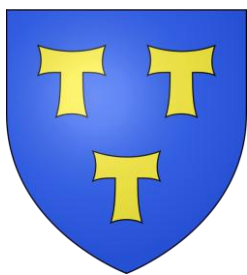


# BEAUMES-DE- VENISE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



**SOLIHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	Soliha84
P.MARBAT	Directeur
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études Urbanisme



PIECE N° 2

## Plan Local d'Urbanisme

*PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)*

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b> : .....	<b>3</b>
<b>Orientations générales</b> : .....	<b>7</b>
<b>Schéma de synthèse</b> : .....	<b>14</b>

---



# PREAMBULE

## 1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document clé du PLU. Il présente sous une forme simple et synthétique le projet du territoire retenu par la commune, et ce, sur une dizaine d'années.

Son contenu est régi par le code de l'urbanisme qui en définit le contenu et les attendus :

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables - Article L151-5, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## 2. LA COMMUNE DE BEAUMES-DE-VENISE AUJOURD'HUI

Beaumes-de-Venise est une commune rurale de 2 387 habitants (recensement Insee de 2014), située dans la partie nord du département de Vaucluse (84), en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE), intégrée au SCOT de l'Arc Comtat-Ventoux.

La commune se situe aux pieds du versant Sud des dentelles de Montmirail, à l'interface entre la plaine comtadine et les reliefs de la chaîne de montagne du massif des Baronnies. Cette configuration géographique lui confère un territoire aux paysages variés, emprunt d'une occupation humaine millénaire. Elle présente ainsi un patrimoine historique et culturel riche, en partie protégé au titre des monuments historiques, et des sites naturels remarquables notamment rattachés à la ZNIEFF de type II des dentelles de Montmirail.

Beaumes-de-Venise est une commune dynamique et attractive faisant l'objet d'une importante fréquentation touristique durant l'été. Sa population est en constante augmentation depuis la fin des années 1960, avec un TMCA de 0.9 % entre 2009 et 2014. Sur cette même période, la tendance est par ailleurs au vieillissement de la population avec une diminution de la part des classes d'âge comprises entre 0 et 44 ans. Parallèlement à cette croissance démographique continue, le parc de logement s'est développé au profit de l'étalement urbain, suivant un axe est-ouest le long des routes, contraint par la topographie au nord et les exploitations viticoles au sud. Celui-ci présente une typologie d'habitat peu diversifiée, constitué à 80 % de maisons individuelles.

Beaumes-de-Venise concentre suffisamment de services et équipements publics pour constituer un pôle de proximité à l'échelle de l'intercommunalité ; le tissu économique y est en effet bien développé. Celui-ci est notamment porté par l'agriculture, qui occupe une place centrale dans la commune. Elle est essentiellement marquée par la viticulture qui profite d'un terroir de qualité reconnu ; toutes les productions – viticoles, mais aussi oléicoles – sont en AOC : *Cru des Côtés du Rhône*, *Muscat de Beaumes-de-Venise*, *Côtés du Rhône* ou encore *huile d'olive de Provence*.

### 3. LA COMMUNE DE BEAUMES-DE-VENISE DEMAIN

Beaumes-de-Venise souhaite s'inscrire dans une transition vers un développement durable de son territoire. Cette volonté fait notamment suite à une prise de conscience quant aux conséquences négatives du développement urbain non maîtrisé qui l'a caractérisé ces dernières décennies : diminution des surfaces agricoles, exposition des espaces bâtis aux risques naturels, atteinte progressive mais irréversible à l'environnement – aux trames verte et bleue et au cycle de l'eau –, perte d'identité locale et coûts supplémentaires (entretien des espaces verts, éclairage des routes et rues, réseaux plus longs, mauvaise rentabilité des équipements et services, etc.).

Le problème de l'étalement urbain commence en effet à être posé aujourd'hui, notamment dans le cadre du Grenelle de l'environnement qui propose que sa limitation devienne une des principales préoccupations affichées dans les documents d'urbanisme.

En 2018, la commune compte environ 2480 habitants. L'objectif poursuivi par les élus pour les prochaines années, serait de maîtriser cette croissance démographique pour assurer un développement raisonné de la commune, et ainsi de porter la population communale à environ **2765 habitants** en 2030 (+**285 habitants**).

Afin de répondre à l'ensemble des paramètres liés aux enjeux d'évolution démographique, environ **175 logements** devront être prévus :

- environ **130** logements pour l'accueil de la nouvelle population ;
- environ **25** logements pour répondre au desserrement des ménages ;
- environ **20** logements pour maintenir la part de résidences secondaires sur la commune.

Parmi ces 175 logements, environ **20** logements devront être remis sur le marché afin de diminuer la part importante du nombre de logements vacants sur la commune. Ainsi, environ **155 logements** nouveaux devront être prévus de la manière suivante :

- environ une quarantaine de logement en densification du tissu = environ une petite dizaine de logements en division de terrains bâtis et une trentaine de logements au sein de petite unités foncières (dents creuses) ;
- environ 115 logements au sein des secteurs à enjeux (opérations d'aménagement d'ensemble).

Depuis 10 ans, la densité des constructions réalisées sur Beaumes de Venise est d'environ 12 à 13 logements par hectare. En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne de **18 logements par hectare variable selon les secteurs**, on augmente de manière importante la densité. Afin de favoriser la diversification des types d'habitat sur la commune, la densité moyenne des secteurs à enjeux (zones AU) devra tendre vers une moyenne de 25 logements/ha.

En outre, pour répondre aux besoins en matière de développement économique, **un peu plus de 2 hectares** est nécessaire (extension de la zone d'activités et délocalisation de la cave oléicole).

Ainsi, entre **8 et 9 hectares** environ seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population et un peu plus de 2 hectares seront nécessaires pour le développement économique (Soit 1 à 1,1 ha /an, soit une réduction d'environ 40% de la consommation d'espace moyenne annuelle en comparaison avec les dix dernières années).

Au-delà des enjeux liés à la consommation excessive d'espace pour des activités de type urbain, la commune souhaite également s'intéresser aux mutations structurelles opérantes sur son territoire. En effet, comme beaucoup d'autres villages ruraux français, Beaumes-de-Venise a subi plusieurs changements au cours des décennies passées, aux niveaux socio-économique, culturel ou encore environnemental – ces mutations sont d'ailleurs conjointement liées au phénomène d'étalement urbain.

En ce sens, la commune prend conscience de l'importance de préserver et valoriser ses paysages à caractères ruraux, partie intégrante de l'identité locale.

Ainsi, **l'objectif** principal de la commune de Beaumes-de-Venise est d'enrayer le phénomène d'étalement urbain sur son territoire en recentrant son développement autour du noyau villageois. Il s'agirait en effet de conforter la "centralité" de ce dernier notamment par la densification des espaces limitrophes déjà bâtis tout en garantissant, d'une part, la mixité des activités et la diversité de l'habitat et, d'autre part, la protection des espaces agricoles et naturels.

# Orientations générales

## I. Assurer un développement urbain responsable

- Proposer une enveloppe urbaine maîtrisée
- Favoriser un mode d'urbanisation moins consommateur d'espaces
- Garantir une meilleure prise en compte de l'environnement

## II. Maintenir la vitalité de la commune

- Rechercher une structure démographique équilibrée
- Faciliter le développement économique
- Poursuivre la mise en œuvre d'équipements publics et de services

## III. Affirmer la dimension rurale du territoire

- Préserver les espaces présentant un potentiel pour l'agriculture
- Protéger les éléments naturels remarquables du territoire
- Valoriser le patrimoine bâti et les paysages identitaires de la commune

## **I. Assurer un développement urbain responsable**

Ces dernières décennies, à l'instar de nombreuses collectivités françaises, la commune de Beaumes-de-Venise s'est développée suivant un modèle particulièrement consommateur de foncier, orienté majoritairement sur les constructions individuelles diffuses. Du fait de cet étalement urbain, le territoire est aujourd'hui particulièrement concernée par les enjeux associés à la consommation d'espace. En effet, d'une part, son enveloppe constructible s'étend à des zones soumises aux aléas inondation et feu de forêt, notamment dans les secteurs de Saint-Sébastien et Pibelon, pour le risque inondation, et la Côte, pour le risque feu de forêt ; d'autre part, la progression de l'urbanisation constitue une menace pour ses espaces agricoles et naturels, qui possèdent une importante valeur pour la commune (notamment d'ordres économique et paysager), d'autant plus que la commune profite d'un terroir de qualité où l'ensemble des productions viticoles et oléicoles est en AOC, ainsi que de sites naturels remarquables rattachés aux dentelles de Montmirail et répertoriés pour partie en ZNIEFF de type 2.

Face à ce constat préoccupant, la commune de Beaumes-de-Venise souhaite mettre un frein au phénomène d'étalement urbain sur son territoire, et décide de s'orienter vers une utilisation plus rationnelle de l'espace, en favorisant un développement urbain raisonné et responsable.

### **I.1. Proposer une enveloppe urbaine maîtrisée**

- Stopper l'étalement urbain, en particulier le développement linéaire le long des routes – notamment les routes de Saint-Véran et de Lafare et l'avenue Raspail, autour desquelles se structurent 3 grandes poches d'urbanisation ;
- Limiter le développement du hameau de Saint-Véran : restreindre la zone constructible associée à ses limites actuelles afin d'interdire toute extension ;
- Délimiter les espaces dédiés à l'urbanisation en fonction des besoins identifiés en termes de logement, d'activité et d'équipement ;
- Favoriser la diversification des fonctions urbaines dans les nouveaux programmes de logements, au sein des espaces centraux de la commune ;
- Adapter les possibilités d'urbanisation à la capacité des équipements ;
- Favoriser le développement des communications numériques sur la commune.

### **I.2. Favoriser un mode d'urbanisation moins consommateur d'espaces**

- Favoriser le réinvestissement des logements vacants au sein de la commune ;
- Tendre vers une densité moyenne de 25 logements par hectare au sein des secteurs d'urbanisation future à enjeux (zone AU), favorisant ainsi la diversification des types d'habitat (groupé/collectif) ;
- Prioriser l'urbanisation des dents creuses identifiées dans les zones déjà bâties ;
- Diversifier les formes d'habitat : un habitat plus dense et de qualité pour les usagers ;
- Répondre aux enjeux de l'intensification en proposant des formes urbaines adaptées et attractives : diversité et mixité des architectures en variant les niveaux de densité, en améliorant la perception ; réfléchir à une trame d'espaces publics qualitatives, ainsi qu'à l'existence d'espaces ouverts, transparents et perméables...



### I.3. Garantir une meilleure prise en compte de l'environnement

- Limiter l'exposition aux risques naturels des zones constructibles : notamment dans les secteurs de Saint-Sébastien et Pibelon, pour le risque inondation, et de la Côte, pour le risque feu de forêt ;
- Renforcer la limite entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles ;
- Favoriser l'intégration paysagère des futures opérations d'aménagement ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la politique de développement ;
- Préserver les secteurs de paysages remarquables représentatifs du patrimoine local (les Grottes d'Ambrosi, les Courens, la Côte, Rocalinaud...) ;
- Privilégier les normes de construction qui limitent les consommations en énergie ;
- Intégrer la problématique des déplacements dans le développement de la commune et organiser des cheminements doux:
  - o Relier le centre ville et les extensions urbaines par des aménagements favorisant les modes de transport doux : piste cyclable...
  - o Aménager les entrées de village pour sécuriser les déplacements doux (marquage au sol), en particulier au niveau des routes départementales.

## II. Maintenir la vitalité de la commune

La commune de Beaumes-de-Venise n'est pas concernée par la dévitalisation urbaine, qui touche principalement les centres-villes des villes moyennes françaises où le taux de vacance commerciale dépasse souvent le seuil critique des 10 %. Celle-ci demeure, en effet, une petite commune rurale structurée autour d'un centre-ville « vivant », regroupant la majeure partie des services et équipements publics présents sur la commune. Elle profite en outre d'une forte attraction touristique et d'une activité agricole prospère, portée par la viticulture, qui lui assure un certain dynamisme socio-économique. Ainsi, elle cultive l'ambition de pérenniser et d'optimiser cette vitalité qui la caractérise, mais aussi de concilier son expression spatiale avec les intentions de la première orientation d'aménagement concernant *un développement urbain responsable*.

En ce sens, la commune se fait garante d'un bon équilibre démographique et économique, en portant son attention notamment sur deux aspects : limiter le phénomène de vieillissement de la population auquel elle est sujette, en favorisant l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire, et veiller au maintien d'un bon équilibre du tissu économique, en particulier entre le centre-ville et la zone d'activités. Par ailleurs, celle-ci s'attache à asseoir son rôle de pôle de proximité à l'échelle de l'intercommunalité, en garantissant une offre en services et équipements publics de qualité.

### II.1. Rechercher une structure démographique équilibrée

- Assurer la croissance démographique de la commune en favorisant l'installation d'environ 285 nouveaux habitants d'ici à 2030 ;
- Agir dans ce sens, en permettant la création de 175 logements supplémentaires, dont :
  - o 130 logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants,
  - o 25 logements pour répondre au desserrement des ménages,
  - o 20 logements pour maintenir la part de résidences secondaire sur la commune.
- Favoriser l'installation et le maintien de jeunes ménages ;
- Prévoir la réalisation d'un parc de logements plus diversifié, adapté notamment aux besoins des ménages les plus modestes.
- Permettre la réalisation de logements à loyers maîtrisés à programmer d'ici une dizaine d'années, soit environ 15% de la production globale de logements (résidence principale) ;
- Organiser la diversification du type d'habitat au sein du village, en proposant la réalisation d'habitat groupé et en limitant à 50 % la réalisation de logements individuels purs.

### II.2. Faciliter le développement économique

- Soutenir et valoriser le tissu économique local ;
- Maintenir la multifonctionnalité du centre ancien et de la première couronne d'extension urbaine, garants d'une synergie économique locale ;
- Assurer l'équilibre économique entre le noyau villageois et la zone d'activités qui jouxte la cave coopérative, située dans la partie Ouest du Village ;
- Favoriser l'installation de nouveaux acteurs économiques, qui ne compromettent pas l'activité des commerçants déjà installés sur la commune, garants du dynamisme local.
- Limiter la construction de logements dans la zone d'activités ;
- Optimiser l'offre touristique en valorisant notamment l'oenotourisme ou le tourisme culturel et patrimonial. 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.

### II.3. Poursuivre la mise en œuvre d'équipements publics et de services

- Garantir une certaine proximité des équipements publics et des services en continuant à favoriser leur développement dans la première couronne d'extension urbaine ;
- Poursuivre la réflexion quant à la délocalisation du stade situé à proximité du centre de village, afin de proposer un équipement sportif adapté aux besoins, et mener une réflexion sur l'espace qui serait ainsi libéré ;
- Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants et assurer la capacité d'accueil des équipements publics déjà existants ;
- Maintenir une proposition en équipements publics et services diversifiée, notamment pour asseoir le rôle de pôle de proximité de la commune.

### III. Affirmer la dimension rurale du territoire

Beaumes-de-Venise se trouve à la croisée de plusieurs unités paysagères, entre les Dentelles de Montmirail, l'Arc Comtadin, la Plaine Comtadine et le Plan de Dieu. Cette configuration, couplée à l'activité agricole très ancienne, confèrent à la commune une importante richesse paysagère. Cependant, le phénomène d'étalement urbain dont elle fut sujette s'est notamment traduit par l'émergence de nappes pavillonnaires en périphérie du village, portant atteinte à l'identité paysagère de la commune. Aussi, Beaumes-de-Venise met aujourd'hui en avant la nécessité de préserver, développer et renforcer son identité rurale, à travers la protection et la valorisation des paysages qui la composent.

Cette prise de conscience quant à la nécessité de préserver les paysages passe, notamment, par la volonté de favoriser un aménagement en bonne intelligence avec le territoire et ses ressources, en valorisant par exemple les savoirs-faire artisanaux – en particulier liés à la viticulture, mais aussi à l'oléiculture, etc. – ainsi qu'en mettant les espaces naturels et agricoles au service d'un cadre paysager de qualité. Beaumes-de-Venise souhaite ainsi conforter son identité rurale, d'autant plus que celle-ci jouit d'un terroir de qualité reconnu. La variabilité des conditions géologiques sur son territoire crée en effet des configurations micro-climatiques et agronomiques nuancées et originales, qui permettent l'expression d'une typicité viticole favorable à une diversité de cépages.

#### III.1. Préserver les espaces présentant un potentiel pour l'agriculture

- Encourager le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois permanents ;
- Protéger les zones agricoles en AOC qui jouxtent les secteurs urbanisés (en particulier l'AOC Beaumes de Venise) ;
- Valoriser le terroir de qualité et favoriser les activités nécessaires à l'exploitation agricole, ou qui constituent le prolongement de l'acte de production.
- Stopper le mitage des espaces agricoles en recentrant le développement de la commune autour du centre de village ;
- Mettre en place un règlement adapté permettant la préservation des espaces agricoles.

#### III.2. Protéger les éléments naturels remarquables du territoire















- Maintenir le caractère boisé des reliefs rattachés aux Dentelles de Montmirail, en particulier dans le secteur de la Côte (en zone constructible) et présentant un intérêt paysager ;
- Protéger et préserver la zone humide qui s'étend au sud-ouest de la commune, entre le Lauchun et la Salette ;
- Protéger les cours d'eau et leur ripisylve associée présent sur le territoire communal, partie intégrante de la Trame bleue (en particulière la Salette qui traverse la commune) ;
- Préserver les espaces boisés rattachés à la ZNIEFF de type II des dentelles de Montmirail situés au nord est de la commune.




### III.3. Valoriser le patrimoine bâti et les paysages identitaires de la commune



- Veiller à la gestion des interfaces entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels limitrophes (vignes, oliviers, etc.) ;
- Protéger les entrées du village à forte valeur paysagère (entrée Est au niveau de Pibelon...) ;
- Préserver les principales vues sur le village, notamment depuis les hauteurs de la Côte et des Courens ou encore de Rocalinaud ;
- Poursuivre la préservation des principaux éléments patrimoniaux et architecturaux qui participent à la qualité du territoire ;
- Assurer le maintien de la silhouette du village ;
- Conserver les parcelles agricoles qui façonnent le paysage local.

## Schéma de synthèse

**Légende :**

-  Préserver la qualité paysagère du noyau villageois
-  Maintenir la première couronne d'urbanisation dynamique et multifonctionnelle – densification urbaine
-  Densification urbaine adaptée en fonction des secteurs de l'enveloppe constructible et remplissage des dents creuses (favoriser une diversification du type d'habitat)
-  Favoriser l'accueil de nouvelles activités dans la zone d'activités et veiller au bon équilibre entre ce secteur et le centre de village
-  Limiter le développement dans les secteurs inclus dans le périmètre du PPRi du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux
-  Limiter le développement dans les zones constructibles / déjà bâties soumises au risque feu de forêt
-  Espaces agricoles : valoriser et préserver les espaces classés en AOC
-  Mosaïque paysagères (espaces agricole et naturels) à préserver en tant que site inscrit du Haut Comtat
-  Protéger les ensembles naturels présentant un intérêt paysager au sein de l'espace agricole
-  Conserver le caractère boisé des secteurs à haute valeur paysagère
-  Conserver le caractère boisé des secteurs à haute valeur écologique
-  Maintenir la continuité écologique (trame verte)
-  Maintenir la fonction écologique des cours d'eau principaux et leur végétation rivulaire (trame bleue)
-  Maintenir la fonction écologique et paysagère du canal de Carpentras

-  Préserver les milieux identifiés comme zone humide
-  Renforcer la « centralité » du village en densifiant l'espace bâti au plus proche du noyau villageois et de la première couronne d'urbanisation
-  Garantir la préservation des principales fenêtres paysagères donnant à voir sur la silhouette bâtie du village mais également sur le grand paysage

-  Protéger les sites au sein de l'enveloppe constructible présentant un fort intérêt paysager
-  Principaux axes routiers

