

ETUDE « AMENDEMENT DUPONT »
permettant de déroger à l'article L.111-1-4
du Code de l'Urbanisme (loi Barnier)

Extension à vocation économique
en entrée Ouest de la commune



Préambule	p 2
1 – Présentation du site	p 3
1.1 – Présentation générale du site	p 3
1.2 – Éléments physiques	p 5
1.3 – Réseau viaire et circulation	p 6
1.4 – Occupation du sol	p 7
1.5 – Paysage et perception du site	p 8
1.6 – Contexte réglementaire	p 10
2 – Présentation du parti d'aménagement	p 11
2.1 – Prise en compte des nuisances sonores et de l'impact visuel du projet	p 11
2.2 – Prise en compte de la sécurité	p 12
2.3 – Prise en compte de la qualité architecturale et urbaine	p 14
2.4 – Prise en compte de la qualité paysagère et de l'intégration du site	p 17
2.5 – Schéma de synthèse de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	p18

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme établit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; et aux réseaux d'intérêt public.

[...] Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Sur le territoire des Beaumettes, la RD900 (ex-RN100 – voie classée à grande circulation) est concernée par un recul imposé au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, avec des tronçons différenciés :

- **recul minimum de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie sur le tronçon de déviation de la RD900** (au niveau du village des Beaumettes)
- **recul minimum de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie sur les autres tronçons de la RD900** (à l'Est et à l'Ouest du village des Beaumettes)

Illustration des reculs imposés par rapport à la RD900 au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur le territoire des Beaumettes

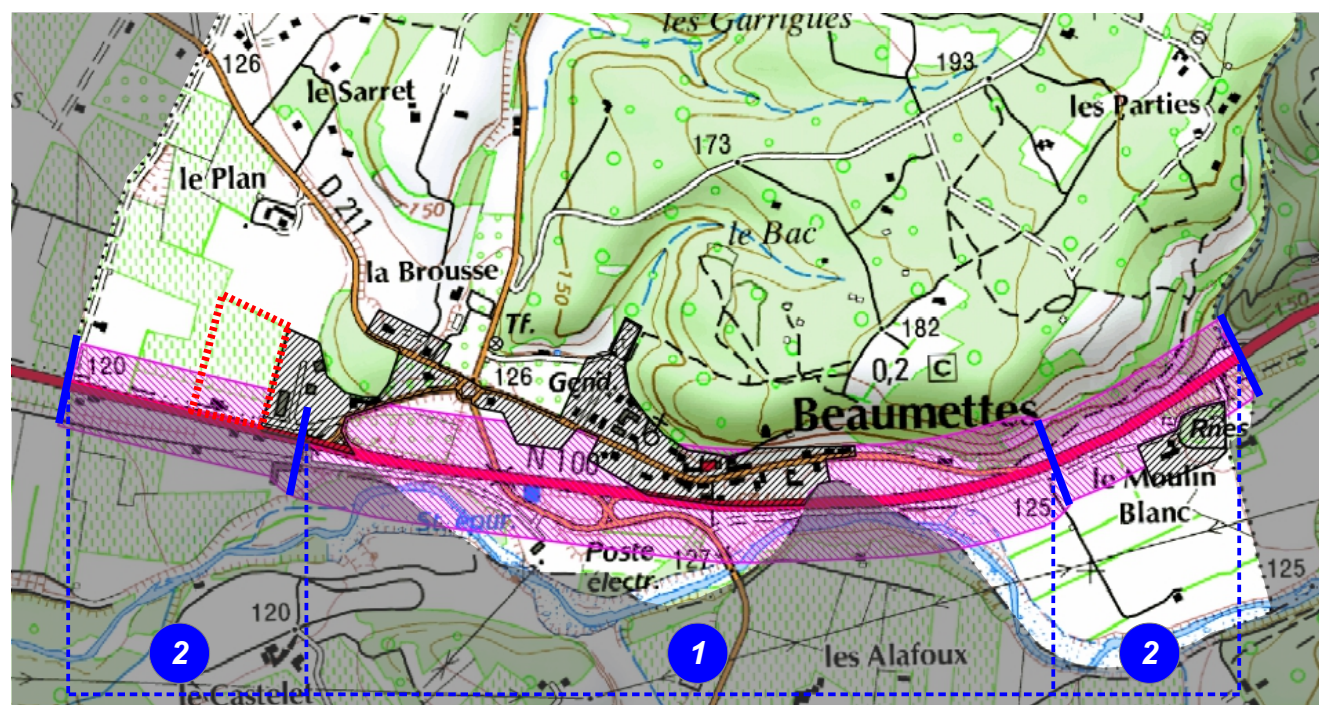
 Zones urbanisées

 Recul imposé au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

1 Tronçon de déviation – recul de 100 m par rapport à l'axe de la RD900

2 Tronçons hors déviation – recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD900

 Extension à vocation économique en entrée Ouest de la commune

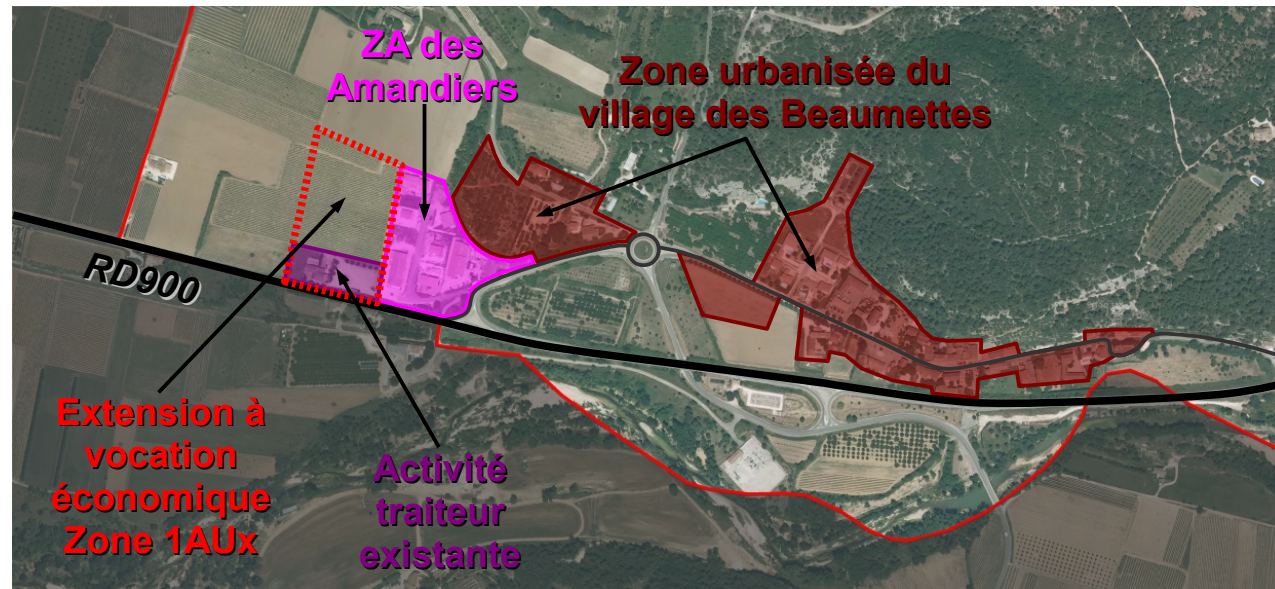


Le recul de 75 m par rapport à la RD900 imposé en entrée Ouest de la commune compromet l'extension à vocation économique que la commune planifie dans le cadre de son projet de développement à l'horizon 2025, et traduit au sein du *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* du projet de PLU.

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la **Loi Barnier** (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) sur le secteur en entrée Ouest de la commune, inscrit en **zone A Urbaniser à vocation économique au Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Cette étude justifie la **réduction du retrait par rapport à la RD900**, au regard des 5 critères listés à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages). **Le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RD900 sera ainsi porté à 15 m par rapport à l'alignement de cette voie départementale** (recul identique à celui imposé lors de l'urbanisation de la de Zone Artisanale des Amandiers limitrophe).

**Localisation du site
au sein de la
commune des
Beaumettes**



Le site considéré par la présente étude se situe **en entrée Ouest de la commune** et en **continuité immédiate de l'actuelle Zone Artisanale des Amandiers**.

Le site affiche **actuellement une vocation principalement agricole**. Les terrains sont classés au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en **zone A Urbaniser (1AUx) à vocation d'activités économiques**.

La **RD900**, ex-RN100 qui relie l'A7 au Sud-Est d'Avignon à Forcalquier, constitue un **axe de circulation majeur** et **traverse le territoire des Beaumettes d'Est en Ouest**, en longeant au Sud le noyau urbain principal de la commune (cœur de village – ZA des Amandiers).

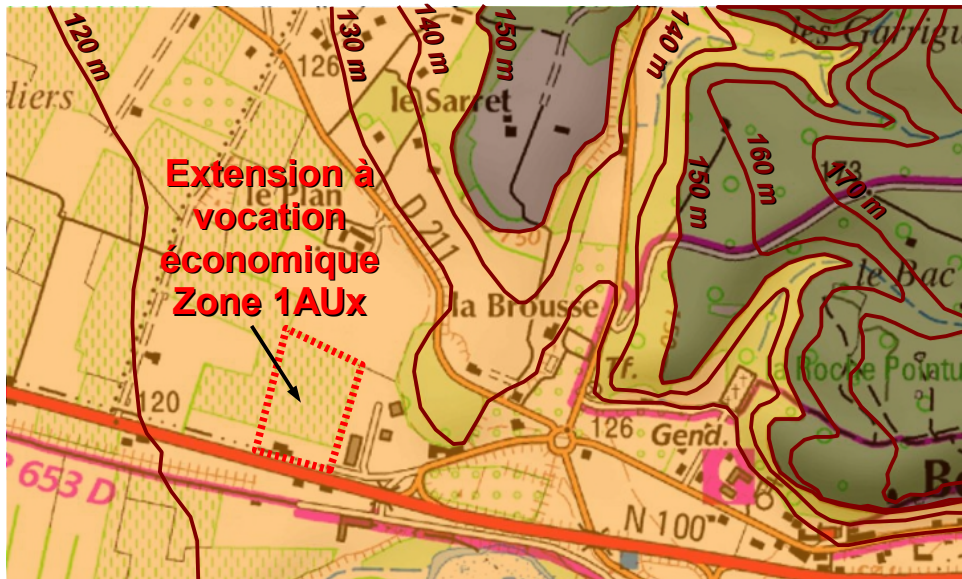
Les **limites du site** sont les suivantes :

- au **Sud** : une **activité traiteur existante** et son parking en bordure de la **RD900** (classés en zone agricole – NC – au sein du précédent POS)
- à l'**Est** : la **Zone Artisanale des Amandiers**
- au **Nord** : le **prolongement vers l'Ouest de la limite Nord de la ZA des Amandiers**. Au-delà du site se trouvent au Nord des terres agricoles
- à l'**Ouest** : le **prolongement vers le Nord de la limite Ouest de l'actuelle activité traiteur** en bordure de la **RD900**. Au-delà du site se trouvent à l'Ouest des terres agricoles.

1.2.1 – Relief et topographie

Le site est caractérisé par un **relief très peu marqué**. En effet, les **terrains de part et d'autre de la RD900 sont plats** et appartiennent à la **plaine agricole du Calavon** – altitude du site : entre 120 et 130 m.

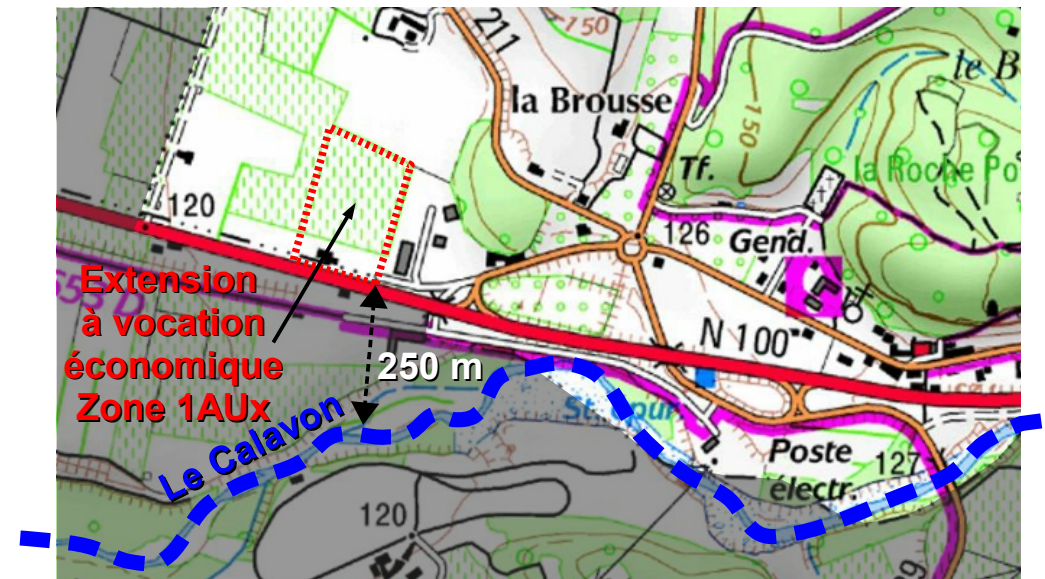
Topographie du site



1.2.2 - Hydrographie

Le **Calavon** traverse le territoire communal d'Est en Ouest. Ce cours d'eau se situe à **près de 250 m au Sud du site**.

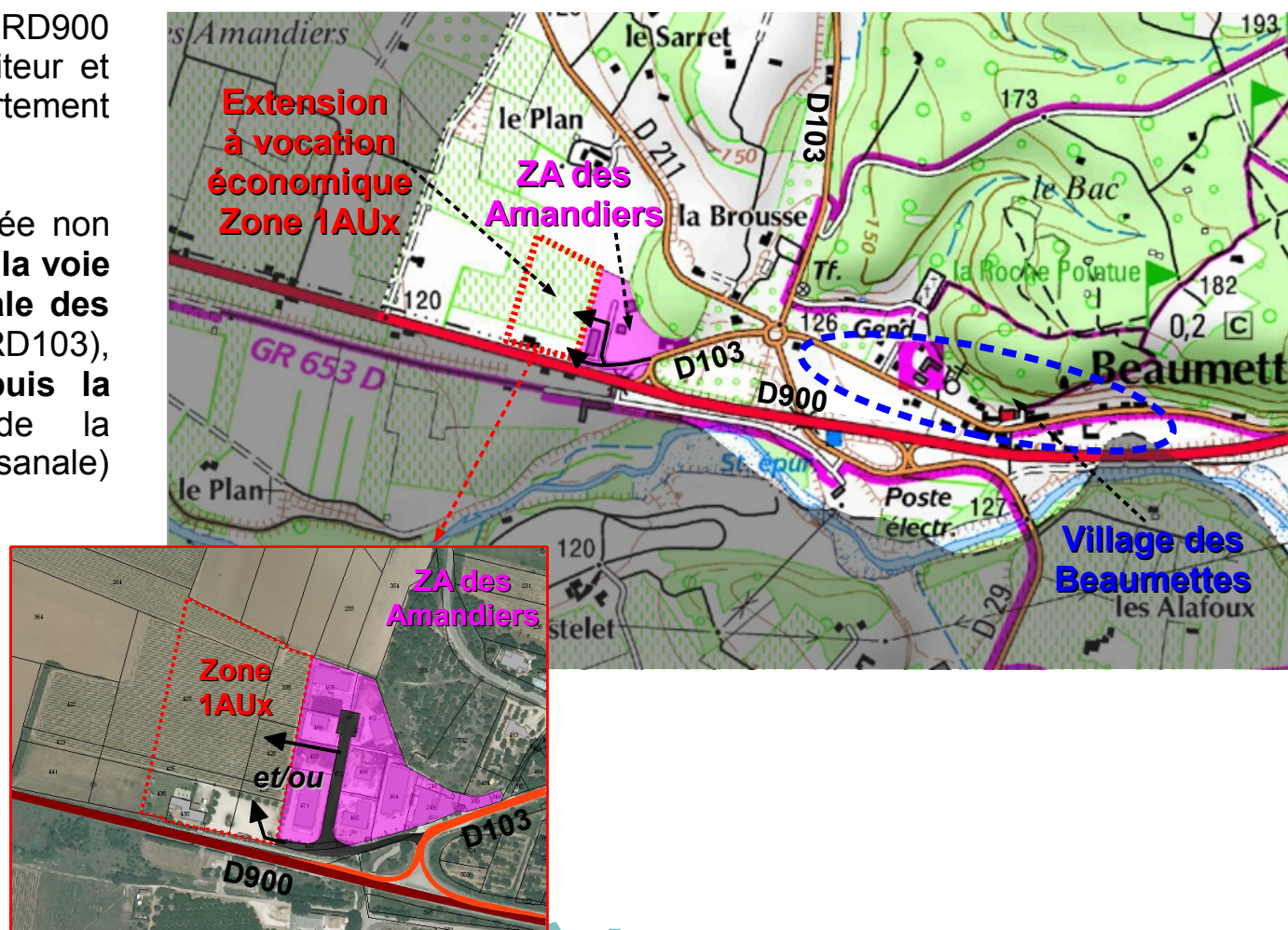
Hydrographie aux abords du site



Le site est longé sur sa limite Sud par la RD900 en bordure de laquelle une activité traiteur et son parking préexistent. Cet axe est fortement fréquenté.

La **desserte viaire du site** sera assurée non pas en appui sur la RD900 mais **depuis la voie principale d'accès à la Zone Artisanale des Amandiers** limitrophe (qui rejoint la RD103), depuis la **limite Sud-Est et/ou** depuis la **limite Est** (après modification de la réglementation actuelle de la zone artisanale) du site.

Desserte viaire du site



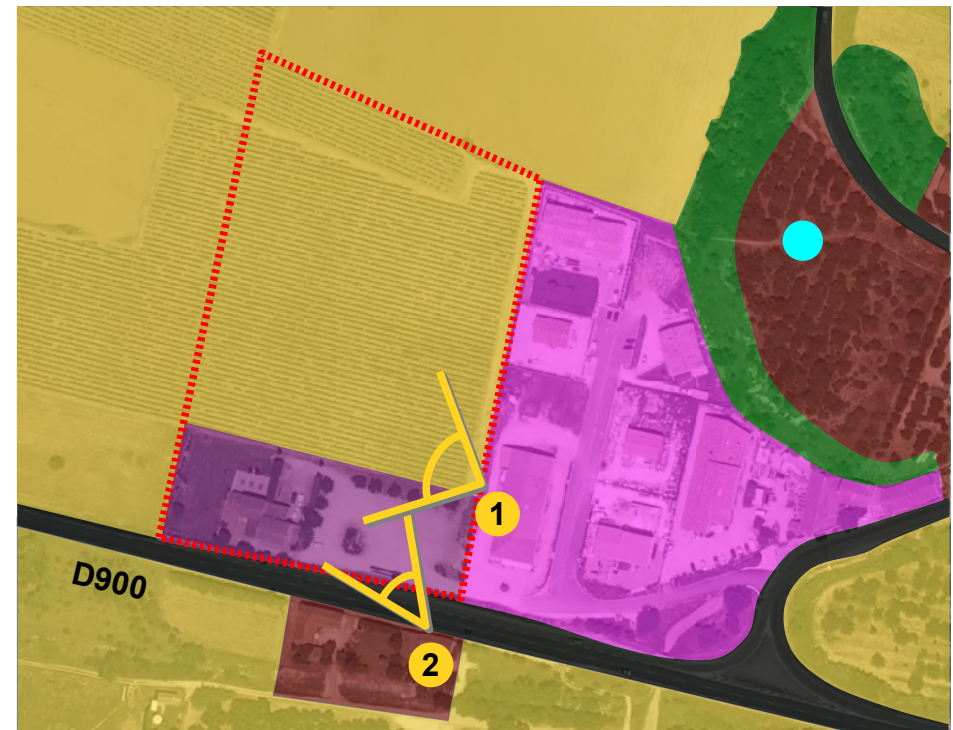
Occupation sol du site

Le site est principalement constitué de **terres agricoles cultivées** (champs). Comme l'atteste la photographie n°1 ci-dessous, les vignes existantes au moment de la prise de la photographie aérienne ci-contre ont été arrachées.

A noter par ailleurs la **présence d'une activité économique en limite Sud du site et en bordure de la RD900** (traiteur et son parking – Cf. photographie n°2).

Le site est encadré au Nord et à l'Ouest par des **terres agricoles cultivées**, à l'Est par la **ZA des Amandiers** et au Sud par la **RD900**.

L'**extension à vocation économique** se situe donc dans le **prolongement des tissus urbains existants** et est en **partie déjà urbanisée** (activité traiteur et son parking).



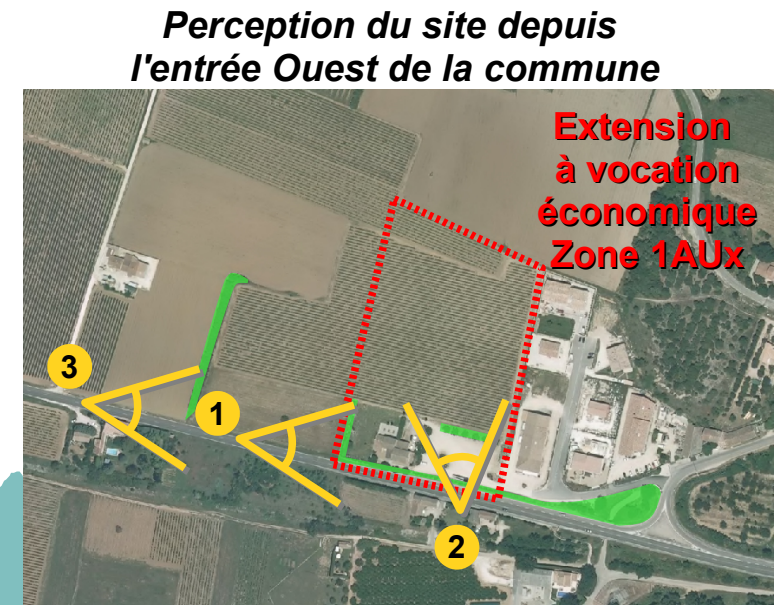
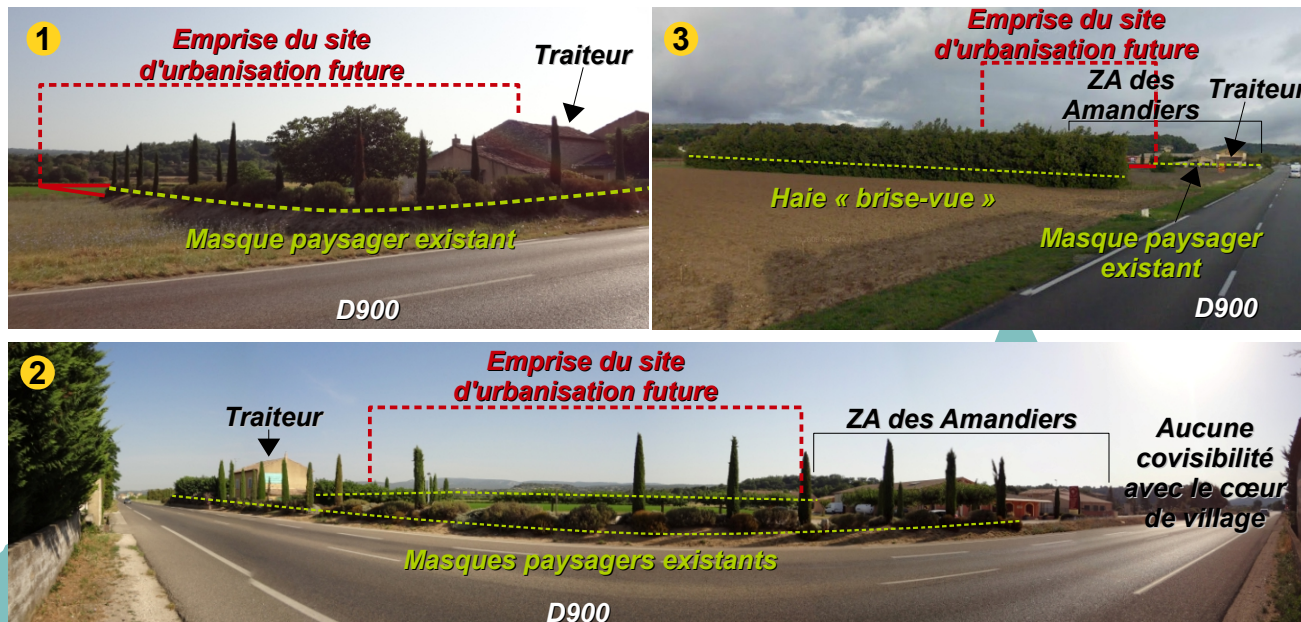
- Extension à vocation économique (zone 1AUx)
- Activité économique existante (traiteur et son parking)
- Zone Artisanale des Amandiers
- Terres agricoles cultivées
- Espaces naturels / boisés
- Habitat existant ou zone à vocation d'habitat
- Nouvelle construction à usage d'habitation
- Infrastructures routières

1.5.1 – Perception du site depuis la RD900 en arrivant depuis Coustellet

L'entrée de commune Ouest depuis Coustellet est caractérisée par la présence d'un **traitement paysager existant de qualité qui accompagne l'activité traiteur en bordure de la RD900**. De plus, une **haie brise-vent d'une hauteur importante à proximité de la limite Ouest de la commune** joue le rôle de « filtre visuel ».

Ainsi à travers la **préservation de ces éléments d'intérêts paysagers**, l'extension à vocation économique projetée à l'Ouest de la ZA des Amandiers ne **sera que peu visible depuis la D900**.

De plus, **aucune covisibilité n'existe entre le site d'extension et le cœur de village / l'habitat troglodytique des Beaumettes**. En effet, la **ZA des Amandiers fait obstacle visuellement** depuis l'entrée Ouest.



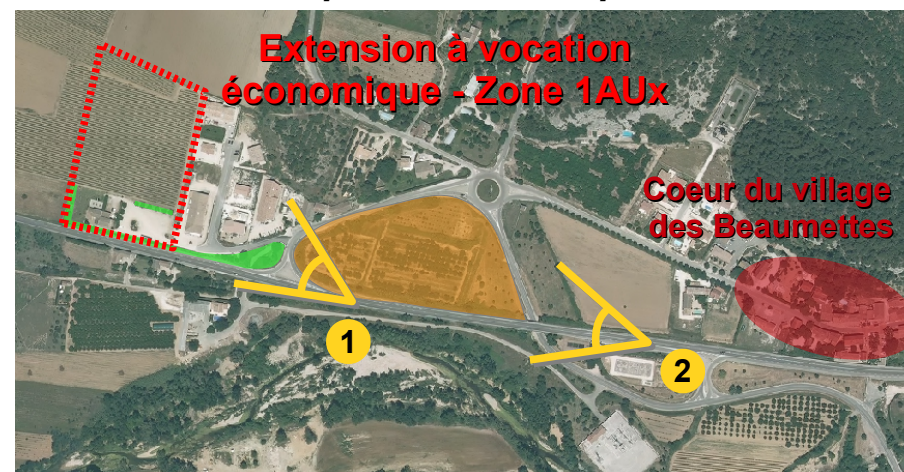
1.5.2 – Perception du site depuis la RD900 en arrivant de Lumières

L'arrivée à proximité du site, le long de la RD900 depuis Lumières est caractérisée par la présence d'un **traitement paysager existant de qualité** qui marque l'entrée de la **Zone Artisanale (ZA) des Amandiers**.

De plus, **aucune covisibilité n'existe entre le site d'extension et le cœur de village / l'habitat troglodytique des Beaumettes**. En effet, la **ZA des Amandiers** et les **vergers en limite Nord de la RD900** font **obstacles visuellement** et **masquent le site d'extension à vocation économique** depuis l'Est.



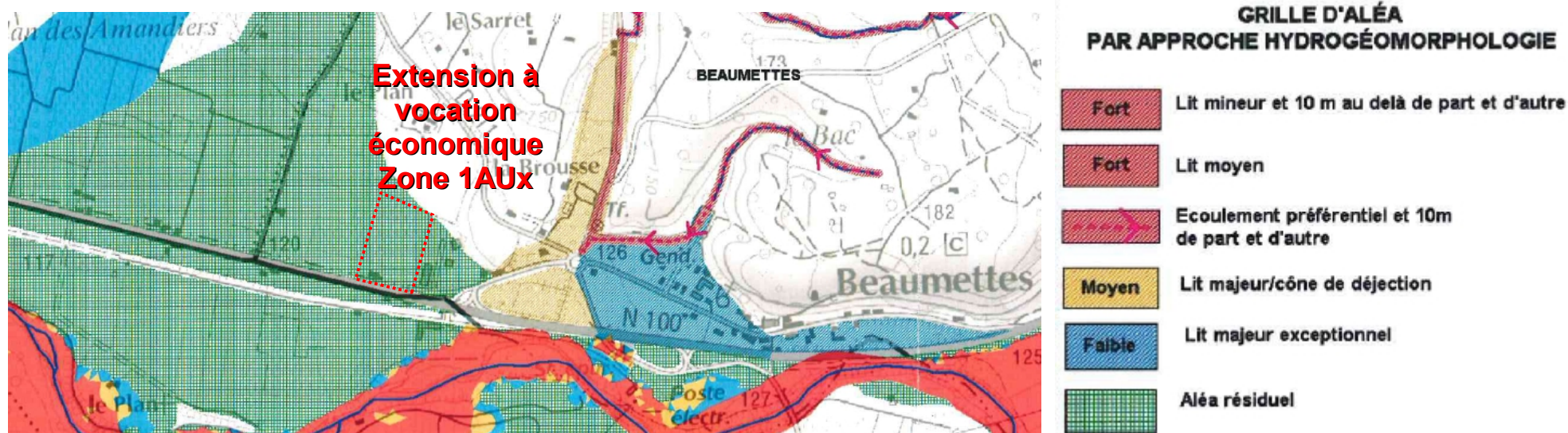
Perception du site depuis l'Est



Le site est classé en **zone 1AUx** au sein du **projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future destinée à des activités économiques**, soumise à la **réalisation d'une opération d'ensemble**, ainsi qu'à une **compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définie sur la zone.

Selon la **cartographie de l'aléa Inondation**, établie dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Calavon-Coulon en novembre 2012, le site est concerné par un **aléa Inondation résiduel**. Ainsi, une **surélévation minimale des planchers bas des futures constructions de 70 cm par rapport au sol naturel** devra être respecté.

Cartographie de l'aléa Inondation établie dans le cadre de l'élaboration du PPRI Calavon-Coulon – Novembre 2012



2.1.1 – Nuisances sonores

Le site d'extension à vocation économique est situé en bordure Nord de la RD900, classée comme voie à grande circulation et donc comme voie bruyante.

Impacts du projet :

L'aménagement de la zone prévoit à la fois la **pérennisation de l'actuelle activité traiteur implantée en bordure de la RD900** et la **création, sur l'arrière de cette activité traiteur, d'une seconde zone artisanale**, dans le prolongement de celle des Amandiers.

Ainsi le projet prévoit la **création de locaux à vocation économique**, moins sensibles aux nuisances sonores que les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'équipements publics par exemple. De plus, afin de limiter l'impact des nuisances sonores générées par la RD900, les nouvelles constructions devront **respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement de la RD900** (recul identique à celui imposé lors de l'urbanisation de la ZA des Amandiers). Les **aménagements paysagers existants en bordure de la RD900** devront être **préservés** afin de maintenir ces filtres qui atténuent les nuisances sonores liées à cette voie de circulation.

2.1.2 – Impact visuel du projet

Tel que vu précédemment, le site d'extension à vocation économique en entrée Ouest de la commune est aujourd'hui peu (depuis l'Ouest) ou pas (depuis l'Est) perceptible depuis la RD900, du fait de la préexistence d'une activité économique en bordure proche de la voie départementale (traiteur) et d'aménagements paysagers de qualité aux abords du site (Cf. *partie 1.5 de la présente étude*).

Impacts du projet :

*Le projet prévoit le **maintien des éléments et aménagements paysagers de qualité existants qui garantissent une bonne insertion du projet d'extension économique dans le site et les paysages** (abords de la RD900, haie « brise-vue » en entrée Ouest de la commune, ainsi que les vergers entre le cœur de village et la ZA des Amandiers).*

*De plus, les **limites**, ainsi que les **voiries et espaces publics au sein de la future zone artisanale** devront faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**.*

*Enfin, la **typologie et les formes urbaines imposées dans le règlement du PLU** (hauteur, aspect extérieur...) garantissent une **harmonie avec l'existant** (ZA des Amandiers), ainsi qu'une **bonne intégration dans l'environnement** du site.*

2.2.1 – Accès au site

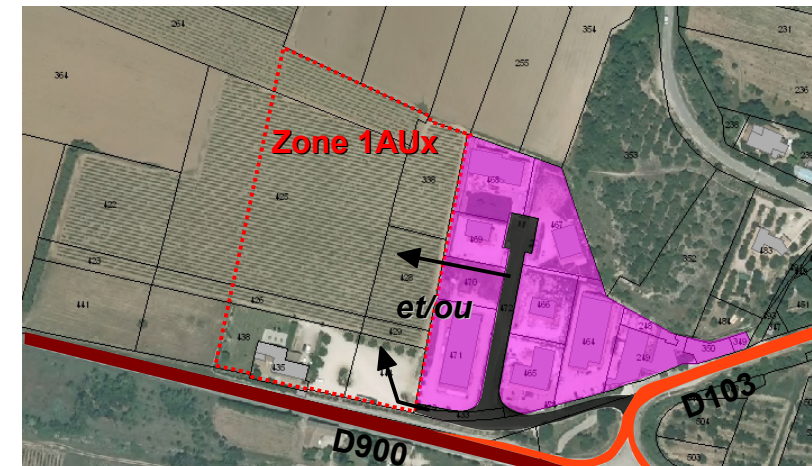
L'accès au site d'extension à vocation économique sera assuré depuis la principale voie de desserte de la ZA des Amandiers limitrophe. Cette voie, connectée à la RD103 - qui relie la RD900 au Sud à la RD2 en direction de Gordes au Nord et qui dessert le cœur de village des Beaumettes par l'Ouest – se termine actuellement en impasse au sein de la ZA et au niveau de l'actuelle activité traiteur.

Impacts du projet :

Le projet prévoit une desserte de la nouvelle zone artisanale **à partir de cette voie principale de desserte de la ZA des Amandiers, depuis les limites Sud-Est et/ou Est du site**, avec l'enjeu de **recréer, tant que possible, un bouclage de voirie** afin de fluidifier les déplacements.

Ainsi **aucun nouvel accès sur la RD900** ne sera créé dans le cadre de l'extension à vocation économique projetée en entrée Ouest de la commune. La **desserte sera assurée depuis une voie communale existante** et des dispositions sont prises afin d'**améliorer les déplacements motorisés jusqu'au et au sein du site**.

Accès viaire au site



2.1.2 – Desserte interne du site et stationnement

Impacts du projet :

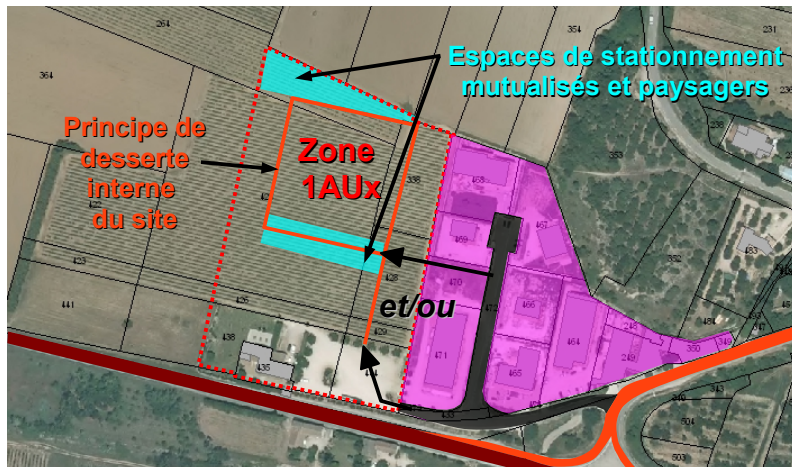
La desserte interne du site sera assurée via la **réalisation de bouclages de voirie** permettant d'assurer une fluidité des déplacements. De plus, des **espaces de stationnement mutualisés et paysagers seront aménagés au sein de la future opération** afin de **regrouper les véhicules en stationnement** et ainsi **améliorer la perception visuelle de la nouvelle zone artisanale** (tant depuis le cœur de cette ZA que depuis la RD900).

2.2.3 – Circulations douces

Impacts du projet :

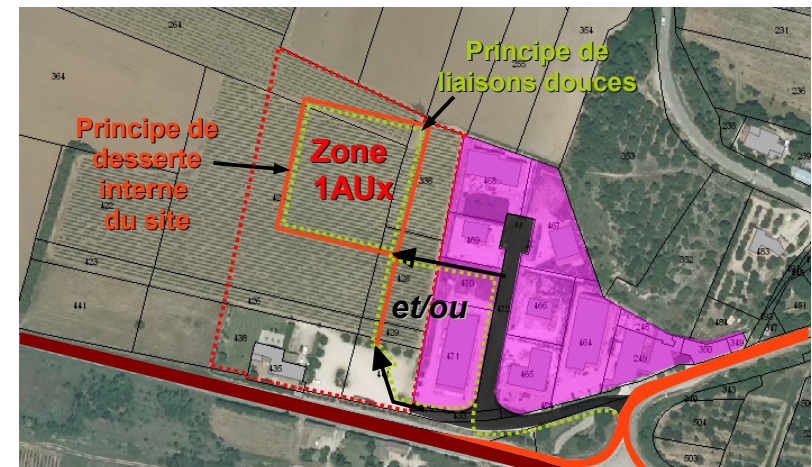
Dans une volonté d'inciter aux déplacements doux des **aménagements spécifiques** seront réalisés en accompagnement des voies principales de desserte afin de **proposer des itinéraires suffisamment dimensionnés et sécurisés** pour les piétons et/ou cycles, tant au sein de la nouvelle zone artisanale qu'au niveau des accès à celle-ci.

Desserte interne du site et stationnement



Le projet prévoit une **desserte suffisamment dimensionnée**, en adéquation avec la vocation et la fréquentation des futures constructions et en **faveur d'une fluidité des déplacements** au sein de la nouvelle zone artisanale.

Circulations douces



2.3.1 – Cohérence urbaine globale

Impacts du projet :

Le site d'extension se localise en **continuité immédiate de la ZA des Amandiers** préexistante et concerne des terrains situés sur la **frange arrière d'une activité économique existante** en bordure de la RD900 (traiteur). Il s'agit donc d'un **confortement des tissus actuellement urbanisés et à vocation économique en entrée Ouest des Beaumettes**, limitant le mitage des espaces agricoles et naturels de la commune.

De plus, afin d'assurer un **aménagement global et cohérent du site**, l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à la **réalisation d'une opération d'ensemble**, ainsi qu'à une **compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définie sur la zone 1AUX.

Ces mesures visent à mieux **optimiser la consommation d'espaces** et à **éviter la création de délaissés** qui auraient pu impacter négativement sur la perception de l'entrée Ouest du village.

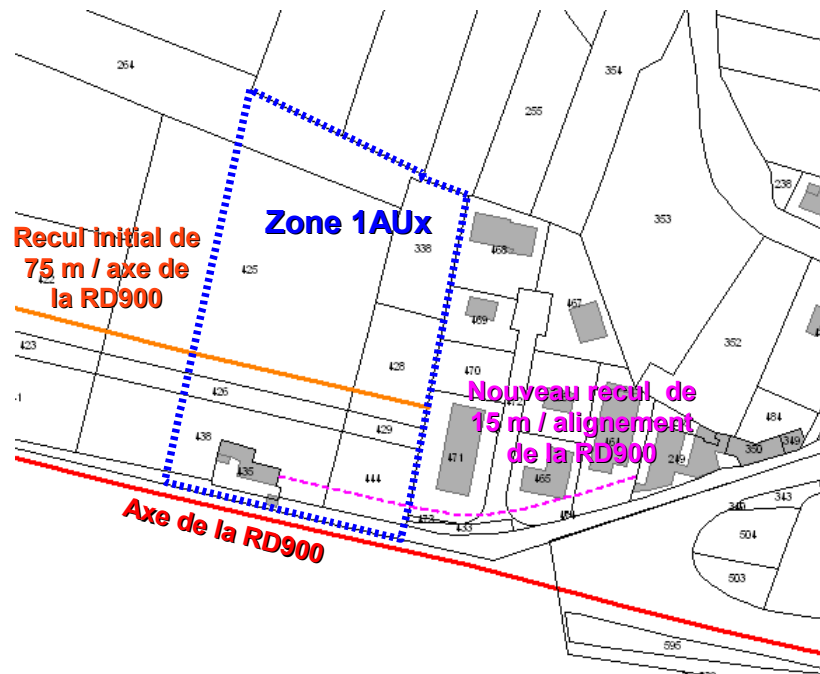
2.3.2 – Implantation, volume et hauteur des constructions

Impacts du projet :

Le recul imposé aux futures constructions vis-à-vis de la RD900, initialement de 75 m de l'axe, est **porté à 15 m de l'alignement** (*recul identique à celui imposé lors de l'urbanisation de la ZA des Amandiers limitrophe*), afin de permettre d'une part la **réalisation des constructions/extensions nécessaires à la pérennisation de l'activité traiteur existante** (en continuité du bâti existant), ainsi que **l'aménagement de la future Zone Artisanale**, dont l'emprise débute à près de 53 m de l'axe de la RD900.

Au sein de ce nouveau recul, préexistent la **voie d'accès principale des ZA actuelle et future**, ainsi que des **aménagements paysagers qualitatifs en bordure de la RD900**. Le projet prévoit le **maintien de ces aménagements** afin d'assurer une **bonne insertion dans le paysage de la nouvelle ZA**. Ces mesures assureront une **qualité de la perception visuelle de cette dernière depuis la RD900**.

Réduction du recul au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme



Par rapport aux voies de desserte internes de la nouvelle ZA, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le but d'inciter à une **limitation de la consommation d'espaces** et de **constituer des fronts bâtis continus** en cohérence avec la **vocation économique** de la zone, les constructions pourront s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.

La **hauteur des futures constructions** est limitée à **7 m à l'égout (R+1)** en **harmonie avec la typologie du bâti existant** au sein de la ZA des Amandiers limitrophe.

L'**emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain** afin de **limiter l'imperméabilisation des sols** et d'**assurer un accompagnement paysager** des futurs aménagements et constructions.

Ainsi, l'**encadrement réglementaire établi au sein du projet de PLU** assurera une **urbanisation présentant une typologie en adéquation** avec la **vocation de la zone** (activités économiques), ainsi qu'une **bonne insertion des futurs aménagements et constructions** dans l'environnement bâti du site.

2.3.3 – Matériaux et végétalisation

Impacts du projet :

Afin d'assurer une **bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, ainsi que dans les paysages**, le **règlement de la zone 1AUx du projet de PLU** établit les dispositions suivantes :

- **encadrement de l'aspect extérieur des constructions** dans le but de permettre la **réalisation de constructions présentant un aspect en cohérence avec leur vocation économique** : matériaux et procédés de construction traditionnellement utilisés sur la commune (enduits de mortiers, toitures en pente...), mais également de typologie plus « contemporaines » (usage du bois et/ou du métal, partie des couvertures pouvant être traitées en toitures-terrasses...), tout en **garantissant une harmonie avec le bâti limitrophe existant** (traiteur, ZA des Amandiers).

- **réglementation des clôtures** afin d'affirmer leur **typologie plus urbaine à l'alignement des voies et emprises publiques** (soubassement maçonné éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive d'essences locales) **et plus végétale en limite séparative** (haie vive d'essences locales doublée d'une grille ou d'un grillage). La **hauteur des clôtures** est limitée à **2 m**. Ces mesures visent notamment à **assurer un traitement paysager qualitatif des franges** de la nouvelle zone artisanale.
- **nécessaire traitement et aménagement des espaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement, à partir de plantations d'essences locales**. De plus, les **espaces dédiés au stationnement des véhicules** doivent également faire l'objet d'un **traitement paysager spécifique** (plantation d'arbres de haute tige d'essences locales...).

2.4.1 – Préservation des éléments d'intérêt paysager existants

Impacts du projet :

Les aménagements et espaces paysagers de **qualité existants** en limite Sud du site (en bordure de la RD900), en entrée Ouest de la commune (haie « brise-vue ») ainsi qu'entre la **ZA des Amandiers** et le **cœur de village des Beaumettes** (vergers en bordure Nord de la RD900) sont **préservés** au travers des dispositions suivantes du projet de PLU :

- définition d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** – *aménagements paysagers en bordure de la RD900 et haie « brise-vue »*
- **identification** au sein du plan de Zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme – *aménagements paysagers en bordure de la RD900 et haie « brise-vue » à préserver / Espaces Verts à Créer (EVC) en frange Nord et Ouest de la zone de projet*
- **classement** en zone agricole d'intérêt paysager (Aa) de **préservation stricte** – *vergers en entrée Ouest du cœur de village des Beaumettes*

2.4.2 – Traitement paysager à réaliser

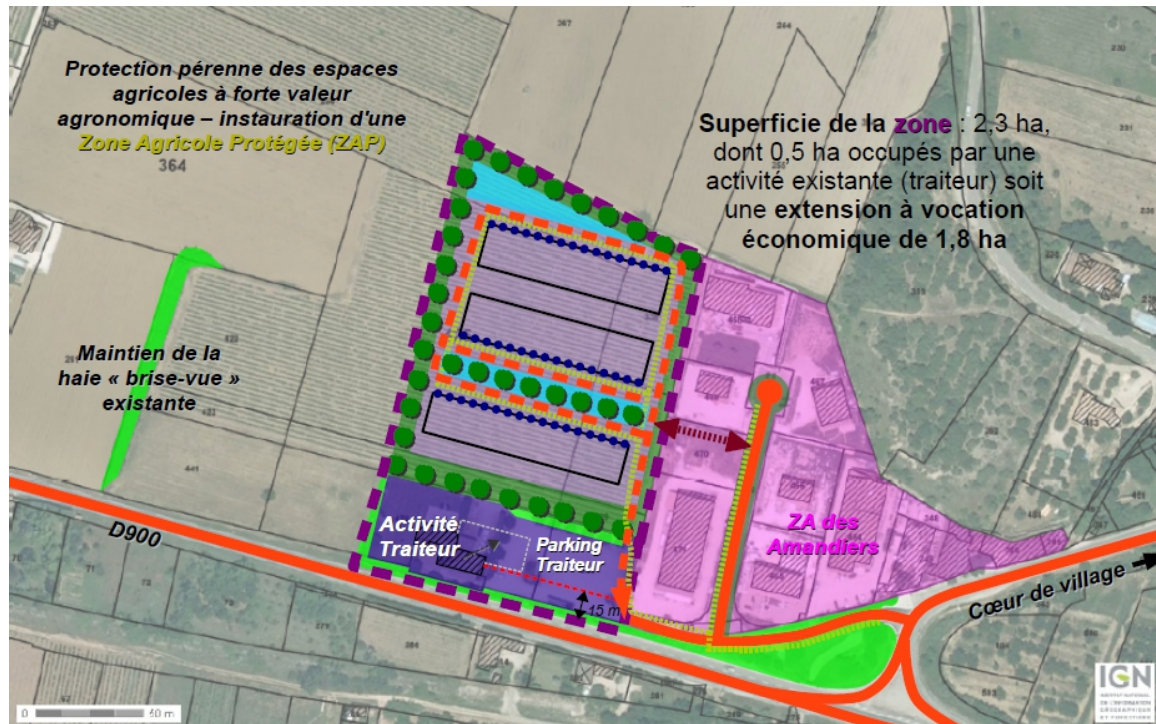
Impacts du projet :

Afin d'assurer une **bonne intégration de la nouvelle ZA** dans l'environnement et les paysages, un **traitement paysager de qualité** devra être réalisé **sur les franges du site**, dans le prolongement des aménagements existants (*Cf. paragraphe précédent*). De plus, les **abords des futurs aménagements et constructions**, ainsi que les **voies / emprises publiques** et les **aires de stationnement** devront également faire l'objet d'**aménagements paysagers spécifiques**.

2.4.3 – Instauration d'une Zone Agricole Protégée au-delà de l'emprise de la nouvelle ZA

Afin d'assurer une **protection pérenne des espaces agricoles existants** au-delà de l'emprise de l'extension à vocation économique planifiée en entrée Ouest des Beaumettes, la commune a fait le choix d'instaurer une **Zone Agricole Protégée (ZAP)** sur les **terres agricoles présentant une forte valeur agronomique**, notamment de par la nature des sols et le caractère irrigable de ces terres.

Illustration des principes de l'OAP



Principes de maillage

Desserte viaire

- ▲▲● principe de voie principale de desserte
- ▲▲● bouclage / accès depuis la ZA des Amandiers envisageable si modification du règlement de lotissement de la ZA des Amandiers

Desserte par les modes doux

Principe d'aménagement de liaisons douces

Principes d'insertion paysagère

- maintien du traitement paysager qualitatif existant au niveau de la zone (plantations en bordure de la D900 et en limite de l'actuelle activité traiteur (Cf. photos n°1 et 2)
- maintien de la haie « brise-vue » à l'Ouest de la zone (masquant la visibilité de la zone d'activités actuelle et de celle projetée depuis la D900 (Cf. photos n°3)
- traitement paysager des franges de la zone, ainsi que le long de la voie centrale au sein de la ZA des Amandiers, dans la continuité des aménagements paysagers existants
- traitement paysager de l'espace central

Principes de composantes urbaines

- périmètre de la zone -vocation d'activités économiques
- principes d'implantation des constructions – constitution d'alignements bâtis parallèles à la D900
- constitution de fronts bâtis continus le long des principales voies de desserte
- aménagement de deux principaux espaces de stationnement avec accompagnement paysager
- activité économique préexistante (traiteur) – en cas d'extensions ou de constructions liées à cette activité (tracé indicatif sur schéma ci-contre), celles-ci doivent être réalisées en continuité du bâti existant et en respectant un recul de 15 m par rapport à l'alignement de la RD900