU

Outre ces risques naturels majeurs, la commune est aussi concernée par d'autres risques naturels tels que le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, le risque sismique, le risque de glissement de terrain etc.

Le bâtiment faisant l'objet de la présente procédure pour une identification au titre de l'article L.151-11 du CU n'est pas directement concerné par les principaux risques impactant la commune (risque inondation et risque d'incendie de forêt). Par ailleurs, il ne s'agit pas de permettre la réalisation de nouvelles constructions ou aménagements susceptibles de créer de nouvelles expositions aux risques ou de générer des nuisances significatives.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne comporte pas d'incidence nouvelle au regard des risques naturels et nuisances.

12. Air, énergie et climat

Le point de la présente procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'a pas de lien avec les problématiques de l'air, de l'énergie et du climat.

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n°3 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne l'air, l'énergie et le climat.

Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la modification simplifiée n°3 du PLU de Beaumes-de-Venise ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.