

Département du Vaucluse
Commune de Monteux



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°3

1. Notice de présentation

P.L.U approuvé le 9 décembre 2013

Modification simplifiée n° 1 du P.L.U approuvée le 29/09/2014

Modification n° 1 du P.L.U approuvée le 26/10/2016

Révision allégée n° 1 du P.L.U prescrite le 18/07/2017

Révision allégée n° 1 du P.L.U approuvée le 16/07/2019

Modification n° 2 du P.L.U prescrite le 22/03/2018

Modification n° 2 du P.L.U approuvée le 15/10/2019

Révision allégée n°2 du PLU approuvée le 10/07/2020

Révision allégée n°3 du PLU arrêté le 29/09/2026

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	4
1. PARTIE I : Contexte et objet de la révision allégée	5
1.1. Présentation de la commune et de la ZAC de Beaulieu.....	5
1.2. Objectifs et objet de la révision allégée du PLU	7
1.3. Présentation du projet	8
2. PARTIE II : Etat initial de l'environnement	9
2.1. Situation générale du secteur d'étude	9
2.2. Le milieu physique.....	15
2.3. Les risques naturels, technologiques et nuisances	20
2.4. Le milieu naturel.....	26
2.5. Le milieu humain.....	30
2.6. Le contexte paysager.....	44
3. PARTIE III : Justification des modifications principales de la révision allégée n°3 du PLU	51
3.1. Justification du projet.....	51
3.2. Compatibilité avec le PADD du PLU	55
3.3. Modifications apportées dans les différents documents du PLU.....	56
4. PARTIE IV : Étude d'entrée de ville au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme	59
4.1. Cadre réglementaire et objectifs de l'étude	59
4.2. Caractéristiques et rôle de la RD942 dans la desserte du secteur	60
4.3. L'entrée de ville et les perceptions.....	63
4.4. Enjeux environnementaux et paysagers.....	68
4.5. Présentation et insertion des projets de la façade urbaine de la RD942 dans leur environnement	71
4.6. Justification de la dérogation au regard des critères de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.....	75
5. PARTIE V : Évaluation environnementale.....	81
5.1. Préambule.....	81
5.2. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables	81
5.3. Étude d'incidences Natura 2000	85
6. PARTIE VI : Compatibilité avec les plans et programmes	88

6.1. Analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT du Bassin de vie d'Avignon	88
6.2. Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027	90
6.3. Prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	93
6.4. Compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial	94
6.5. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)	95
7. PARTIE VII : Indicateurs de suivi.....	97
8. PARTIE VIII : Résumé non technique.....	98
8.1. Objet de la révision allégée	98
8.2. Principales évolutions apportées au PLU.....	100
8.3. Conclusions de l'étude d'entrée de ville	101
8.4. Principales incidences sur l'environnement.....	102

Préambule

La procédure de révision allégée

Par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2025, la commune de Monteux a prescrit la révision allégée n°3 du PLU de Monteux.

La procédure de révision utilisée s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme en vigueur le 16 décembre 2025 à savoir :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

La commune de Monteux est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin de vie d'Avignon, approuvé le 26 janvier 2026. Le PLU révisé deviendra exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Cette procédure est également encadrée par l'article R1583-12 34 du code de l'urbanisme en vigueur le 16 décembre 2025 à savoir :

« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. »

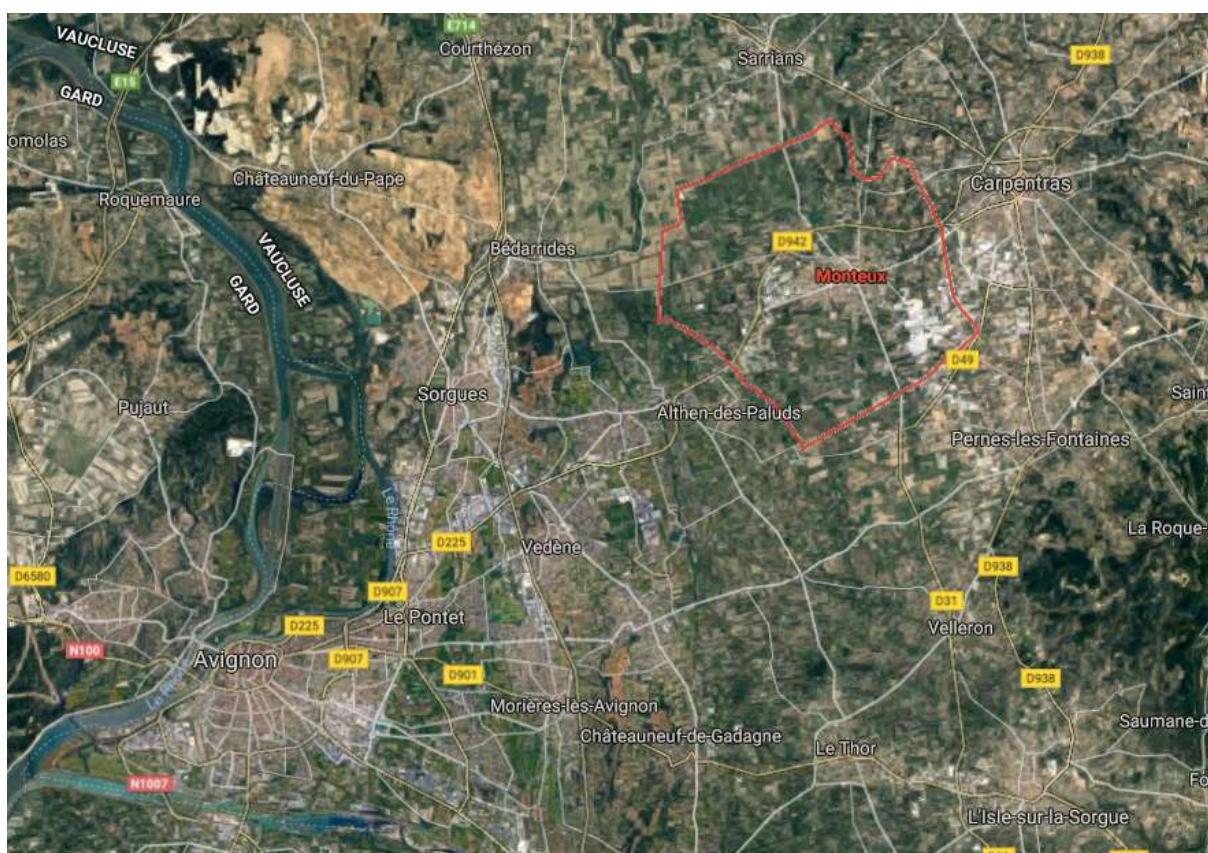
1. PARTIE I : Contexte et objet de la révision allégée

1.1. Présentation de la commune et de la ZAC de Beaulieu

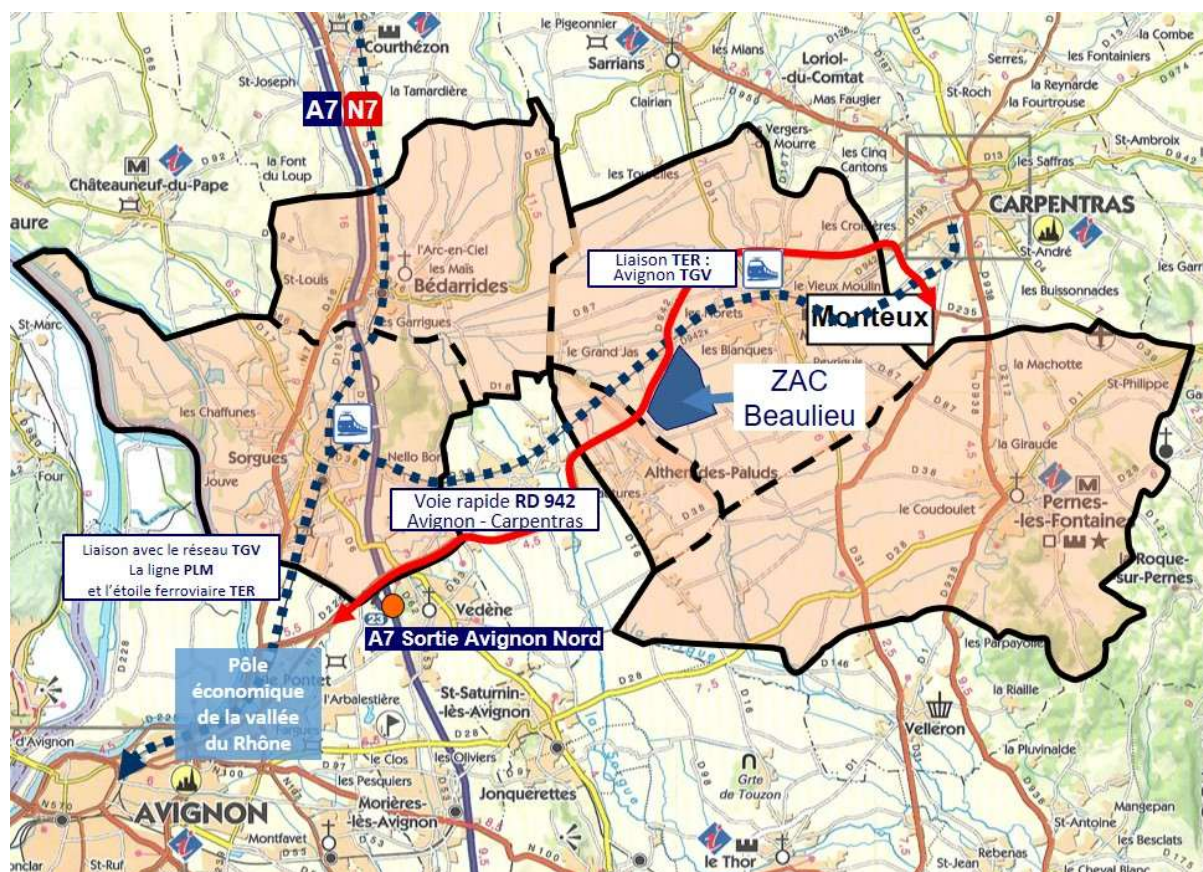
La commune de Monteux se situe dans le département du Vaucluse dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Située au Nord-Est d'Avignon, elle est voisine des communes de Sarrians, Bédarrides, Althen-des-Paluds, Pernes-les-Fontaines, Carpentras et Loriol-du-Comtat.

L'urbanisation de Monteux s'étend au sud de la voie ferrée, ainsi que le long des différentes pénétrantes de l'agglomération (D31, D87, D107, D942A).

Carte de situation de la ville de Monteux



Le secteur concerné par la procédure de révision allégée est une zone ouverte à l'urbanisation classée en zone 1AUya située dans la Zone d'Aménagement Concerté de Beaulieu créée le 4 mai 2004 par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Les Sorgues du Comtat. La ZAC de Beaulieu a pour vocation d'accueillir des fonctions multiples et complémentaires : activités économiques, habitat, équipements de loisirs et de tourisme, équipements culturels, dans un objectif de mixité et de développement durable.



1.2. Objectifs et objet de la révision allégée du PLU

Dans la continuité de sa politique de développement économique et d'équipement d'intérêt collectif, la commune de Monteux a pour projet d'accueillir un Centre de Formation pour apprentis. Le périmètre identifié pour l'implantation de cet équipement correspond à l'ilot B1 de la ZAC de Monteux classé en zone ouverte à l'urbanisation 1AUya du PLU de Monteux, couvrant environ 18 318m² et se localise au sud-ouest de la commune, le long de la RD942.

Cet axe départemental est soumis aux dispositions de l'[article](#) L111-6 du Code de l'Urbanisme, qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation à l'intérieur d'une marge de 75 m de part et d'autre de l'axe.

La ville de Monteux souhaite engager une révision allégée de son PLU pour réduire la marge de recul au sein de la zone 1AUya le long de cet axe en cohérence avec la marge de recul de la zone économique située au Nord. Dans un souci de cohérence, la réduction de la marge de recul est réalisée sur l'ensemble du linéaire situé en façade de la RD942 (470 mètres). Néanmoins, cette évolution aura peu d'impact sur les autres parcelles qui sont soit déjà occupées soit concernées par un PC accordé.

Occupation de la zone 1AUya concernée par la révision allégée et recul des constructions



1.3. Présentation du projet

La frange Est de la ZAC de Beaulieu est destinée à recevoir plusieurs projets de construction qui constitueront un front urbain le long de la RD942. Dans cette frange, le Centre de Formation d'Apprentis (CFA) a vocation à devenir un élément fort de l'entrée du quartier de Beaulieu. Le site est destiné à accueillir environ 1200 apprentis. L'implantation des bâtiments doit favoriser l'interaction des métiers. A ce titre, ce nouveau complexe comprendra des espaces d'apprentissage (salles d'apprentissage flexibles et modulables et des ateliers), des espaces partagés de type auditorium et cafétaria, le tout dans une démarche de développement durable. Le CFA pourra ainsi être à la pointe du progrès sur un terrain plus approprié à celui actuellement occupé (site d'Avignon) qui ne permet plus les extensions imposées par les besoins actuels.

Cependant, pour que le projet de CFA puisse être réalisé sur les parcelles repérées, il est nécessaire d'obtenir une dérogation au titre de l'article L111-8. En effet, à ce jour, les parcelles de la frange Est sont impactées par une bande inconstructible de 75m à partir de l'axe de la RD942, ce qui grève fortement leurs potentiels de constructibilité et ne permet pas la réalisation du projet de nouveau CFA. En effet, 45% de l'ilot B1 destiné à l'accueil du CFA est inclus dans la bande de recul des 75m.

Ainsi, il convient de procéder à la révision allégée du PLU afin de réduire la bande inconstructible de 75 m à 35m ce qui permettrait de pouvoir réaliser les aménagements prévus sur les parcelles projetées pour le CFA. Dans un souci de cohérence, la réduction de la bande de recul sera réalisée sur l'ensemble de la zone 1AUya de la ZAC situées en façade de la RD942.

Implantation du CFA :



Zoom sur l'ilot B1 destiné à accueillir le CFA

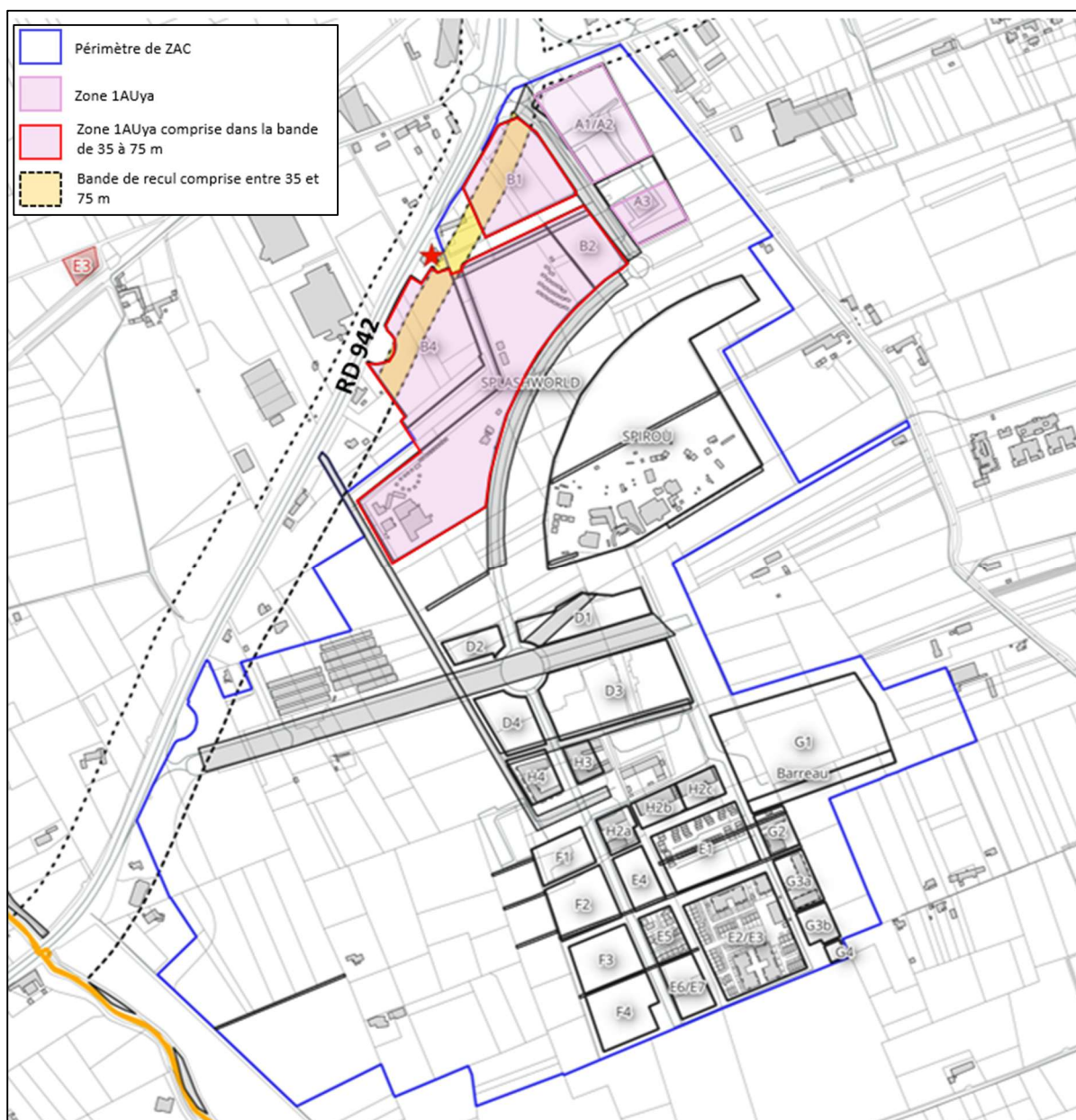


2. PARTIE II : Etat initial de l'environnement

2.1. Situation générale du secteur d'étude

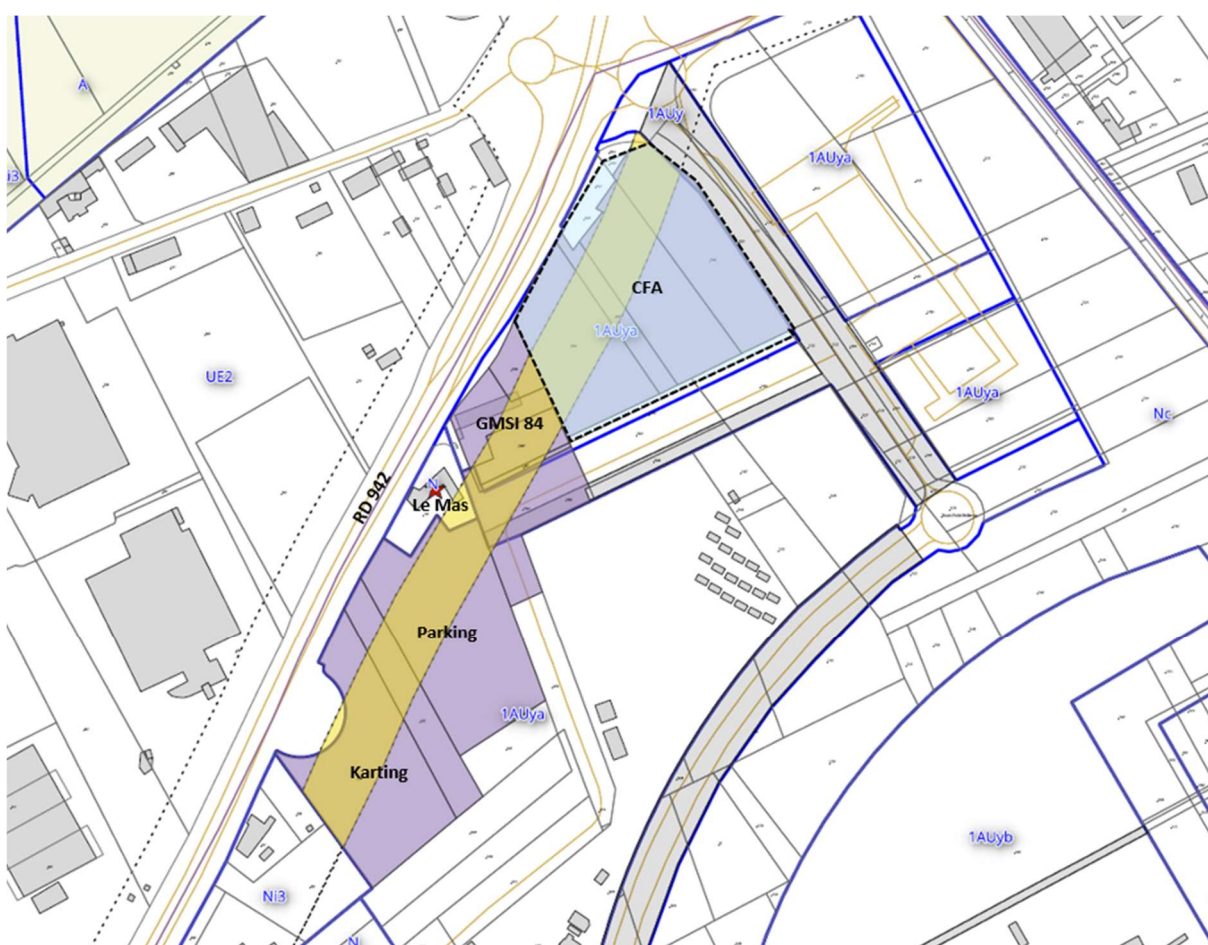
2.1.1. Localisation et périmètre de l'étude

Le secteur d'étude correspond à **la zone ouverte à l'urbanisation 1AUya** du PLU de Monteux, en bordure de la RD942, au sein de la ZAC de Beaulieu. Cette zone s'inscrit ainsi dans un environnement déjà aménagé et urbanisé, associant infrastructures routières, activités économiques, équipements et espaces végétalisés. Le projet de révision allégée porte sur la modification du recul des constructions le long de la RD942, soit une bande qui représente 6037m².



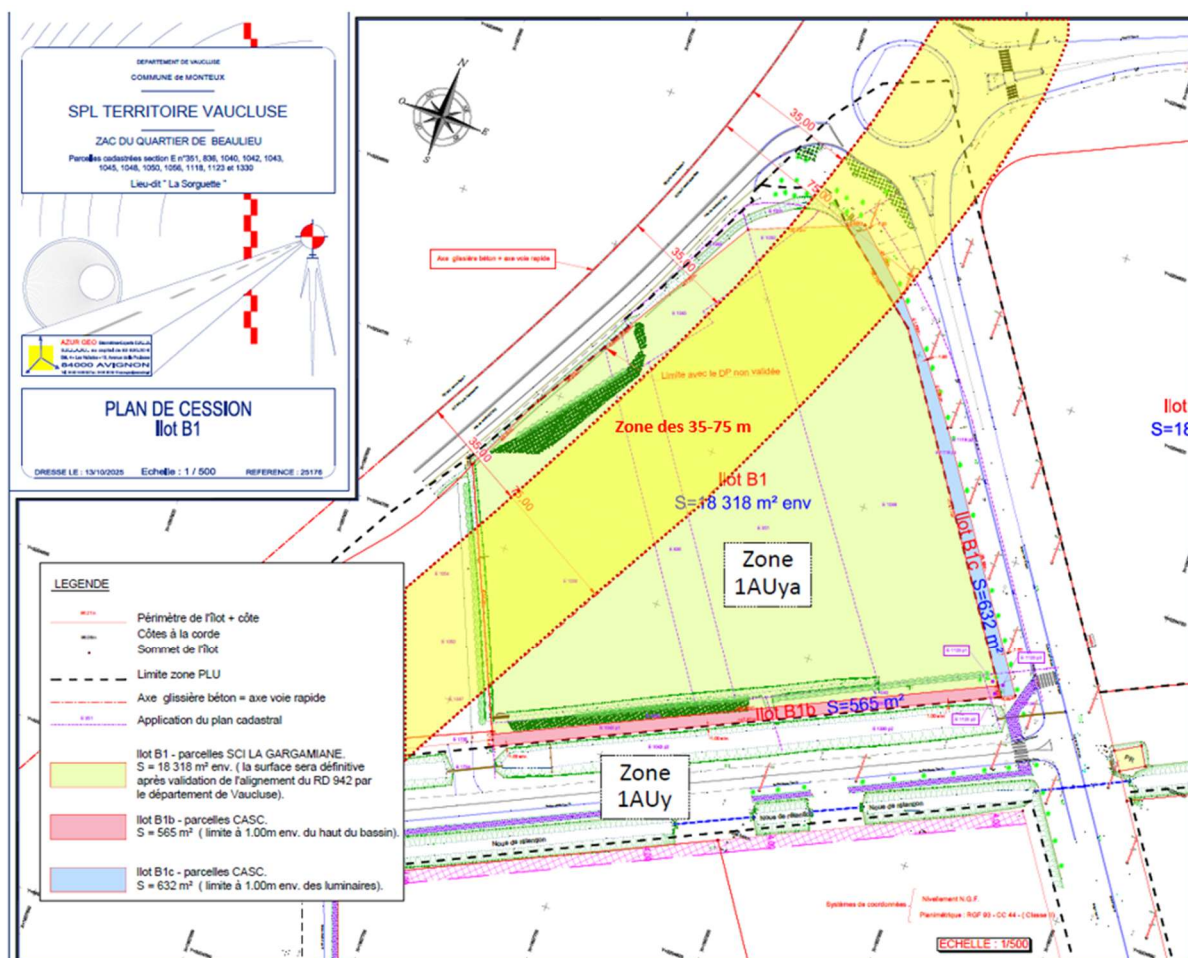
Du sud vers le nord, la séquence bâtie comprend :

- un projet de karting indoor + maison numérique, ayant fait l'objet d'un permis de construire (n° 0840802500056, délivré le 4 février 2026), dont une partie des espaces extérieurs sont implantés dans la bande comprise entre 35 et 75 mètres de l'axe de la RD942 ;
- un parking public existant ;
- en zone N, le Mas, bâtiment identifié comme d'intérêt architectural et patrimonial au PLU, implanté dans la bande des 35 mètres ;
- le centre médical GMSI 84 (service de prévention et de santé au travail), en zone 1AUya, également présent dans la bande des 35 mètres ;
- les parcelles destinées à l'implantation du futur Centre de Formation d'Apprentis (CFA).



Localisation du secteur d'étude et de la séquence bâtie le long de la RD942

Le terrain destiné à accueillir le Centre de Formation d'Apprentis (CFA) correspond à **l'îlot B1** de la ZAC, au lieu-dit « La Sorguette ». Il représente environ 18 318 m², selon le plan de cession établi par SPL Territoire Vaucluse, sur des parcelles cadastrées section E n° 351, 836, 1040, 1042, 1043, 1045, 1048, 1050, 1056, 1118, 1123 et 1330.



Plan de cession de l'îlot B1, ZAC du Quartier de Beaulieu – localisation des marges de 75 m et 35 m par rapport à l'axe de la RD942 (source : plan de cession îlot B1)

Le projet consiste en la modification du recul des constructions depuis l'axe de la RD942 pour permettre d'accueillir un équipement structurant, un Centre de Formation d'Apprentis dont le site actuel d'implantation (site d'Avignon) ne répond plus à ses besoins de développement, de restructuration et de modernisation.

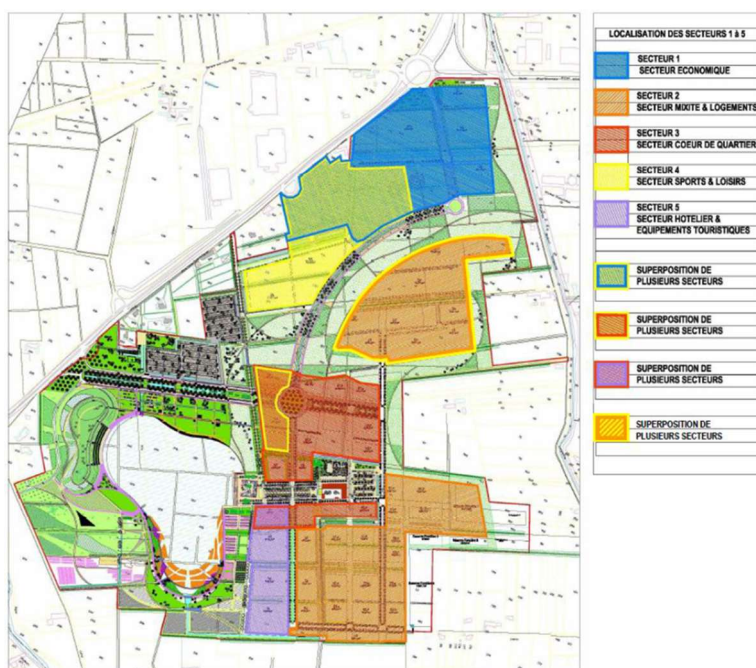
2.1.2. Organisation urbaine et fonctionnement du secteur

La zone 1AUya concernée par la présente étude s'inscrit dans le secteur à vocation économique et artisanale de la ZAC de Beaulieu, créée en 2004. Avant son aménagement, le secteur de Beaulieu correspondait à un espace agricole de la plaine comtadine, comme en témoigne la photographie aérienne ancienne.



Photo aérienne du secteur avant (2006-2010) et après aménagement de la ZAC (2025)

L'aménagement progressif de la ZAC a transformé ce secteur agricole en un quartier organisé autour de plusieurs fonctions. Il comprend aujourd'hui des secteurs dédiés aux activités économiques et artisanales, à l'habitat, aux équipements et commerces constituant le cœur de quartier, ainsi qu'aux sports, aux loisirs et aux activités hôtelières et touristiques.



Localisation des différents secteurs (Annexe n°2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain)

La zone 1AUya se situe en bordure de la RD942, au sein des secteurs 1 et 4 de la ZAC. Son organisation s'appuie sur le réseau de voiries aménagé à l'intérieur de la ZAC, qui dessert les différents terrains sans accès direct depuis la route départementale. Elle se trouve ainsi en interface entre la RD942 et les secteurs urbanisés de la ZAC.



*Photo aérienne de la zone 1AUya (2006-2010) et après aménagement de la ZAC (2025)
(Source : Remonter le temps)*



Occupation actuelle des abords de la zone 1AUya (Source : fond de carte – Google maps)

Au sein de cette bande de 35 à 75 mètres, la séquence bâtie s'organise, du nord au sud, de la façon suivante :

- Les parcelles de l'îlot B1 destinées à l'accueil du projet de CFA
- Le centre médical GMSI 84,
- Le Mas (zone N),
- Un parking public,
- Le projet de karting indoor et le projet de maison numérique.

À l'intérieur du périmètre de la ZAC, mais en retrait de cette bande, se trouvent notamment le pôle Horizon Provence et Wave Village. De l'autre côté de la RD942, la zone de Beauchamp est occupée par l'entreprise Malouca Rossi Vente.

2.2. Le milieu physique

2.2.1. Climat

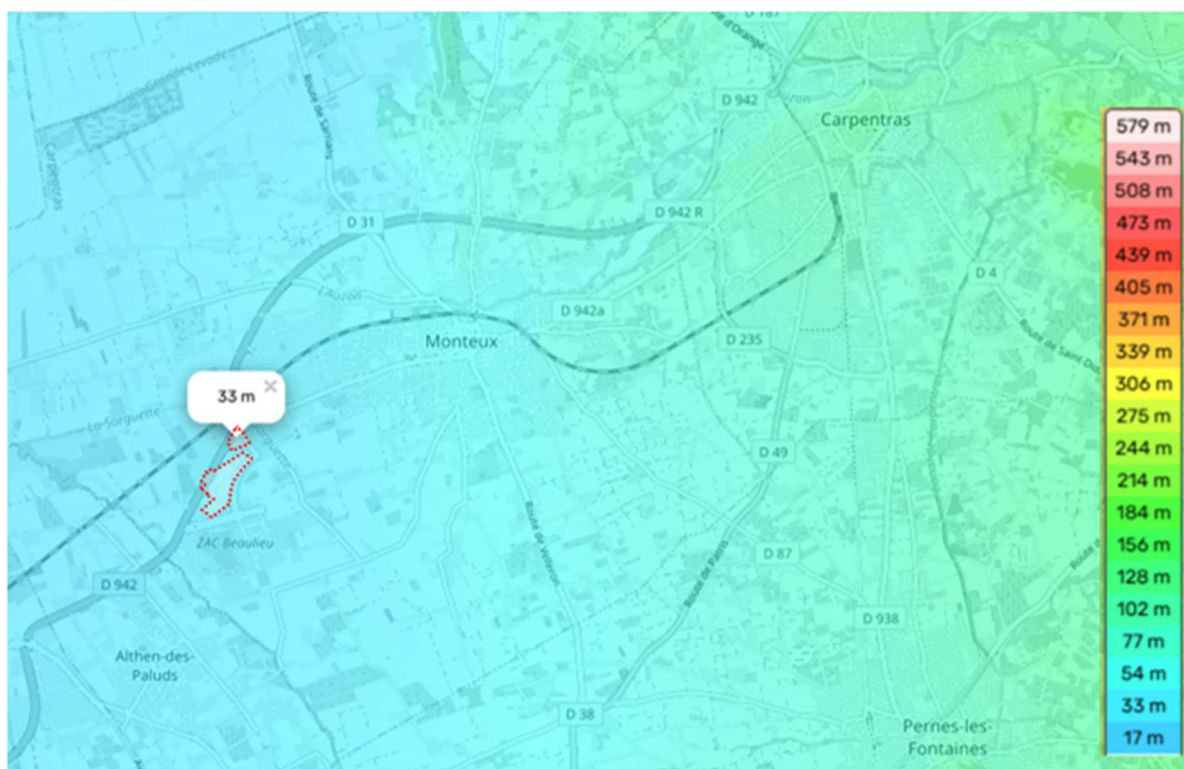
La plaine des Sorgues est soumise à un climat semi continental, à forte influence méditerranéenne dont les fréquentes sécheresses estivales et la violence des averses sont les traits les plus connus.

Plus généralement, le climat de la région se caractérise par une amplitude thermique importante, des précipitations inégalement réparties dans le temps, des vents pouvant être violents, une forte luminosité.

2.2.2. Contexte topographique

La commune de Monteux, qui accueille le projet, prend place entre la vallée du Rhône, à l'Ouest, et les premiers reliefs du mont Ventoux, à l'Est. Plus localement, les zones de projet se positionnent dans la plaine Comtadine.

Monteux s'inscrit sur une pente générale Est-Ouest : descendante vers le Rhône situé plus à l'Ouest. Le relief gagne en altitude vers l'Est, vers les Monts de Vaucluse.

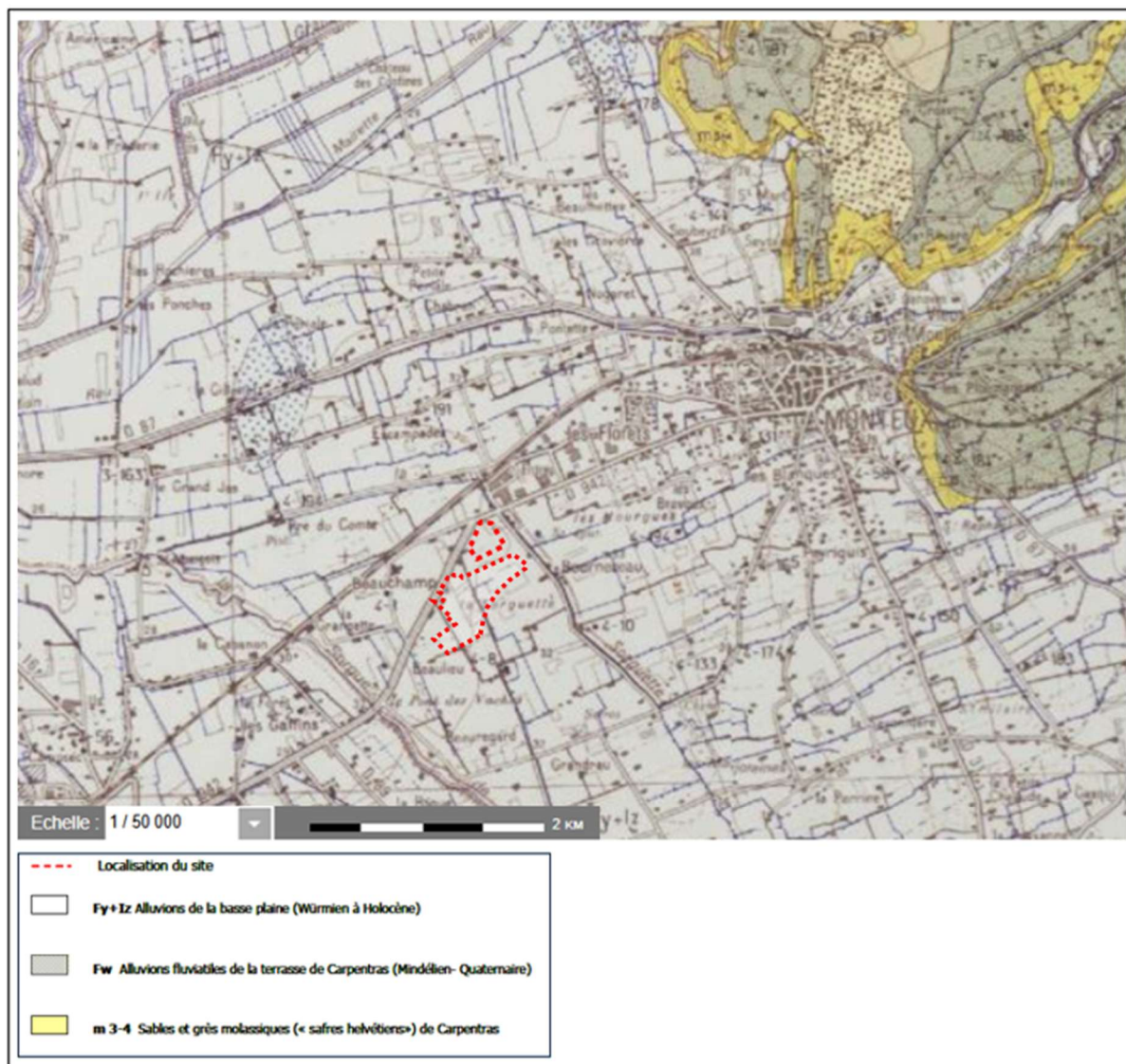


Topographie du site du projet (topographic-map.com)

Le site de projet s'inscrit dans la pente Est-Ouest générale du territoire de Monteux et est situé à une altitude moyenne de 33m NGF.

2.2.3. Contexte géologique

La majorité des formations géologiques de la commune sont des « Alluvions de la basse plaine », caractérisés par une superposition de cailloutis en profondeur et des limons de surface. Dans le secteur Nord-est, où se situent les premiers reliefs de Monteux, se trouvent des calcaires et du grès formant le début de la Terrasse de Carpentras (Mindel). Entre le secteur des Alluvions et la Terrasse de Carpentras, se dessine une bande de sables fins plus ou moins limoneux ou argileux et ponctuellement, au niveau de la Terrasse de Carpentras des formations de cailloutis calcaires résiduels sont présentes.



Contexte géologique du territoire de Monteux et du site de projet (InfoTerre)

Le terrain est implanté au sein d'une plaine alluviale constituée par les alluvions fluviales de la Sorgue et de l'Ouvèze (basses terrasses) (Fy – Iz) d'âges supposés Wurmien et Holocène (quaternaire).

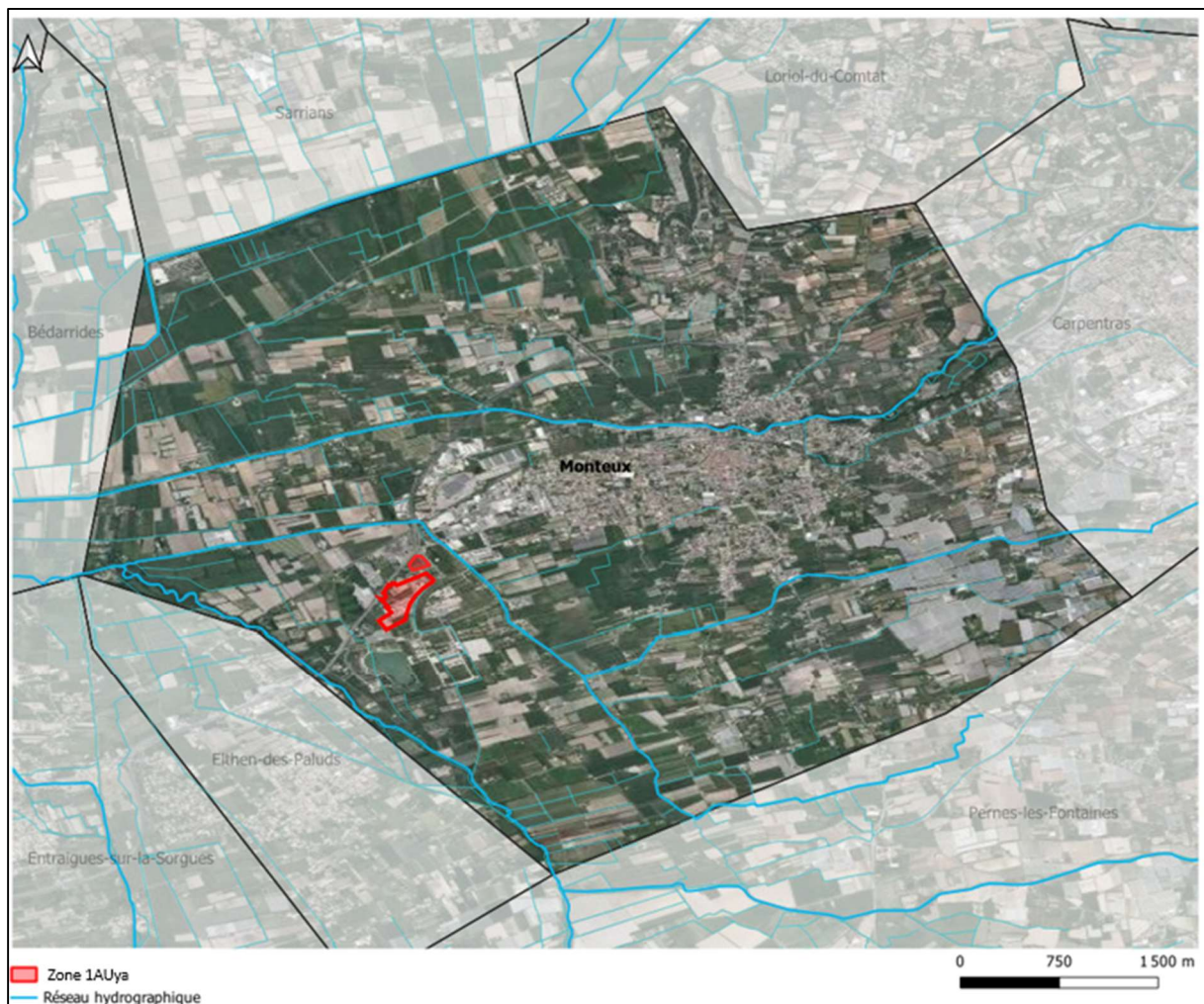
Les parcelles de la zone d'étude correspondent à un ancien marais asséché depuis longtemps. Ce complexe alluvial est principalement constitué de superpositions grossières à galets,

cailloutis et sables plus ou moins grossiers en profondeur, puis essentiellement de limons en surface. Ces limons recouvrent uniformément toute la plaine et correspondent aux épandages des crues holocènes, voire même plus récentes.

2.2.4. Les eaux superficielles

Le réseau hydrographique de Monteux est très vaste, composé de 2 cours d'eau principaux, l'Auzon et la Sorgue de Velleron, ainsi que de nombreux canaux et cours d'eau permanents ou temporaires de taille plus réduite.

Un réseau de canaux d'irrigation alimenté par la prise d'eau de Beauregard située sur la Sorgue-de-Velleron, à l'amont parcourt la ZAC de Beaulieu.



Réseau hydrographique de la commune de Monteux (BD LISA, BRGM)

2.2.5. Les eaux souterraines

Monteux est concerné par 3 masses d'eau souterraine :

- Les « alluvions des plaines du Comtat et des Sorgues » (FRDG354)
- « Molasses miocènes du Comtat » (FRDG218),

Qui sont des masses d'eau souterraine à l'affleurement, et la masse d'eau souterraine profonde :

- La « molasse miocène du Comtat » (FRDG218).

Le site de projet se situe sur la nappe d'eau souterraine à l'affleurement « alluvions des plaines du Comtat et des Sorgues » et sur la nappe d'eau souterraine profonde la « molasse miocène du Comtat ». Elles sont superposées mais fonctionnellement déconnectées par un écran de limons argileux.

Les « alluvions des plaines du Comtat et des Sorgues » (FRDG354) :

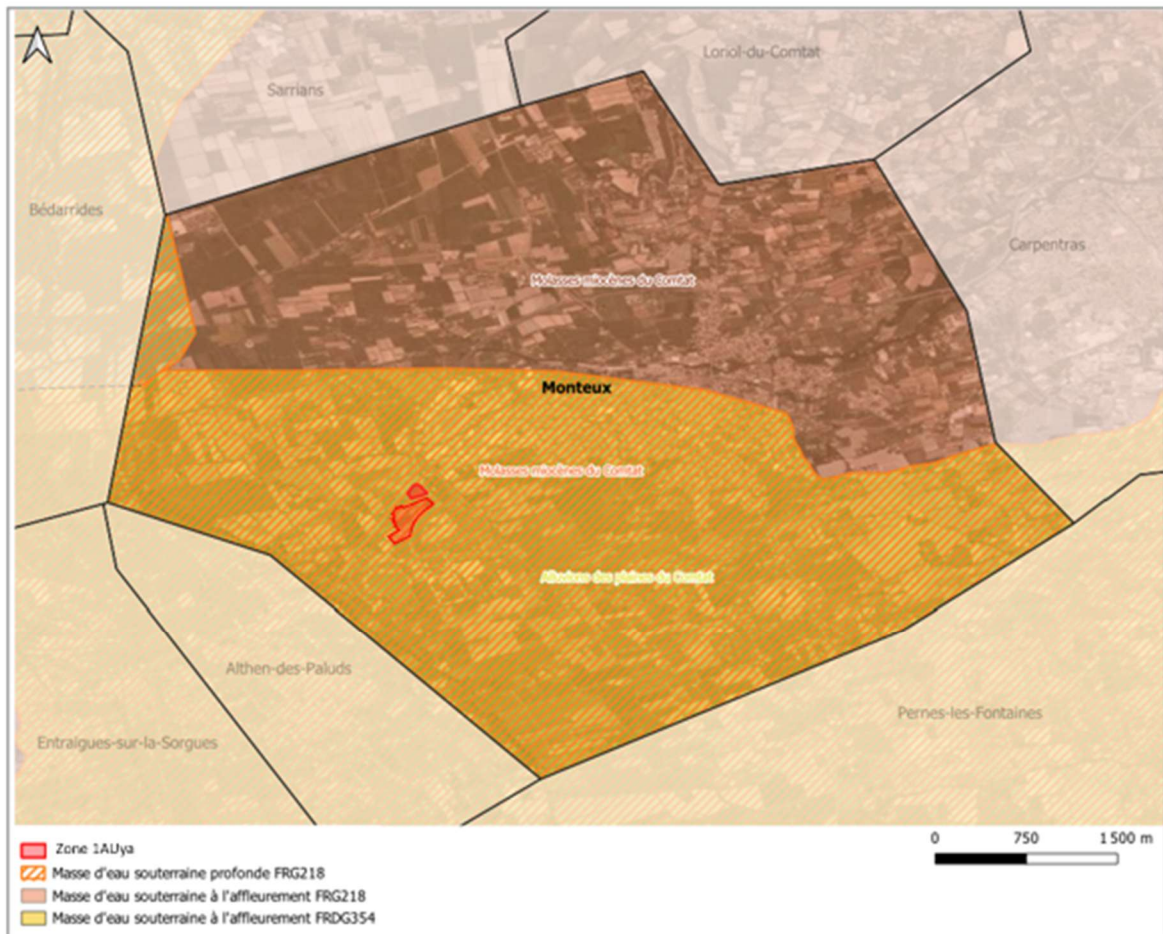
- *Caractéristiques* : Il s'agit d'un réservoir de type alluvial libre, à nappe très peu profonde, circulant dans un complexe de graviers et de galets. Cette nappe présente une perméabilité élevée et est fortement connectée au réseau hydrographique de surface (la Sorgue, l'Auzon) ainsi qu'aux canaux d'irrigation qui participent activement à sa recharge.
- *Sensibilité réglementaire* : En raison de sa faible profondeur (nappe subaffleurante), cette masse d'eau présente une **vulnérabilité intrinsèque forte** face aux pollutions anthropiques de surface (lessivage agricole, eaux pluviales urbaines, pollutions accidentelles).
- *État écologique et chimique* : Globalement classée en **bon état chimique et quantitatif** au titre du SDAGE, elle fait toutefois l'objet d'une surveillance locale vigilante (pesticides, nitrates), Monteux étant situé dans le périmètre historique de captages sensibles

Les « Molasses miocènes du Comtat » (FRDG218) :

- *Caractéristiques* : Cet aquifère à dominante sédimentaire correspond au grand bassin tertiaire du Comtat Venaissin. Il se divise localement en deux compartiments hydrauliques distincts :
 1. **La nappe libre à l'affleurement** : Présente sur les secteurs où les molasses miocènes (sables, grès helvétiques, marnes) ne sont pas recouvertes par les alluvions modernes.
 2. **La nappe profonde captive** : Située directement sous le recouvrement alluvial au droit du site de projet. L'eau y circule sous pression, protégée par les horizons imperméables sus-jacents.
- *Sensibilité réglementaire* : La nappe profonde du Miocène du Comtat est classée comme **ressource stratégique et patrimoniale majeure pour l'Alimentation en Eau Potable**

(AEP) par le comité de bassin Rhône-Méditerranée. À ce titre, elle bénéficie d'une politique de protection renforcée visant à interdire ou limiter strictement les forages profonds non domestiques afin d'éviter les risques de connexion hydraulique ou de tarissement de la ressource

- **État écologique et chimique** : Selon les données de référence du SDAGE, cette masse d'eau sédimentaire non alluviale présente un état global médiocre (tant sur le plan chimique que quantitatif), fortement marquée par l'impact historique de prélèvements profonds intensifs et de contaminations diffuses à l'échelle du bassin versant.



*Localisation des masses d'eau souterraine sur la commune de Monteux
(BD LISA, BRGM)*

2.3. Les risques naturels, technologiques et nuisances

2.3.1. Les risques naturels et technologiques

La zone de projet :

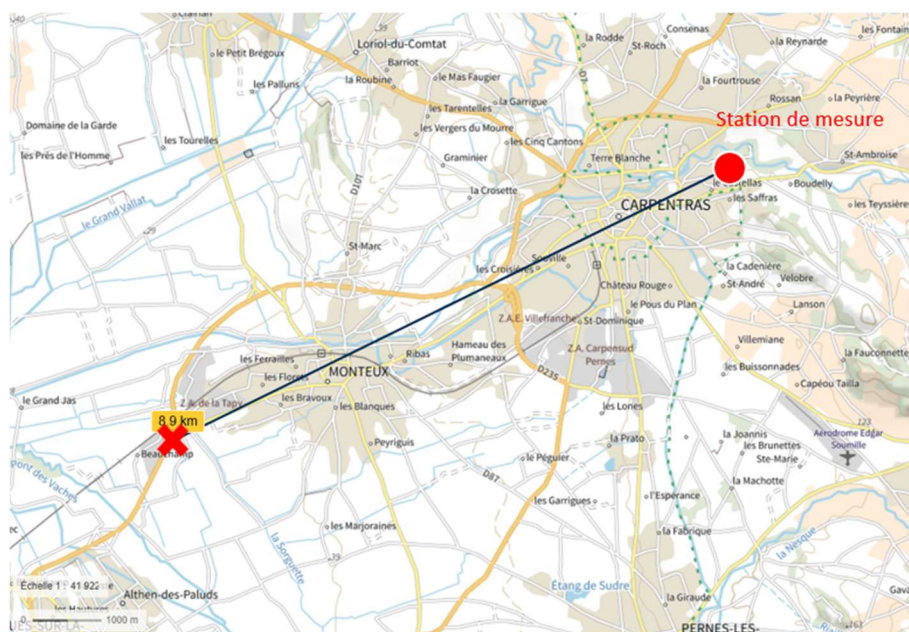
- se situe en dehors de toute zone à risque inondation et autres zones à risques liées aux mouvements de terrain (pas de cavités dans le secteur, pas de glissement ou d'effondrement connu) ;
- est en zone d'aléa modéré retrait et gonflement des argiles ;
- est en zone d'aléa faible feu de forêt et en dehors du périmètre des servitudes d'utilité publique et des zones d'obligation légale de débroussaillage
- est en zone de sismicité 3 (modérée) ;
- n'est pas concernée par le risque technologique (aucune installation nucléaire ou centrale nucléaire dans un rayon de 20 km autour de la zone. Aucune canalisation de transport de matières dangereuses n'est présente dans la zone d'étude).

2.3.2. Nuisances et pollutions

Qualité de l'air :

Les Sorgues du Comtat font partie du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération d'Avignon, dont le périmètre a été étendu à l'ensemble du département du Vaucluse.

Le territoire des Sorgues du Comtat ne dispose pas de station de mesure fixe. Les stations les plus proches sont celles de Carpentras et du Pontet.

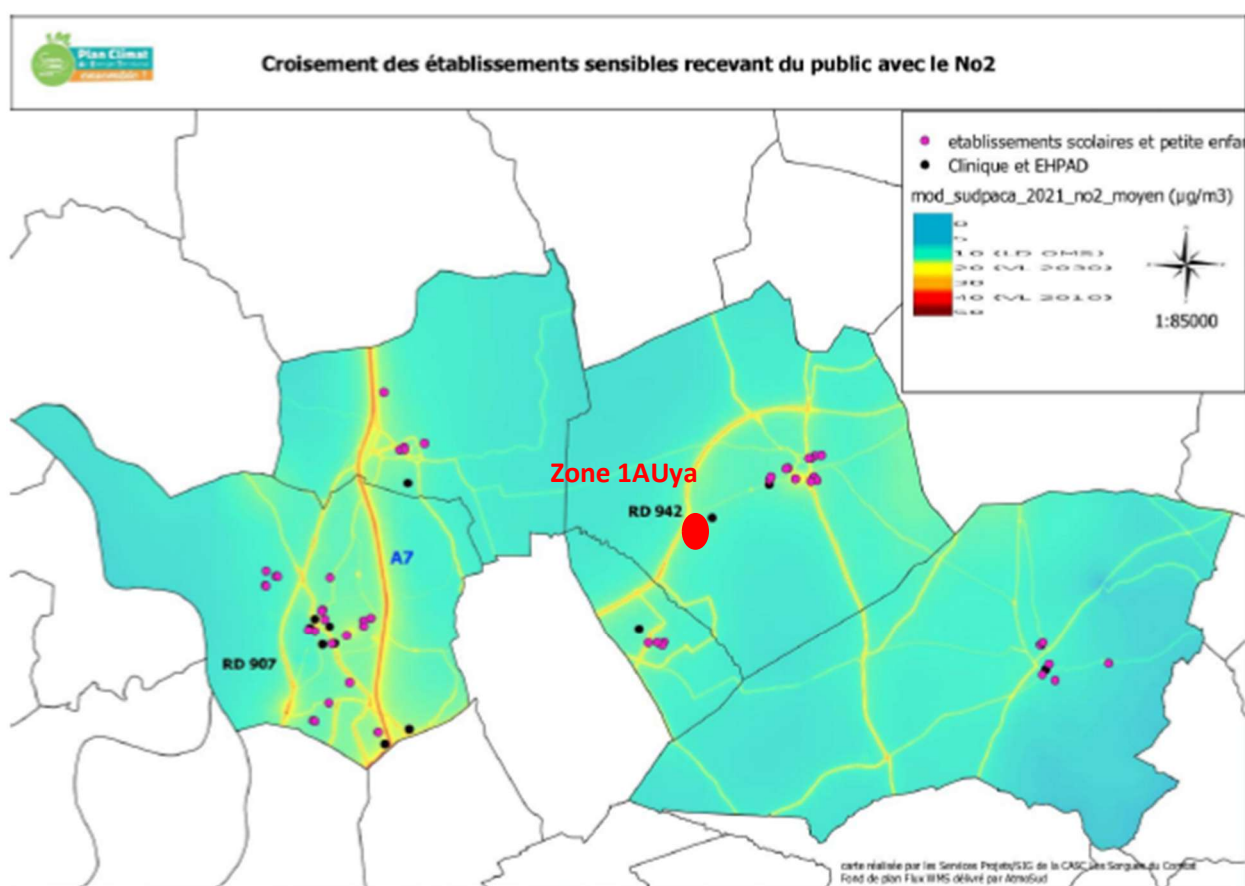


Localisation de la station de mesure de la qualité de l'air par rapport au site du projet – Atmosud

La qualité de l'air y est qualifiée de moyenne, avec un indice synthétique annuel autour de 50/100, indice combinant les concentrations de dioxyde d'azote (NO₂), de particules fines (PM₁₀) et d'ozone (O₃).

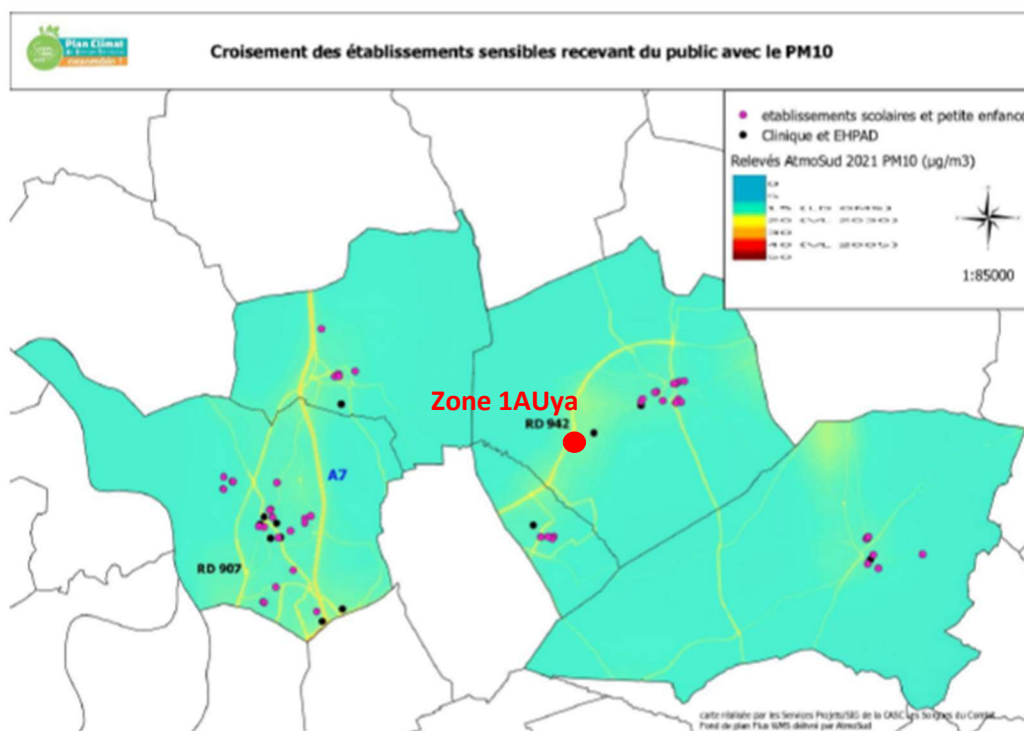
L'air est identifié comme moins bon sur le territoire selon deux typologies de zones : les abords des grands axes de circulation, en particulier l'autoroute A7 et la déviation à deux fois deux voies de la RD942 traversant notamment Monteux, et les zones urbanisées les plus denses, dont Monteux fait partie en raison d'un trafic important et d'une forte concentration de logements.

Concernant le dioxyde d'azote (NO₂), la population du territoire est globalement peu exposée, les concentrations les plus élevées restant limitées aux abords immédiats des axes à fort trafic, parmi lesquels l'autoroute A7 et les routes départementales 907 et 942.

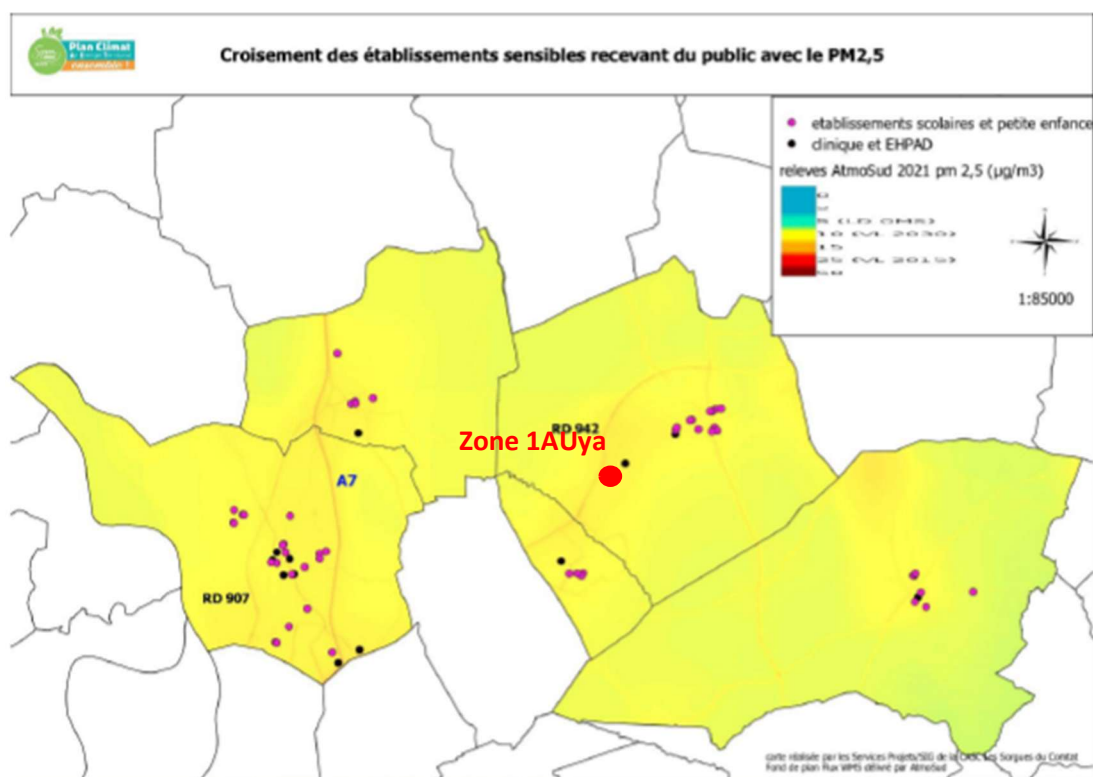


Croisement des établissements sensibles avec le NO₂ (Plan Climat Air Energie Territorial 2024-2029 – Sorgues du Comtat)

Concernant les particules fines, l'exposition est plus significative à l'échelle départementale : 70 % de la population du Vaucluse (soit environ 390 000 personnes) est exposée à des dépassements des seuils recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) pour les PM_{2,5}, et 11 % (environ 60 000 personnes) pour les PM₁₀.



Croisement des établissements sensibles avec le PM10 (Plan Climat Air Energie Territorial 2024-2029 – Sorgues du Comtat)



Croisement des établissements sensibles avec le PM 2,5 (Plan Climat Air Energie Territorial 2024-2029 – Sorgues du Comtat)

Les seuils mobilisés dans cette analyse sont les lignes directrices sanitaires publiées par l'OMS en 2021, qui constituent un référentiel de recommandation et non des valeurs réglementaires opposables. Elles sont sensiblement plus exigeantes que les valeurs limites juridiquement en vigueur aujourd'hui (directive 2008/50/CE) :

Polluant	Seuil OMS 2021 (référence sanitaire)	Valeur limite réglementaire actuelle
NO2 (annuel)	10 µg/m ³	40 µg/m ³
PM2,5 (annuel)	5 µg/m ³	25 µg/m ³
PM10 (annuel)	15 µg/m ³	40 µg/m ³

Le secteur d'entrée de ville étudié est concerné par la proximité de la RD942, identifiée comme un axe structurant où les concentrations de polluants atmosphériques, en particulier de NO2, sont les plus élevées du territoire. Cette situation constitue un enjeu à prendre en compte dans la conception du projet, tant au regard des seuils sanitaires OMS que de l'évolution prochaine du cadre réglementaire européen, notamment pour la localisation d'éventuels établissements sensibles ou d'espaces destinés à un usage prolongé du public.

Bruit :

La directive 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement impose aux États membres **l'élaboration de cartes de bruit stratégiques (CBS) et de plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)** pour les grandes infrastructures de transport. Sont notamment concernées les infrastructures routières supportant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules (soit environ 8 200 véhicules par jour) et les infrastructures ferroviaires supportant plus de 30 000 passages de trains par an.

Dans le Vaucluse, les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance ont été approuvées par arrêté préfectoral du 18 septembre 2023. Elles s'inscrivent dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du département.

Ces cartes sont établies selon deux indicateurs réglementaires :

- **Lden** (Level day-evening-night) : indicateur de bruit moyen sur 24h, pondéré pour tenir compte de la sensibilité accrue en soirée (18h-22h) et de nuit (22h-6h) ;
- **Ln** (Level night) : indicateur de bruit propre à la période nocturne (22h-6h).

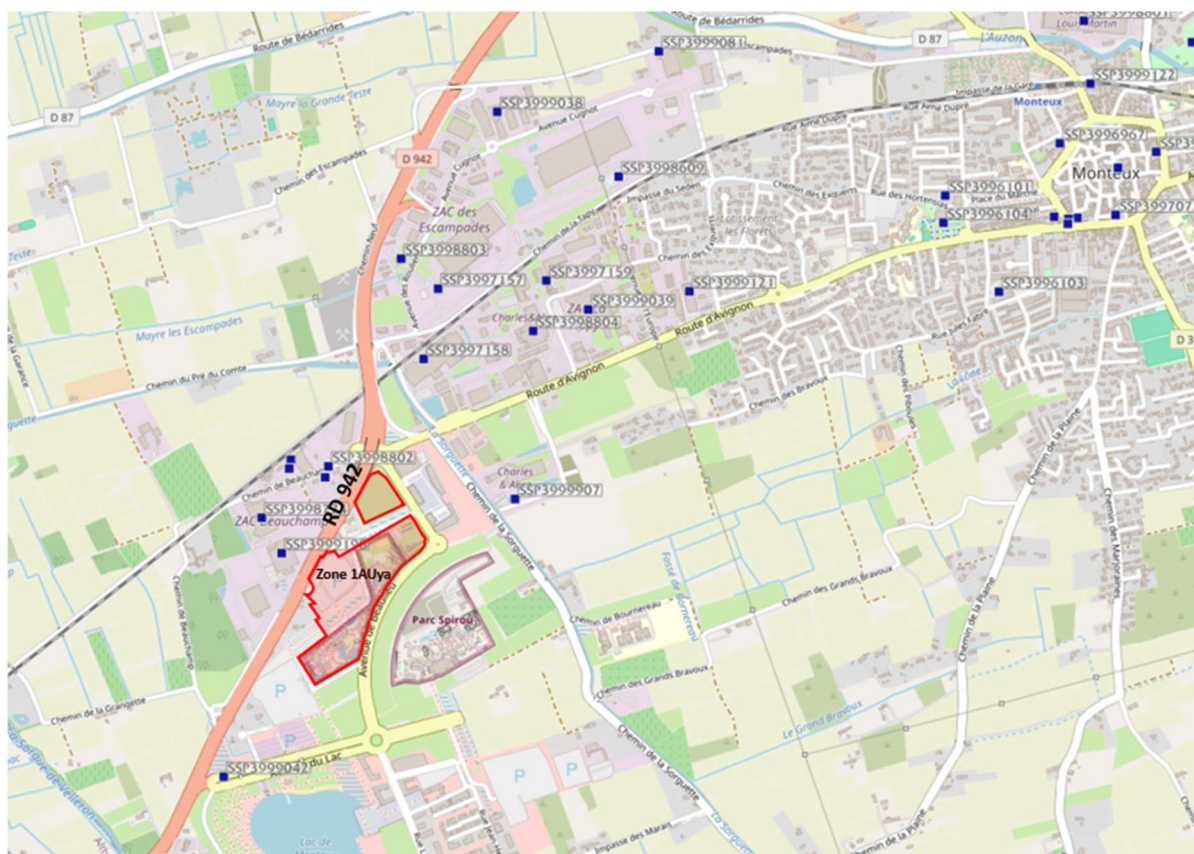
La carte mobilisée pour le secteur d'étude est une carte de type A en indicateur Lden, qui représente par courbes isophones espacées de 5 dB(A) les zones exposées à un niveau de bruit croissant, de 55 à 75 dB(A) et plus. La valeur limite réglementaire applicable aux infrastructures

La zone 1AUya est concernée par le bruit généré par la RD942, qui borde le secteur d'étude. Le croisement de son périmètre avec la carte de bruit stratégique fait apparaître deux niveaux d'exposition :

- La majorité du site se situe dans la classe 65-70 dB(A), soit un niveau proche de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) applicable aux infrastructures routières.
- Une partie de la frange Nord-Ouest du site, la plus proche de la RD942, se situe dans la classe supérieure 70-75 dB(A).

Sites pollués :

D'après les bases de données BASOL (sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) et BASIAS (anciens sites industriels et activités de service), aucun site pollué n'est recensé sur la zone d'étude.



Localisation des sites et sols pollués (Géorisques)

2.4. Le milieu naturel

2.4.1. Inventaires du patrimoine naturel et paysager

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Type I et II)

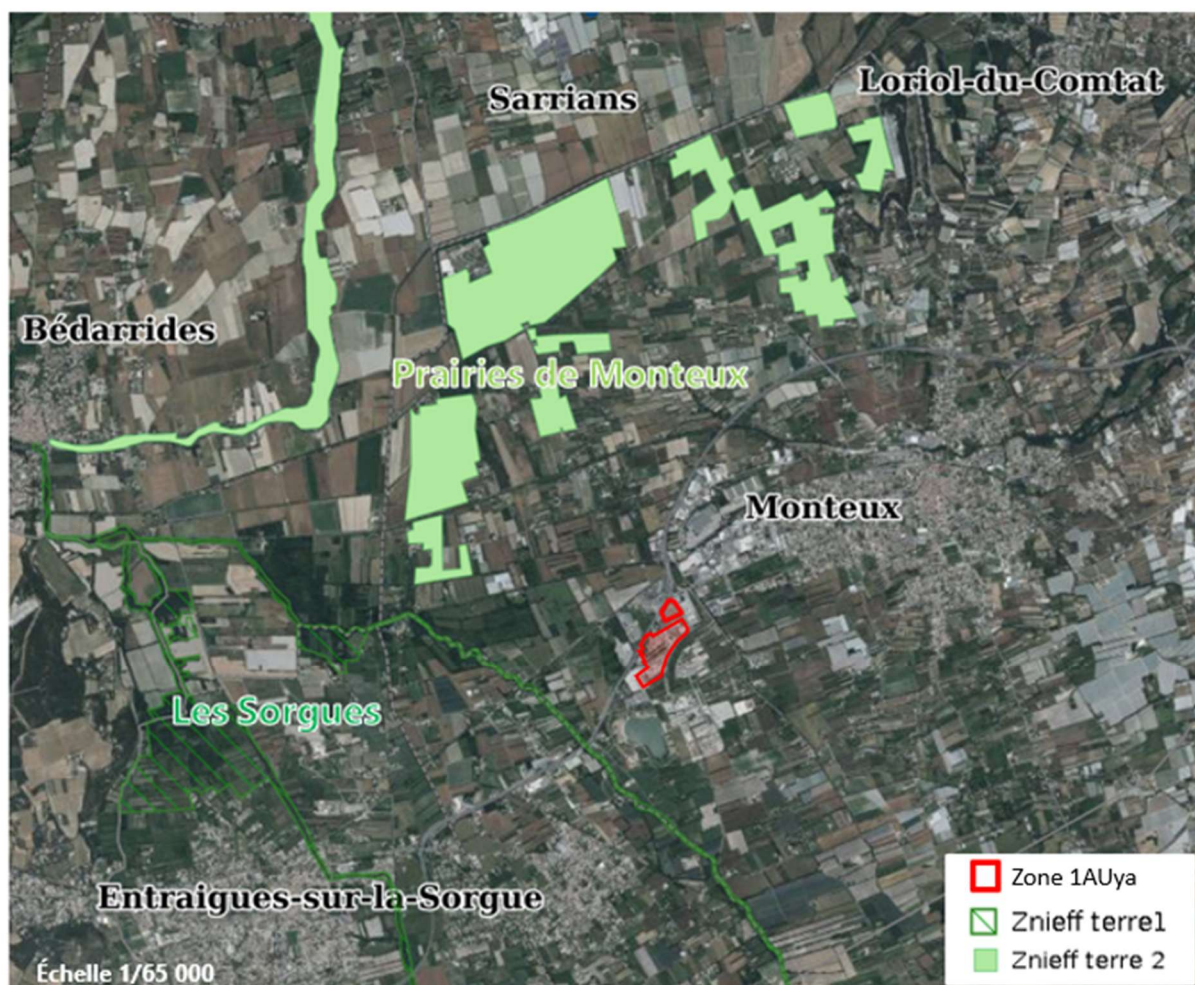
Le programme ZNIEFF a été initié par le ministère de l'Environnement en 1982. Il a pour objectif de recenser sur le territoire national tous les espaces dotés d'une richesse biologique et écologique et dans un état de conservation favorable. Le référentiel ZNIEFF est un véritable outil de connaissance. En fonction du type de ZNIEFF, il est possible de localiser les espaces à enjeux et formant de véritable réservoir de biodiversité. Bien que non soumis au statut de protection, ces espaces doivent être pris en compte dans le cadre des projets, car considérés comme des éléments centraux dans la fonctionnalité du réseau écologique. Les inventaires menés sur ces zones permettent de dresser une liste complète et à jour des espèces rares, protégées et ou déterminantes.

Deux types de zones sont définis :

- **Les zones de type I**, caractérisées par leur intérêt biologique remarquable. Elles sont généralement de faible surface.
- **Les zones de type II**, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune de Monteux est concernée par la ZNIEFF terrestre de type I « Les Sorgues » (93002030) et par la ZNIEFF terrestre de type II « Prairies de Monteux » (930020322). Le secteur de projet est situé à plus de 1 km des ZNIEFF suivantes :

ZNIEFF I		
Id MNHN	NOM	Distance par rapport au secteur d'étude (km)
93002030	Les Sorgues	1,35 km
ZNIEFF II		
Id MNHN	NOM	Distance par rapport au secteur d'étude (km)
930020322	Prairies de Monteux	1,7 km



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Type I et II) de la commune de Monteux (DREAL PACA)

- **Réseau Natura 2000**

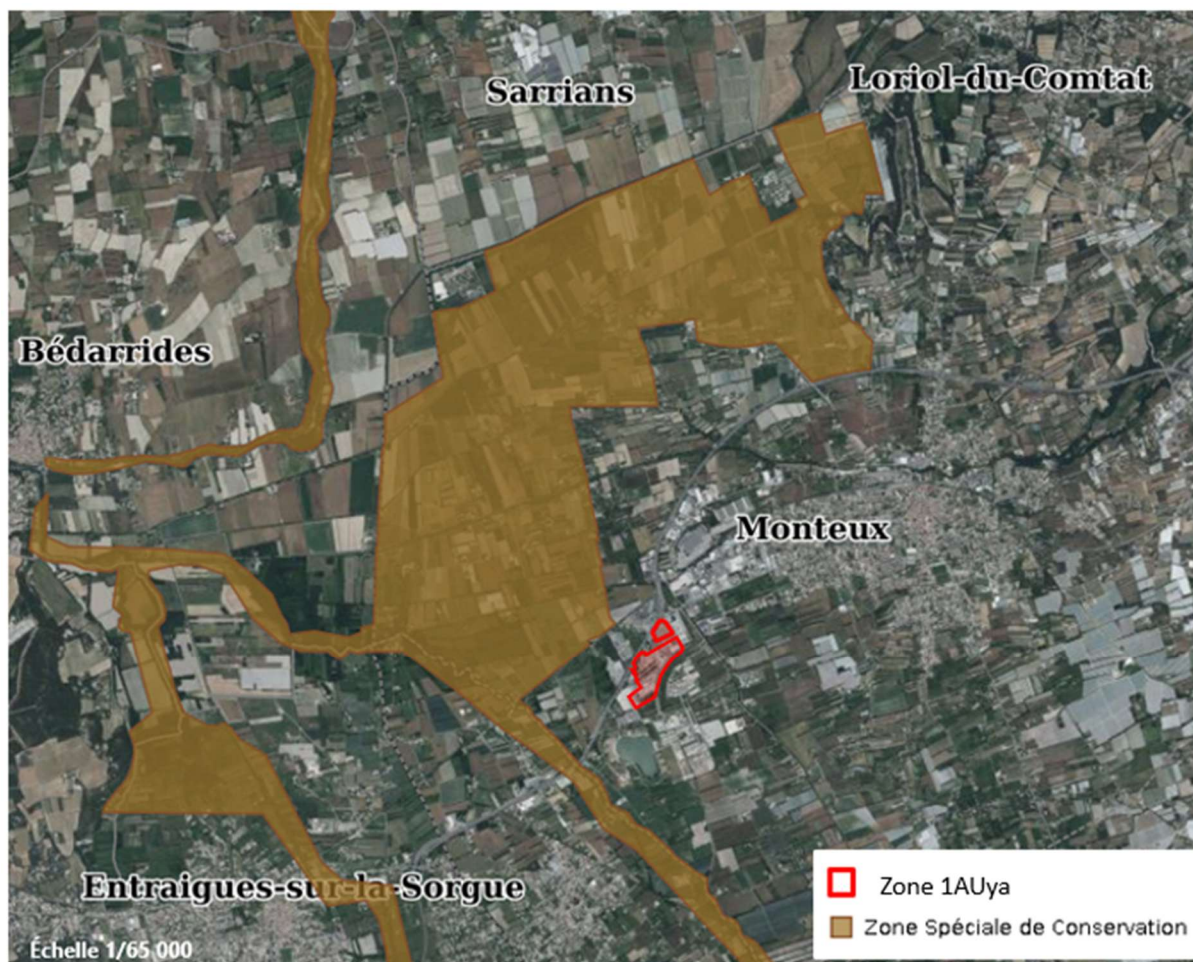
Les sites NATURA 2000 sont un réseau d'espaces naturels situés sur le territoire de l'Union Européenne. Chaque Etat membre propose des zones où se trouvent des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire. L'objectif est de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel du territoire européen.

Le réseau Natura 2000 comprend 2 types de zones réglementaires : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

- **Les ZPS** sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la directive européenne du 25/4/1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (appelée couramment « Directive Oiseaux »).
- **Les ZSC** sont définies par la directive européenne du 21/05/1992 sur la conservation des habitats naturels (appelée couramment « Directive Habitats »). Une ZSC est d'abord « pSIC » (« proposé Site d'Importance Communautaire ») puis " SIC " après désignation par la commission européenne et enfin « ZSC » pour « Zone Spéciale de Conservation » après arrêté du ministre chargé de l'Environnement.

La commune est concernée par un site Natura 2000 : la ZSC « La Sorgue et l'Auzon » au titre de la Directive Habitats, Faune et Flore. Le secteur de projet est situé à environ 358 m du site Natura 2000 :

Zone Spécial de Conservation (ZSC)		
Id MNHN	NOM	Distance par rapport au secteur d'étude (km)
FR9301578	La Sorgue et l'Auzon	358 m

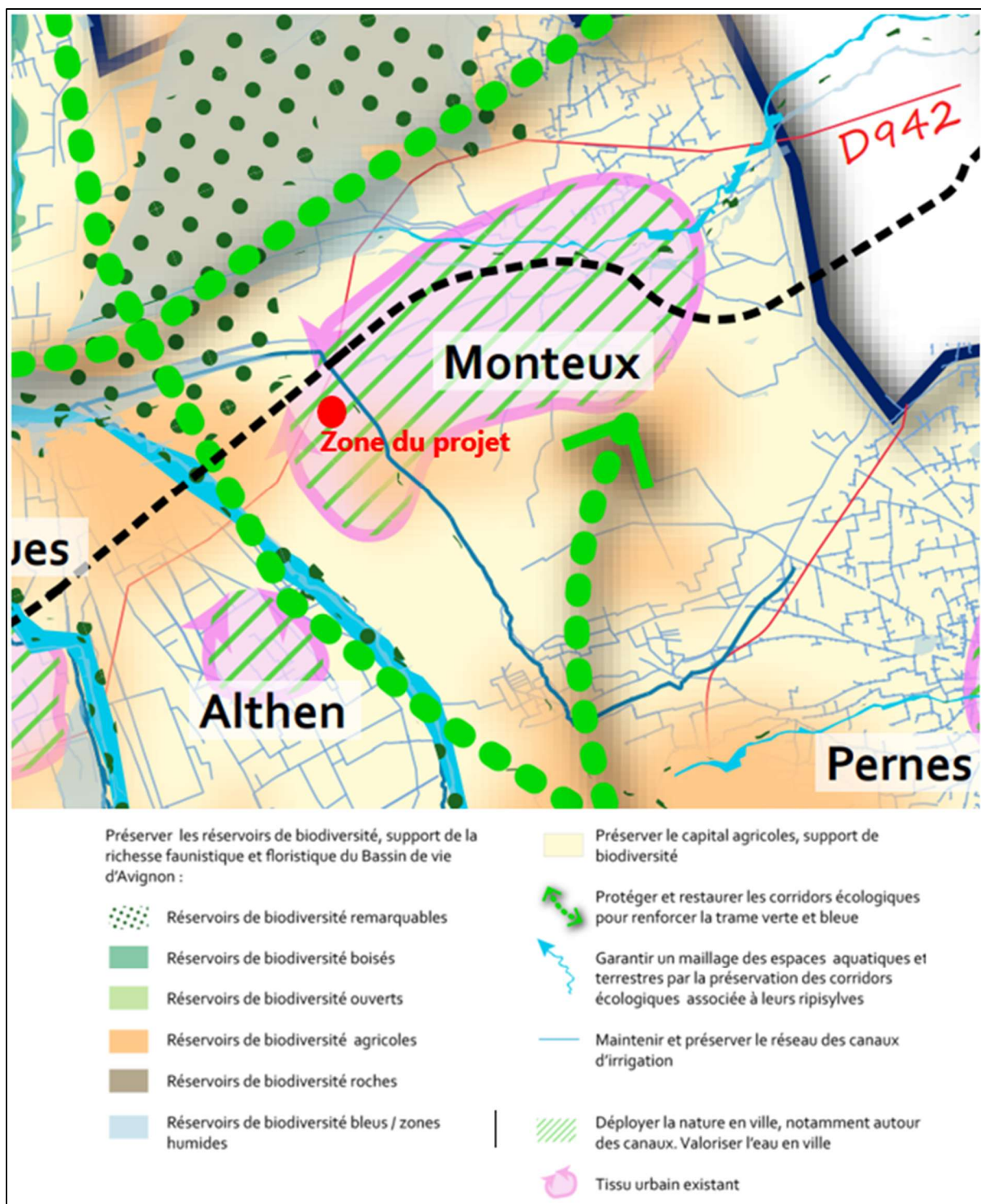


Zone Natura 2000 de la commune de Montoux (DREAL PACA)

2.4.2. Les continuités écologiques à l'échelle du SCOT du bassin de vie d'Avignon

La carte d'orientation du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT précise et localise certains objectifs poursuivis en matière de trame verte et bleue et de nature en ville. Le site d'étude y est identifié selon deux orientations :

- « Développer la nature en ville, notamment autour des canaux, valoriser l'eau en ville »
- « Tissu urbain existant ».



Extrait de la carte d'orientation du PAS du SCoT (SCoT du Bassin de Vie d'Avignon 2026)

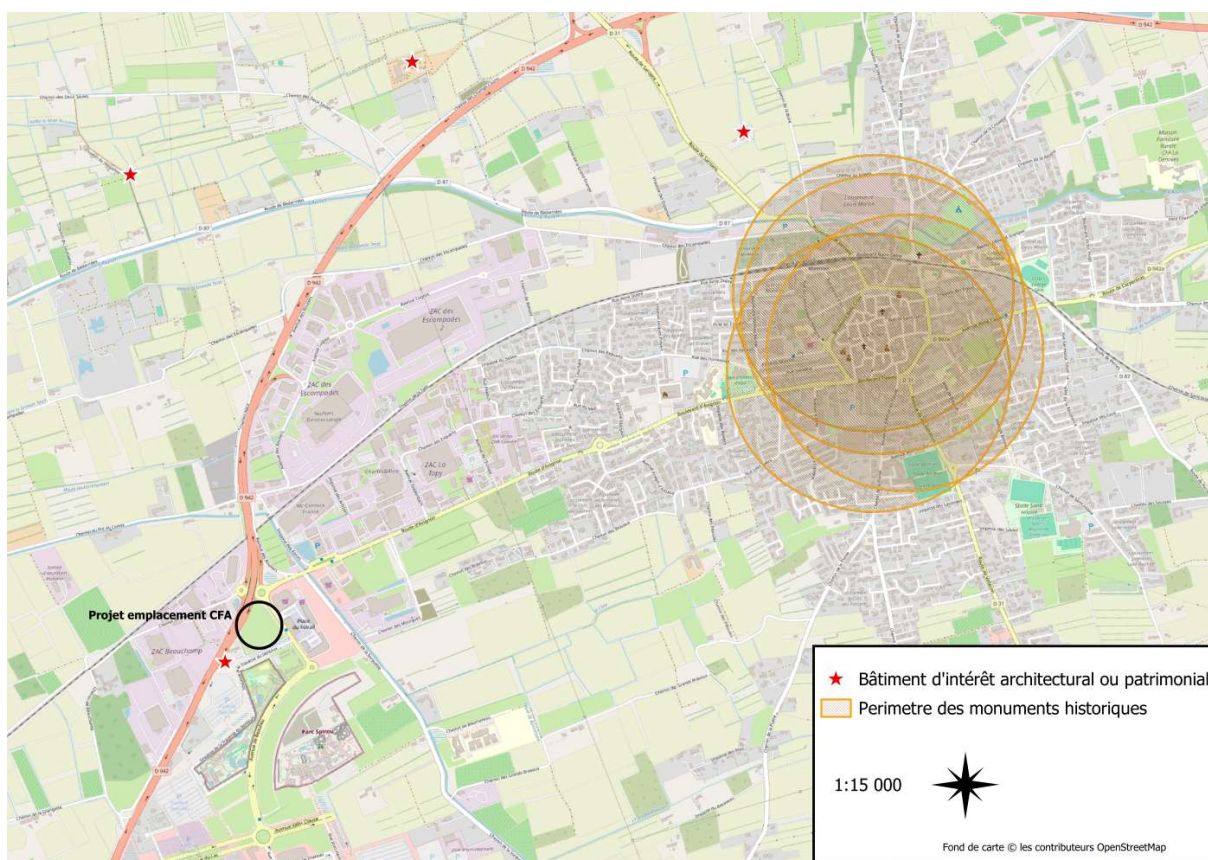
Le secteur de projet est situé en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne fragmente pas la trame verte et bleue identifiée par le SCoT et s'inscrit dans une logique de densification au sein du tissu urbain déjà constitué

2.4.3. Cadre réglementaire

Il est important de rappeler que la réalisation de la ZAC de Beaulieu a fait l'objet d'une **étude d'impact, réalisée en janvier 2012**, ainsi que d'une autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau (articles L.214-1 et L.214-6 du Code de l'environnement), délivrée le 24 juin 2008. Ces procédures ont permis de prendre en compte l'ensemble des enjeux naturels dans le cadre de l'élaboration du projet de ZAC.

2.5. Le milieu humain

2.5.1. Le patrimoine culturel



Le projet s'implante dans un secteur exempt de servitudes de protection du patrimoine historique et se situe entièrement en dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.

A noter les éléments patrimoniaux suivants :

- Le Mas (voir étoile rouge identifiée sur la cartographie) : Ce bâtiment appartient à la Communauté d'Agglomération. Il est inscrit au PLU comme bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial.
- Le Château de Beaulieu : Cet édifice n'est pas inscrit au patrimoine.
- Petit patrimoine : Il n'y a aucune trace de petit patrimoine rural à proximité du projet.

2.5.2. La démographie

Avec une population de 13 301 habitants en 2023, la commune représente près de 26 % de la population totale de l'Agglomération. Sa densité démographique moyenne s'élève à 337 hab/km², un chiffre légèrement supérieur à celui de l'EPCI (331 hab/km²) et plus de deux fois supérieur à la moyenne du département du Vaucluse (160 hab/km²). Entre 2017 et 2023, la ville a accueilli 392 résidents supplémentaires, affichant un taux d'évolution annuel de +0,50 %. Cette croissance, plus dynamique que la moyenne départementale (+0,37 %), est principalement portée par son solde naturel qui y contribue à hauteur de +0,3 %.

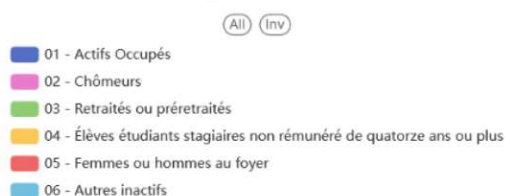
Évolution de la population



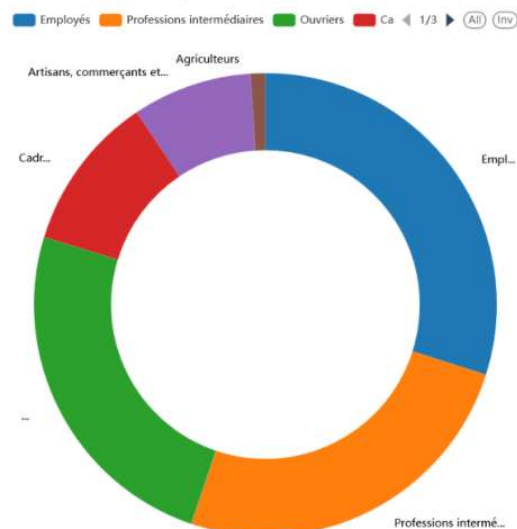
Le nombre de ménages s'élève à 5 907, dans un territoire où la population de 15 ans ou plus présente le profil d'activité suivant :

- Actifs Occupés : 51,85 % (majorité de la population).
- Retraités ou préretraités : 26,21 % (plus d'un quart des habitants).
- Chômeurs : 7,62 %.
- Élèves, étudiants et stagiaires : 6,38 %.
- Autres inactifs & personnes au foyer : 7,94 %.

Activité des 15 ans ou plus



Actifs occupés par catégories socio-professionnelles



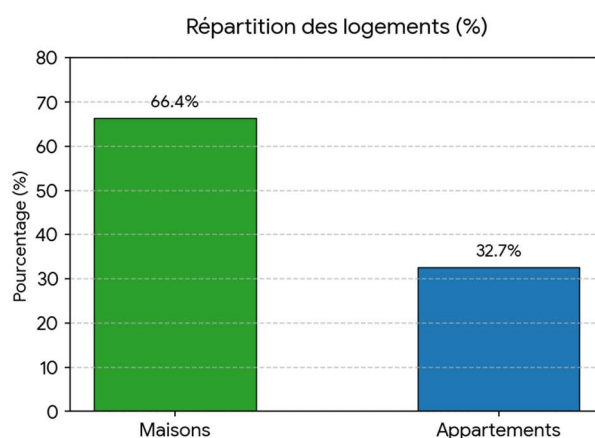
Le développement du quartier de Beaulieu accueille une population estimée à 2 800 équivalents-habitants.

2.5.3. Le logement

La Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat a approuvé le 16 février 2026 son Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce document stratégique d'orientations, de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat, visant notamment à répondre aux besoins en logement et en hébergement.

Concernant son parc de logements, Monteux compte 6 406 logements, affichant un taux d'évolution annuel de 66,4 % entre 2017 et 2023. Cette dynamique est principalement le fruit du développement d'une offre de logements diversifiés en termes de formes urbaines et de typologies sur la ZAC de Beaulieu.

Le parc de logements de la commune est réparti de la manière suivante :



La programmation immobilière du quartier de Beaulieu, caractérisée par une grande diversité de typologies de logements et de niveaux de loyers, pourrait constituer une réponse adaptée aux besoins des futurs élèves du CFA.

La ZAC dispose par ailleurs d'une Résidence Jeunes Actifs (RJA) composée de 61 petits logements meublés à destination des jeunes, de 18 à 30 ans, en formation, en apprentissage, en stage ou en intérim.

2.5.4. Contexte socio-économique

Le tissu économique de Monteux affiche une belle vitalité, portée par un environnement propice aux entreprises. La commune compte désormais 4 521 emplois, portés par le dynamisme de ses secteurs industriels, artisanaux et de services. Entre 2023 et 2027, le marché du travail local progresse de manière soutenue avec une croissance annuelle moyenne de 1,94%, confirmant l'attractivité croissante de la ville.

Depuis plusieurs années, d'autres secteurs se sont fortement développés : agroalimentaire, équipements automobiles, bâtiment et travaux publics ou encore transport et logistique, pour ne citer que les principaux.

2.5.5. Développement économique de la ZAC de Beaulieu

Le quartier de Beaulieu s'inscrit dans une zone à forte dynamique économique.

En effet, à l'entrée ouest de la ville, le long de la RD 942 se trouve la zone industrielle de Beauchamp comprenant plusieurs entreprises déjà implantées en limite de la RD comme l'entreprise Malouca Rossi. Au nord de la ZAC de Beaulieu est implantée la ZAC des Escampades. Elle accueille principalement des activités économiques. Enfin, à l'est de la zone Horizon Provence, il est prévu le développement de la ZAC des Mourgues. Un projet de bien-être, santé et sport est inscrit au SCot du bassin de vie d'Avignon qui a été approuvé le 26 janvier 2026.



La ZAC de Beaulieu s'est fortement dynamisée ces dernières années. Ce nouveau quartier propose des activités économiques, de loisirs et du logement. Il comprend un pôle touristique majeur composé de deux parcs d'attractions et d'une zone de loisirs avec un lac de 10 ha aménagé pour la baignade. De la location de salle pour des festivités est également proposé par un domaine privé.

Des activités médico-sociales sont implantées telles que l'Institut Médico-pédagogique de Beaulieu et le Groupement Médico-social Interprofessionnel. Il s'agit d'un service de prévention et de santé au travail implanté en limite sud-ouest du projet de CFA (cf. carte p.14).

La zone commerciale Horizon Provence a été récemment implantée en limite nord-est du projet du CFA. Elle a été livrée en 2025 et s'étend sur une surface d'environ 12 000 m². Le projet

rassemble une offre commerciale locale et variée pour des usages de proximité. Elle regroupe une vingtaine de commerces répondant aux besoins du quotidien (alimentaire, restauration, sport, santé...), un parking d'environ 340 places, des bornes de recharge pour véhicules électriques, du stationnement vélo et une desserte par la ligne de bus urbain Mont'en bus.

Le développement du quartier de Beaulieu est mené sur du long terme, plusieurs projets résidentiels et de loisirs sont toujours en cours de déploiement. Le parc de loisirs Spirou s'est récemment agrandi avec de nouvelles attractions. Un nouveau complexe de loisirs est en projet au sud du terrain du CFA, il accueillera un karting indoor et une maison numérique (PC délivré).

2.5.6. Déplacements et mobilités

La voie rapide 2x2 voies (RD 942) qui dessert Monteux met ainsi la commune et les entreprises qui y sont installées en prise directe avec les infrastructures de communication qui irriguent le bassin méditerranéen et les relient aux autoroutes Paris-Rhin-Rhône ainsi qu'à l'Espagne et l'Italie.

Par la voie rapide, Monteux se situe à : 10 minutes de l'A7 (sortie Avignon Nord), 20 minutes de l'échangeur A7-A9 (Orange), 25 minutes de la gare TGV et fret d'Avignon et un peu moins d'1 heure de l'aéroport de Marseille-Marignane.

La RD942 dessert la ZAC de Beaulieu depuis deux sorties, une première sortie au sud des parcs de loisirs et une deuxième « Monteux centre-ville » qui débouche sur le rond-point « Porte du Ventoux » au nord de la ZAC de Beaulieu. Ce giratoire aménagé en 2019 dans le cadre du développement de l'entrée de ville et dimensionné pour desservir les différentes ZAC (cf.p.33) et dessert Beaulieu par l'avenue de Beaulieu permettant de relier la zone commerciale Horizon Provence au centre du quartier de Beaulieu. De nombreux véhicules circulent sur cette avenue, ainsi que des bus. Elle est aménagée avec une largeur de voirie et de trottoirs d'environ 2,50 m permettant également aux piétons de circuler en sécurité (cf. photo ci-dessous). Le projet du CFA sera implanté à l'angle entre cette sortie et l'avenue de Beaulieu sur l'îlot B1.

La desserte de la zone de Beaulieu depuis le centre-ville de Monteux se fait actuellement par l'avenue d'Avignon. Elle a été aménagée pour les mobilité douces et végétalisée. Elle comprend une piste cyclable de part et d'autre de la voie et un trottoir sécurisé adapté aux piétons d'environ 2,50 m de large.

A terme, dans le cadre du développement de la zone des Mourgues, la ZAC de Beaulieu sera directement connectée au centre-ville grâce à la création d'un nouvel axe structurant. Cette voie de circulation rejoindra l'avenue de Beaulieu par le rond-point Bellevue déjà existant et le rond-point des Bravoux vers le centre-ville (cf. carte ci-dessous).

Futur axe structurant de desserte Centre-Ville/Beaulieu

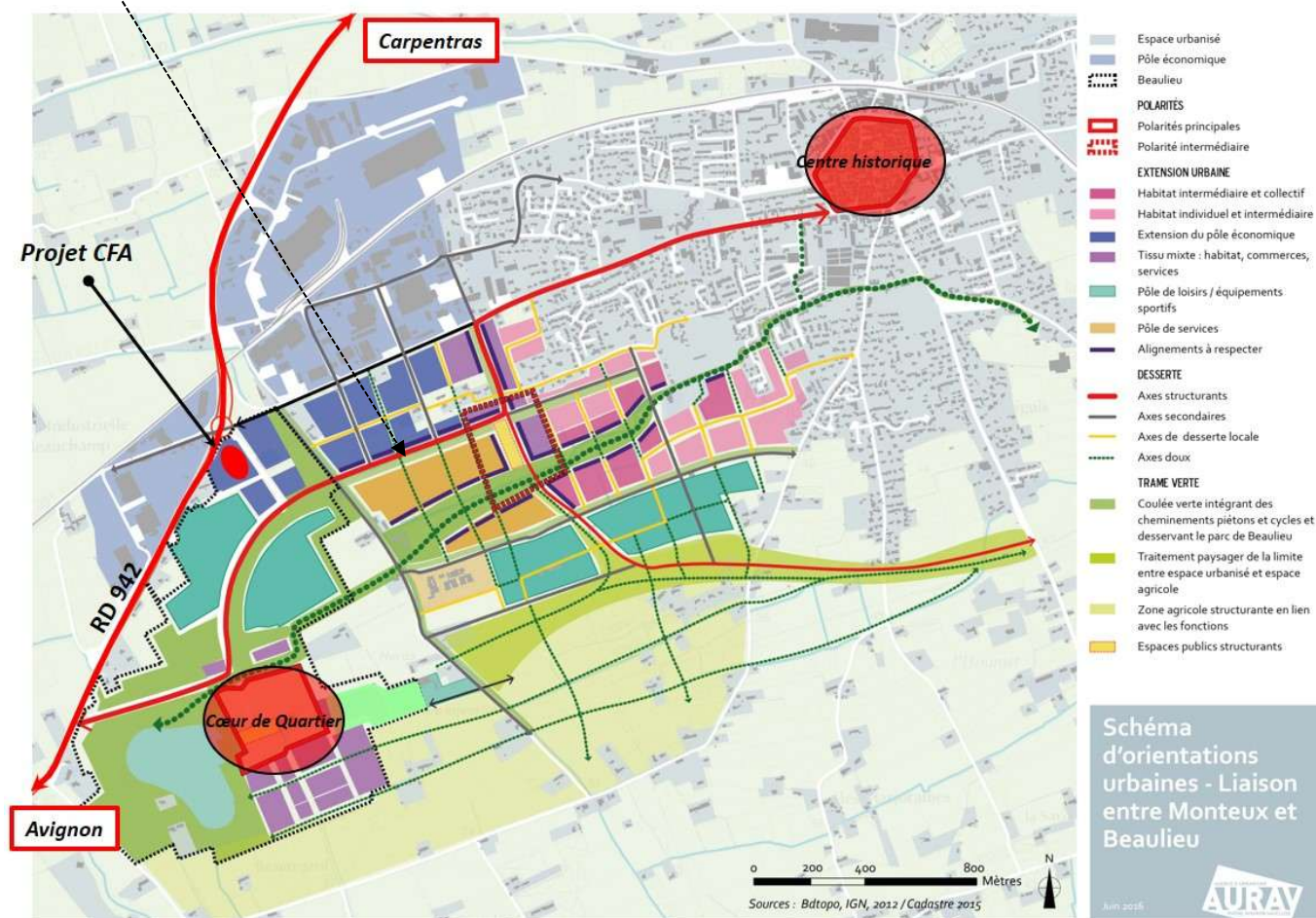


Photo de l'Avenue de Beaulieu. A Gauche, Horizons Provence. A droite, le projet de CFA.



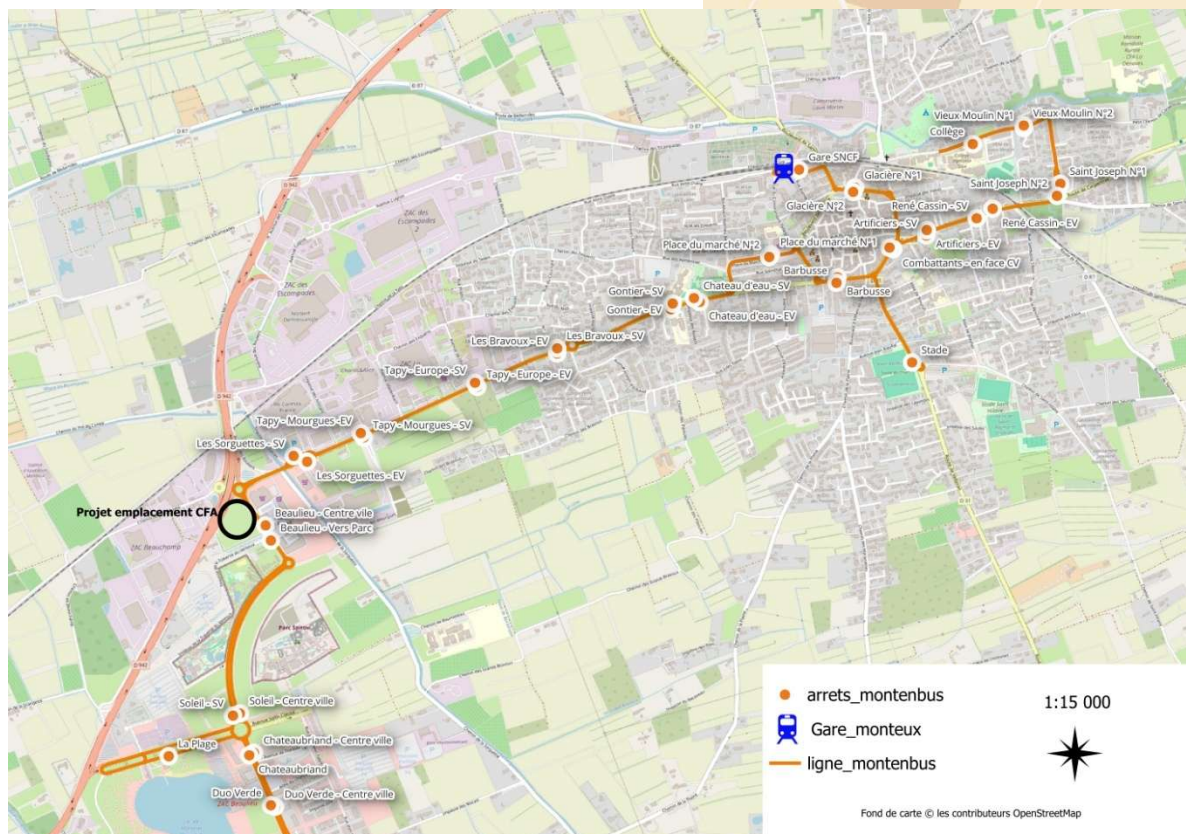
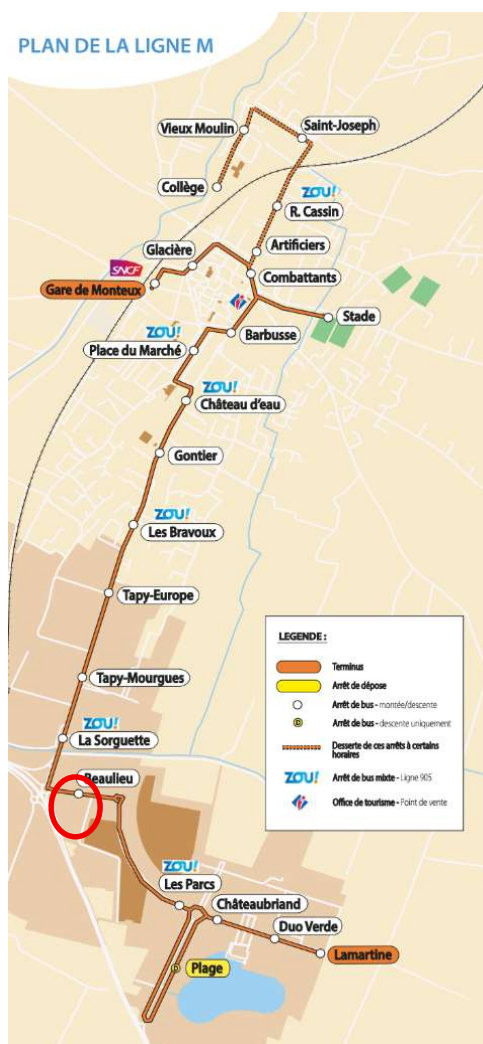
Photo du Boulevard d'Avignon.

Les lignes de bus à Monteux

La ville de Monteux est dotée d'un réseau de bus urbain Mont'en'bus. Cinq points d'arrêts de bus existent dans le quartier de Beaulieu (Lamartine, Duo Verde, Châteaubriand, Les Parcs, Beaulieu). Le point d'arrêt Beaulieu est présent à proximité immédiate du projet, ce qui permet de rejoindre facilement la gare de Monteux (ligne Avignon-Carpentras) ainsi que tous les autres services et commerces présents dans le centre-ville de la commune.

La carte ci-dessus montre que le projet du CFA sera implanté à quelques mètres de l'arrêt de bus « Beaulieu ». Il est situé au croisement entre l'avenue de Beaulieu et l'impasse de la traverse du Ventoux. D'autres abris bus dans le cadre d'un marché de concession seront installés prochainement.

La ligne de bus régionale Zou (ligne 905 Avignon-Carpentras) est présente sur la commune de Monteux avec plusieurs arrêts. Celui de « la Sorguette » est positionné sur l'avenue d'Avignon à environ 400 m de l'entrée du CFA (cf. plan de la ligne M).



Les liaisons mobilités douces

Le quartier de Beaulieu est équipé de cheminements pour la mobilité douce permettant aux cyclistes et piétons de circuler en toute sécurité sur des voies dédiées et végétalisées. De plus, la zone autour du lac est équipée de voies piétonnes pour la balade. Du stationnement vélos, abris et consignes individuelles seront installés prochainement.

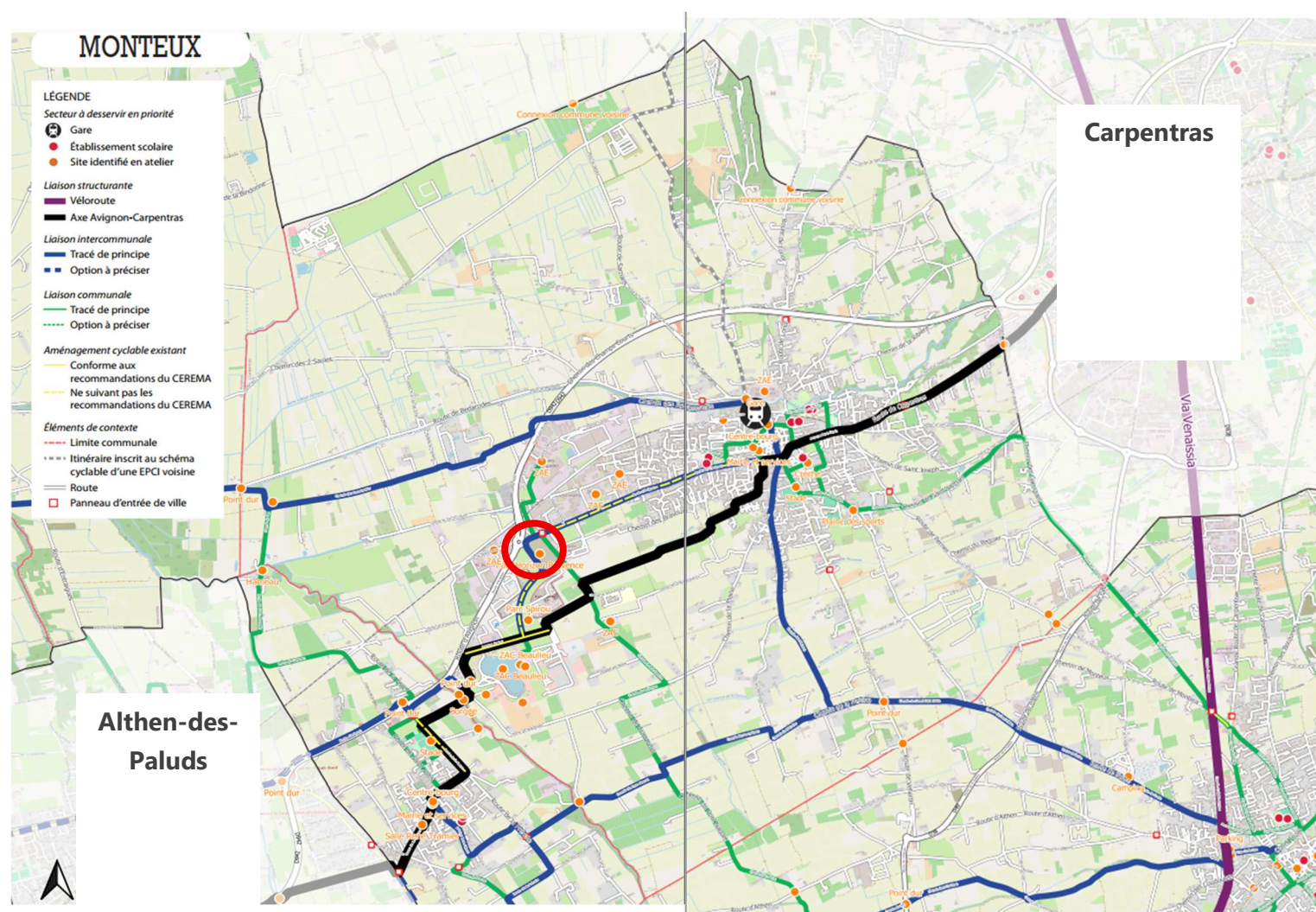
Le schéma vélo des Sorgues du Comtat prévoit la création d'une liaison vélo intercommunale de Carpentras à Avignon en passant par Monteux et le quartier de Beaulieu.

À terme ce projet prévoit une continuité Carpentras/Beaulieu par la future voie verte de la Lône. Des tronçons ont déjà été aménagés telle que l'avenue de Cassin.

Dans ce schéma il est également prévu la liaison Beaulieu/Althen-des-Paluds. Des études seront prochainement lancées.

Un plan de jalonnement cheminement piétons (signalisation directionnelle piétons) viendra compléter le déploiement des équipements cyclables depuis les différents points d'arrêt bus, en direction des principaux points d'intérêt (entrée des Parcs, Plage, zone commerciale etc...).

En ce sens, du stationnement vélo de type arceaux vélo ont été implantés sur la zone commerciale Horizon Provence et en bord de lac.



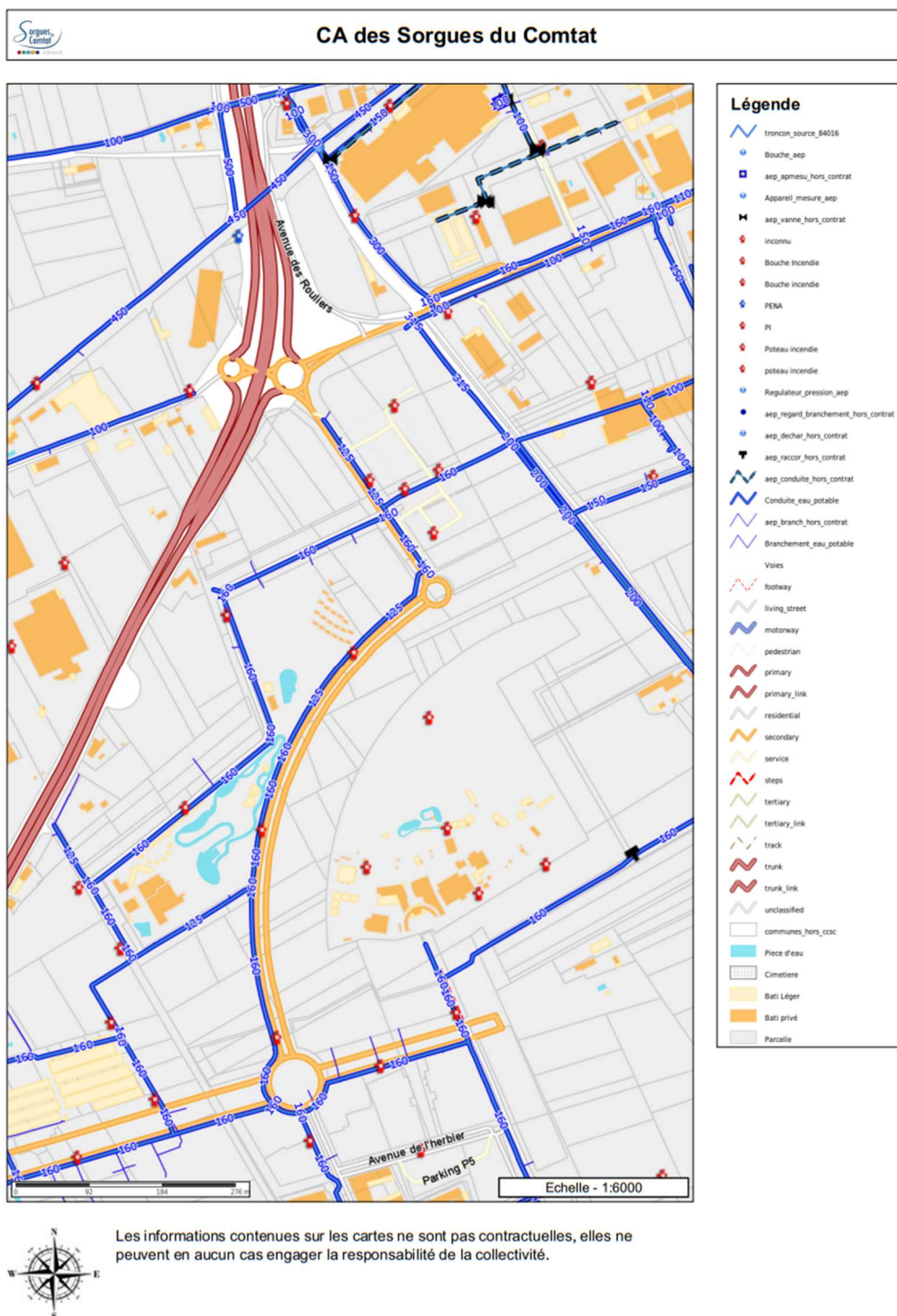
La commune de Monteux est englobée dans le projet du Service Express Régional Métropolitain (SERM) du Bassin de Vie du Grand Avignon visant à développer l'offre ferroviaire afin d'arriver à une meilleure complémentarité avec les bus urbains et mobilités douces. Dans ce cadre, il est prévu d'ici à 2035, sous réserve d'obtention du statut, sous réserve de validation et de financement :

- Création d'un Pôle d'Echanges Multimodal routier permettant une interconnexion des différents modes de transport : Cars, bus urbains, co-voiturage, vélo...
- Création d'une ligne express de Car reliant Carpentras à Avignon via Beaulieu en mode « express » afin de créer un choc d'offre qui puisse rivaliser avec le temps de parcours en voiture.
- Création d'une ligne express de co-voiturage qui viendra en renfort de l'offre de co-voiturage que déjà mise en place.

2.5.7. Les réseaux

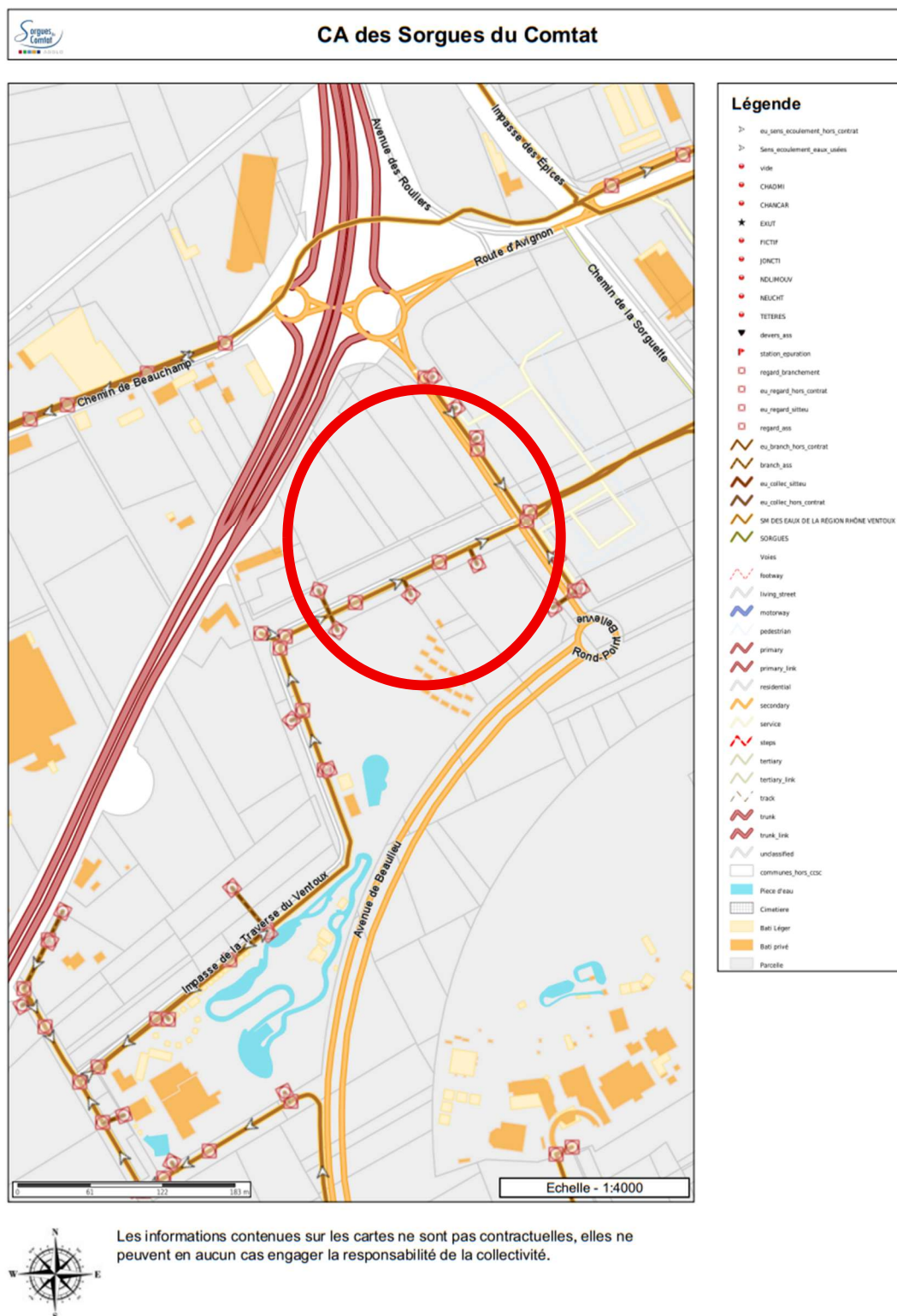
Eau potable

Un réseau d'eau potable est existant sur l'avenue de Beaulieu et suffisamment dimensionné pour l'opération : une canalisation de 125mm de diamètre est présente à l'est du projet et de 160mm au sud du projet.



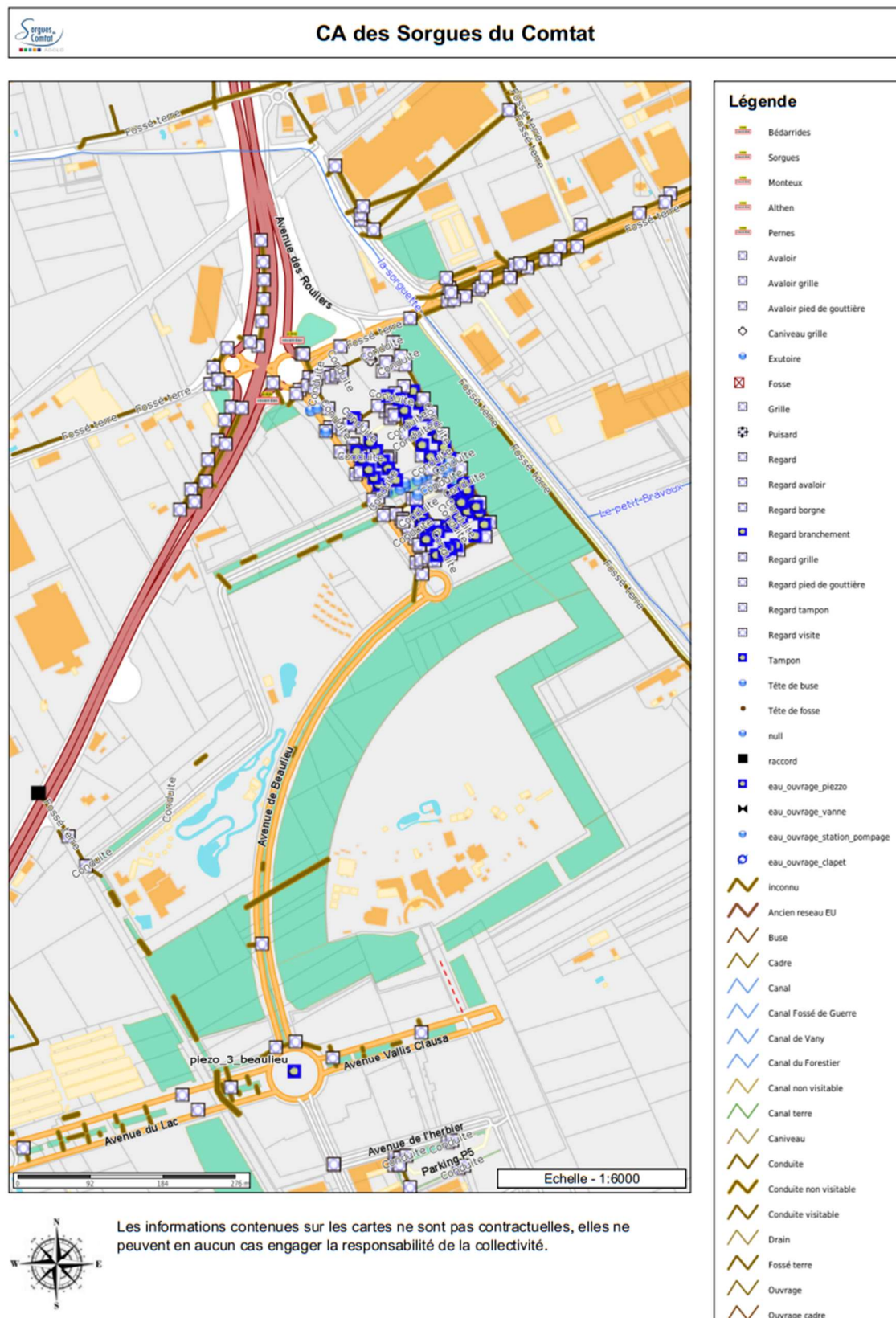
Assainissement

Le quartier de Beaulieu est équipé d'un réseau d'assainissement suffisamment dimensionné comprenant une canalisation eau usée localisée sous l'avenue de Beaulieu à proximité du site du CFA.



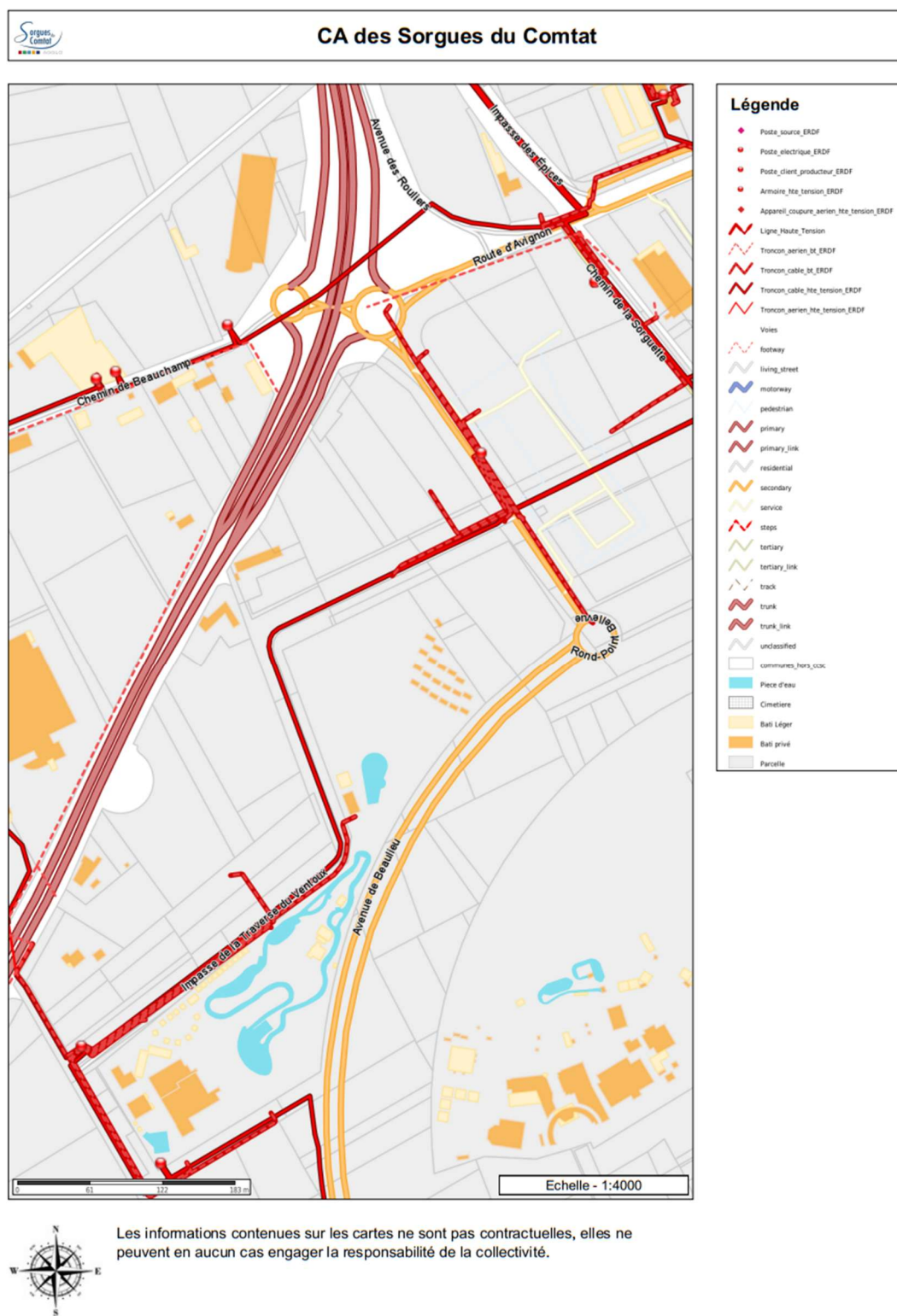
Eaux pluviales

Dans le cadre d'une imperméabilisation égale à 60% de la parcelle, l'ensemble des eaux de ruissellement est raccordé par un réseau de noues et de canalisations au réseau d'assainissement des eaux pluviales public.



Réseau d'électricité

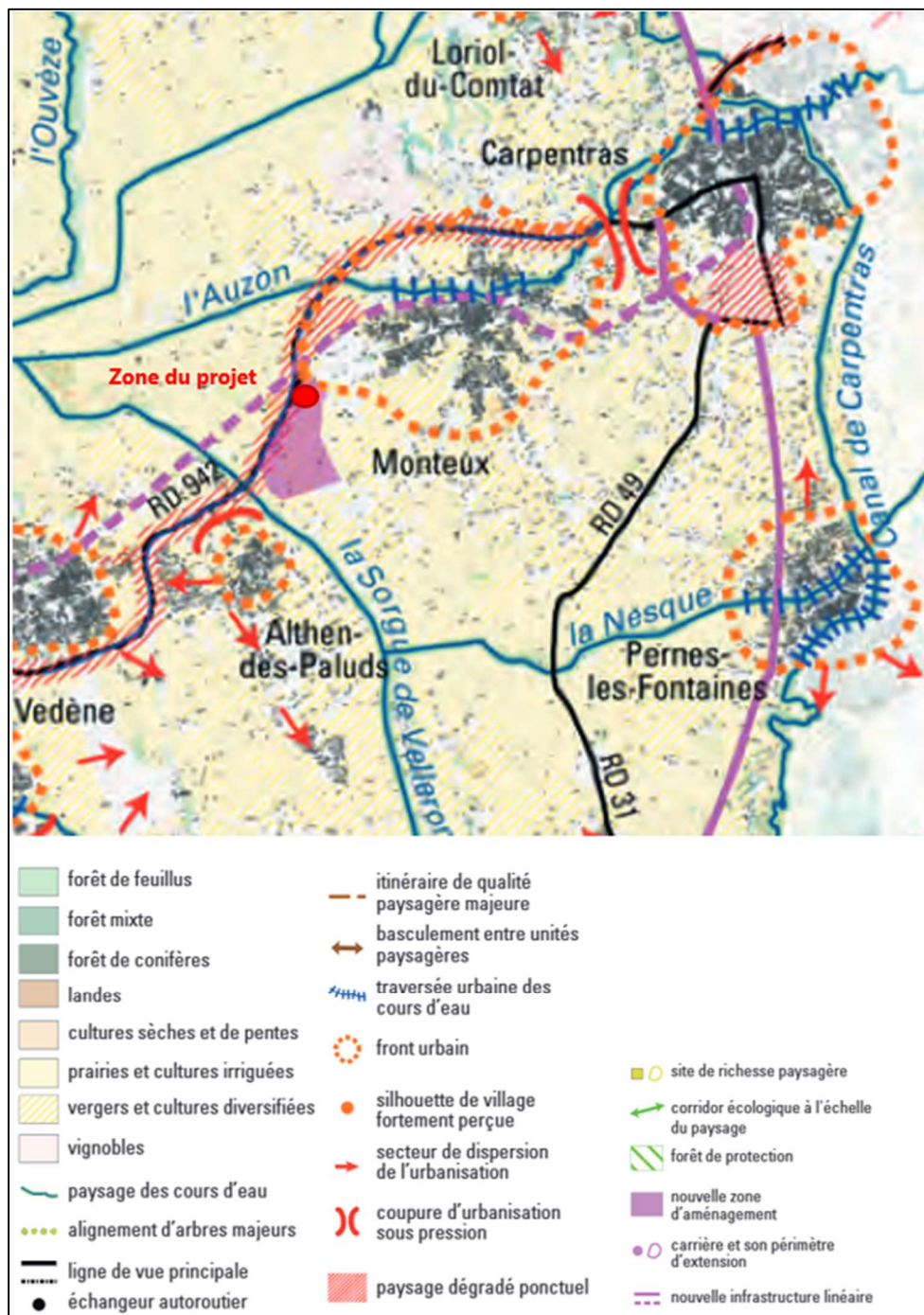
L'avenue de Beaulieu est reliée au réseau électrique par une ligne haute tension qui alimente la ZAC.



2.6. Le contexte paysager

2.6.1. Le paysage à l'échelle du territoire : la plaine comtadine

Selon l'Atlas des paysages du Vaucluse, Monteux appartient à l'unité paysagère de la **Plaine comtadine**. Ce paysage bocager de type « huerta » méditerranéenne est structuré et compartimenté par la trame des haies brise-vent et des canaux d'irrigation. Le territoire communal est très habité, et l'éclatement urbain y concurrence aujourd'hui l'agriculture spécialisée.



Enjeux paysagers identifiés dans l'atlas des paysages du Vaucluse

Le paysage à l'échelle du secteur : l'entrée de ville Ouest et la ZAC de Beaulieu

Le secteur d'étude se situe à **l'entrée Ouest de Monteux**, le long de la RD942, qui constitue le principal axe d'arrivée sur la commune depuis Avignon. Cette entrée de ville présente un paysage marqué par la présence de la route départementale, les activités économiques existantes et les aménagements de la ZAC de Beaulieu.

La RD942 supporte un trafic important avec environ 39 600 véhicules par jour en moyenne annuelle, pouvant atteindre 45 000 véhicules par jour. De part et d'autre de la voie, plusieurs activités économiques sont déjà implantées. Leur perception depuis la RD942 reste toutefois limitée par les **haies et plantations présentes le long de l'axe, qui masquent une partie des bâtiments et donnent à la route un environnement relativement végétalisé**. La perception du secteur évolue toutefois selon la position de l'utilisateur. En effet, depuis le pont, la position en hauteur offre des vues plus dégagées sur les activités et les aménagements environnants.

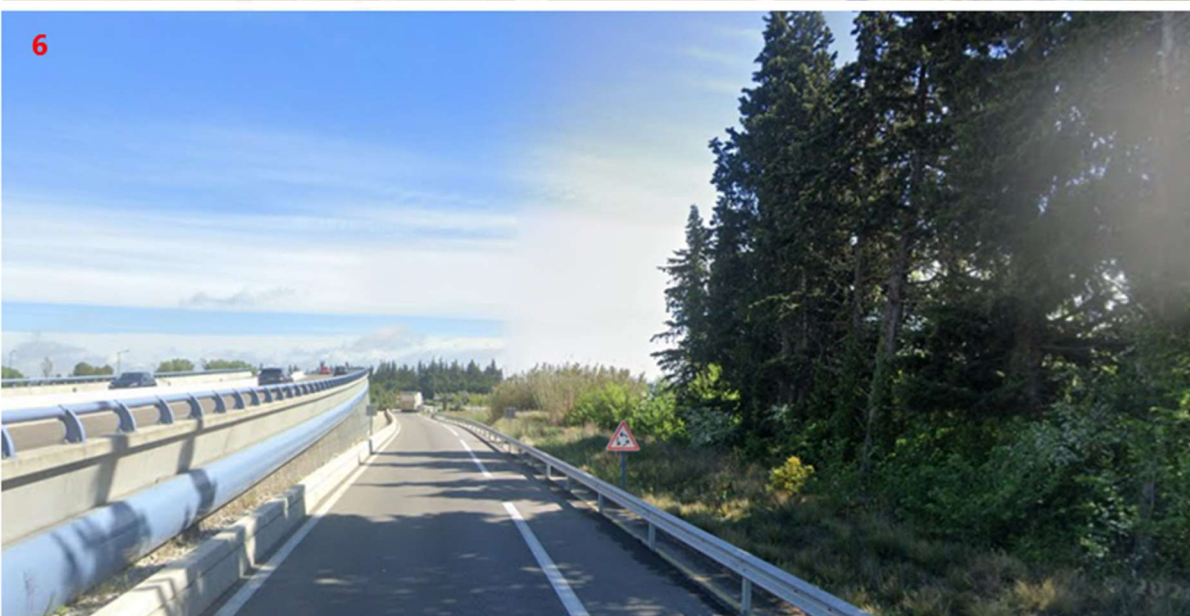
La succession de la RD942, de la bretelle de sortie et du giratoire de Beaulieu forme ainsi une séquence d'entrée de ville. Le giratoire constitue un repère important dans cette séquence et marque l'accès à la ZAC de Beaulieu, puis à l'agglomération de Monteux.



Localisation des prises de vue photographiques de la séquence d'entrée de ville depuis la

RD942, la bretelle de sortie et le giratoire de Beaulieu.







L'Atlas des paysages du Vaucluse identifie la RD942 comme une voie au caractère routier marqué. Aménagée pour assurer la fluidité et la sécurité du trafic, elle présente un profil relativement standardisé. Les haies végétales contribuent notamment à séparer la voie de ses abords et limitent les relations visuelles entre les usagers et le paysage environnant.

Le secteur de la zone 1AUya s'inscrit ainsi dans un environnement déjà aménagé, associant infrastructures routières, activités économiques, équipements et espaces végétalisés. Le futur CFA prendra place dans ce paysage d'entrée de ville, au sein d'un secteur déjà destiné à l'urbanisation.

2.6.2. La continuité végétale

Un linéaire de haies d'environ 242 mètres accompagne la RD942 sur une partie du secteur d'étude, formant un écran végétal entre la voie et les constructions riveraines. Cette continuité est légèrement discontinue, laissant apparaître le GMSI 84 et le Mas depuis la RD942.



Carte de la continuité végétale le long de la RD942

2.6.3. Le paysage à l'échelle du site : l'îlot B1

Le site du projet correspond à un terrain non bâti à dominante herbacée, sans construction, ponctué de quelques plantations d'alignement récentes.

Limites du site

- **À l'est** : le secteur Horizon Provence, séparé du site par l'avenue de Beaulieu ;
- **Au nord** : la RD942, séparée par une voie d'insertion et une barrière de sécurité routière ;
- **Au sud** : le secteur Wave Village, séparé par l'impasse de la Traverse du Ventoux ;
- **À l'ouest** : Un centre médical, séparé par une haie arborée.

Une haie est présente sur une partie de la limite nord du site, en bordure de la RD942. Elle

forme localement un écran végétal entre la parcelle et la voie.

Depuis le site, les vues sont principalement ouvertes vers les secteurs bâtis qui l'entourent. À l'est, les constructions et aménagements du secteur Horizon Provence sont perceptibles au-delà de l'avenue de Beaulieu. À l'ouest, la haie arborée limite les vues vers le centre médical.

Perceptions visuelles du site depuis Horizon Provence, à l'Est du site :

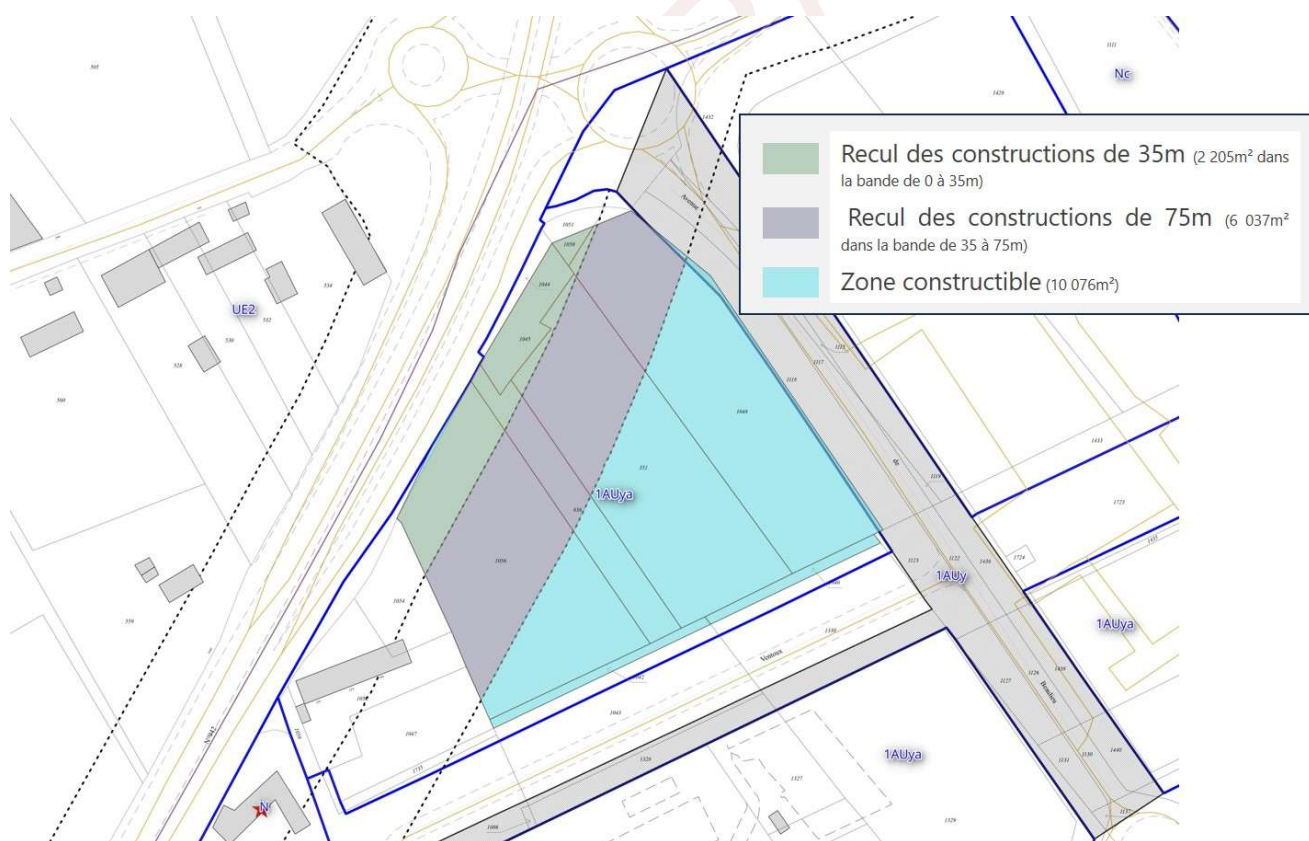


3. PARTIE III : Justification des modifications principales de la révision allégée n°3 du PLU

3.1. Justification du projet

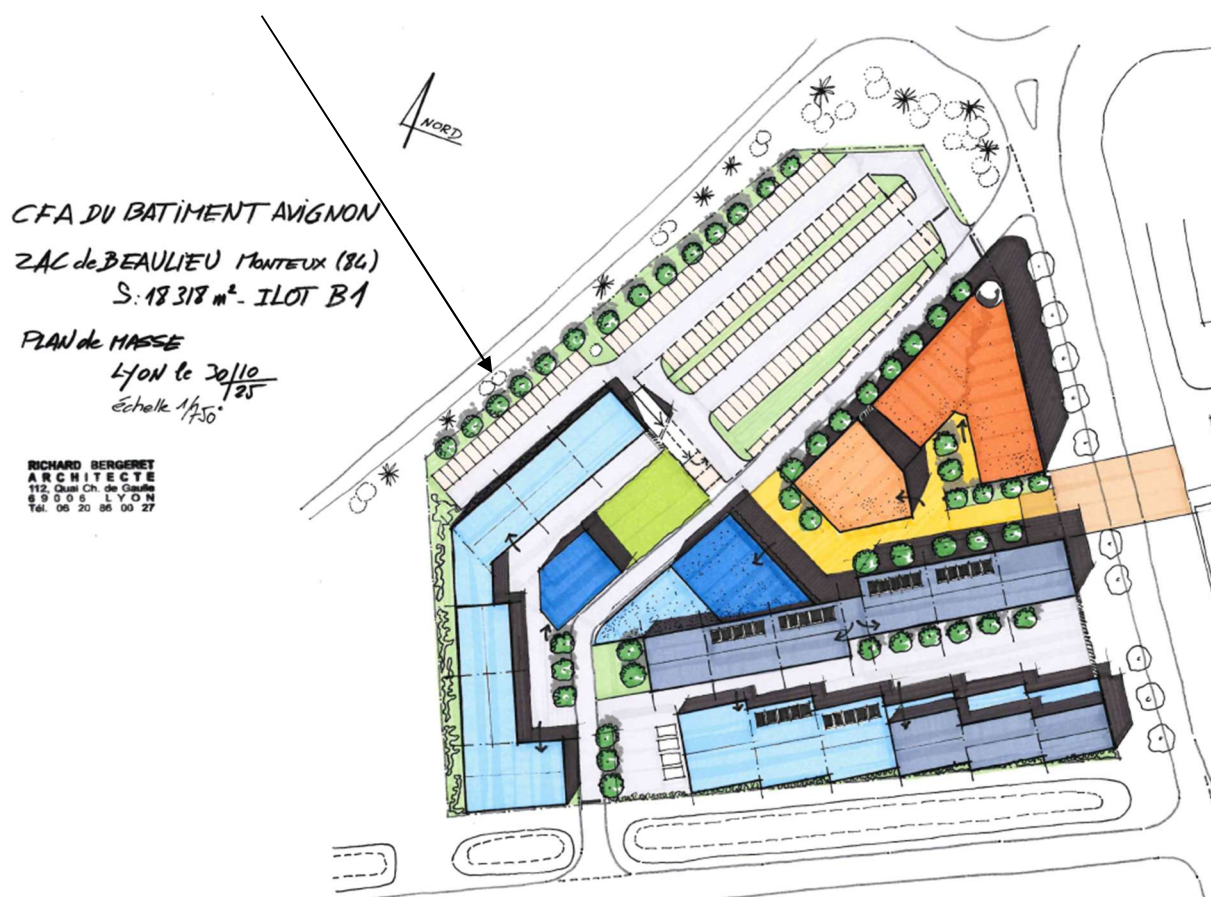
Dans la continuité de sa politique de développement économique et d'équipement d'intérêt collectif, la commune de Monteux a pour projet d'accueillir un Centre de Formation pour Apprentis (CFA) pour répondre aux besoins de développement et de restructuration de ce dernier. Le périmètre identifié pour l'implantation de cet équipement correspond à l'Ilot B1 de la ZAC de Beaulieu situé en zone ouverte à l'urbanisation 1AUya du PLU de Monteux, couvrant environ 18 318m² et se localise le long de la RD942, au sud.

Cet axe départemental est soumis aux dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation à l'intérieur d'une marge de 75 m de part et d'autre de l'axe. Cette marge de recul grève 45% de la parcelle destinée à accueillir le CFA.



aussi aux enseignements pratiques. Compte tenu de ces besoins ainsi que de la nécessité d'aménager trois accès pompiers qui contraignent les scénarii d'implantation des bâtiments, les premières simulations réalisées par l'architecte de la ZAC de Beaulieu ont démontré la nécessité d'implanter une partie des constructions à l'intérieur de la bande de recul des 75 mètres de la RD942.

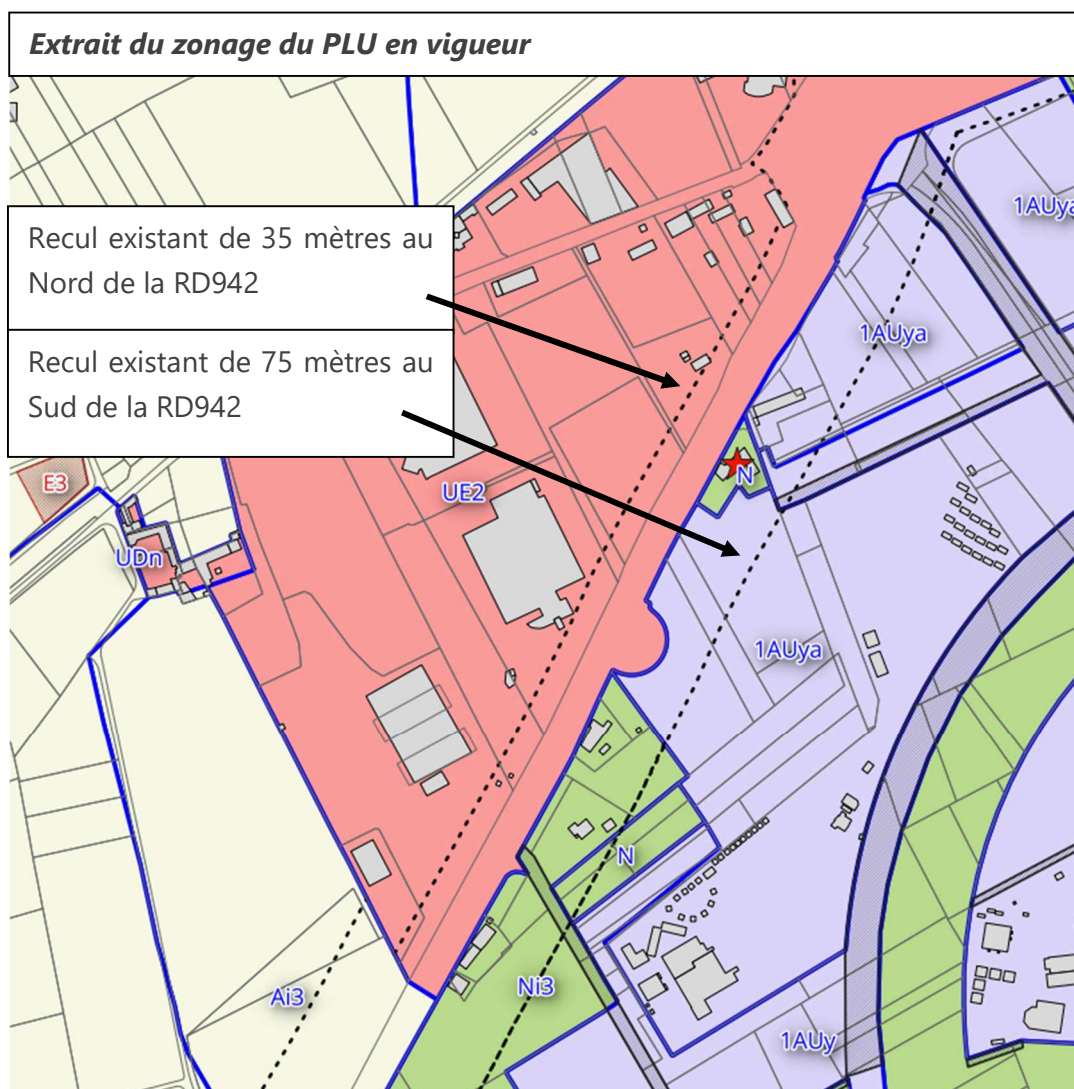
Constructions situées dans la bande des 35 m à 75



Ainsi, il apparaît nécessaire de modifier le recul des constructions depuis l'axe de la RD942 pour permettre l'implantation de cet équipement structurant à l'échelle du quartier, de la ville de Montoux et plus largement du Vaucluse.

Dans un souci de cohérence, d'ensemble il est proposé :

- de ramener le recul des constructions au Sud de la RD942 à la même distance que celle existante au Nord et qui concerne la zone UE2, soit à 35 mètres ;
- de modifier ce recul sur l'ensemble de la zone 1AUya de la ZAC située en façade de la RD942 (470 mètres).



La modification de la marge de recul impacte une bande de 17 515m² :

- classée essentiellement en zone 1AUya ;
- A la marge en zone naturelle (zone N).

Cependant, cette modification impacte essentiellement l'îlot B1. En effet, il apparaît qu'en dehors de l'îlot B1 les parcelles impactées par la modification sont occupées ou concernées par un projet qui a déjà fait l'objet d'un permis délivré en février 2026. A savoir, d'Est en Ouest :

- Le centre médical existant GMSI 84 et son parking ;
- Un ancien Mas (propriété de la communauté d'agglomération) situé en zone naturelle où les nouvelles constructions sont interdites ;
- Des équipements publics existants : un parking public et un ouvrage de gestion des eaux pluviales ;
- Les espaces extérieurs du projet de karting indoor (PC délivré).

Bande impactée par la modification du recul des constructions = 17 515m²



Occupation de la zone 1AUya concernée par la révision allégée et recul des constructions

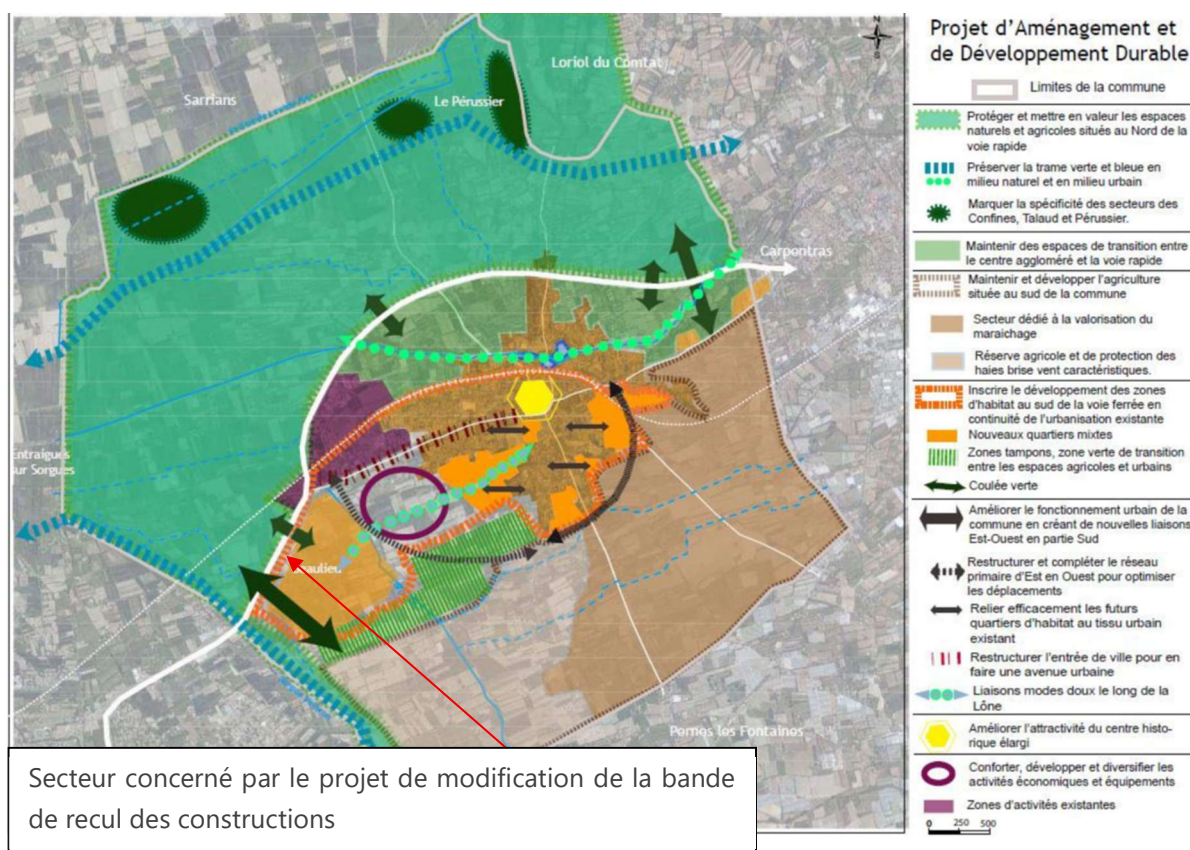


3.2. Compatibilité avec le PADD du PLU

La réduction de la marge de recul en façade de la RD942 est en parfaite cohérence avec les orientations du PADD du PLU en matière de développement qui identifie le secteur de Beaulieu comme un quartier accueillant de la mixité fonctionnelle et qui possède « des espaces économiques mixtes dédiés aux métiers durables ».

Le secteur impacté par la modification n'est concerné par aucune mesure en matière de paysage et de trame verte au titre du PADD. Cependant, en plus de la haie d'arbres existante le long de la RD942, le projet de CFA comprendra un écran végétal situé dans la bande de recul des 35 mètres.

Carte extraite du PADD du PLU en vigueur



3.3. Modifications apportées dans les différents documents du PLU

La mise en œuvre du projet nécessite la modification de plusieurs pièces du dossier de PLU en vigueur.

Règlement écrit-Zone 1AUy

Avant modification	Après modification	Justification
Article 1AUy 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique A défaut d'indications figurant dans les pièces graphiques, les constructions à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs, doivent être implantées selon les conditions suivantes : • en limite de la zone Nc, les constructions respecteront une marge de retrait de 4 mètres, • en limite des haies bocagères et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions seront implantées avec un retrait de 6 mètres à partir de l'axe de la haie, • en limite du canal d'alimentation du plan d'eau, la marge de recul est de 5 mètres par rapport au bord extérieur du canal,	Article 1AUy 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique A défaut d'indications figurant dans les pièces graphiques, les constructions à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs, doivent être implantées selon les conditions suivantes : • en limite de la zone Nc, les constructions respecteront une marge de retrait de 4 mètres, • en limite des haies bocagères et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions seront implantées avec un retrait de 6 mètres à partir de l'axe de la haie,	L'objet de la révision étant la modification du recul des constructions le long de la RD942 en zone 1AUya, le règlement est uniquement modifié à l'article 6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation. La modification précise, que dans le secteur 1AUya, la marge de recul est portée à 35 mètres de l'axe de la RD942. Les autres dispositions de la zone restent inchangées.

- les constructions pourront être édifiées à 75 mètres de l'axe de la RD942, et à 25 mètres de l'axe de la route d'Avignon,

- dans les autres cas de figure et sauf indications contraires figurant sur les pièces graphiques, les constructions pourront être implantées en limite des espaces publics,

- dans ces marges de recul, les constructions annexes et les piscines sont interdites.

Dans le secteur 1AUya : la bande de terrains non constructible entre la voie RD 942 et les constructions devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt. Toutes constructions (y compris les constructions annexes) et installations y sont interdites, à l'exception des parkings paysagers.

- en limite du canal d'alimentation du plan d'eau, la marge de recul est de 5 mètres par rapport au bord extérieur du canal,

- les constructions pourront être édifiées à 75 mètres de l'axe de la RD942, et à 25 mètres de l'axe de la route d'Avignon,

- dans le secteur 1AUya, la marge de recul est portée à 35 mètres de l'axe de la RD942 telle que figurée sur les pièces graphiques

- dans les autres cas de figure et sauf indications contraires figurant sur les pièces graphiques, les constructions pourront être implantées en limite des espaces publics,

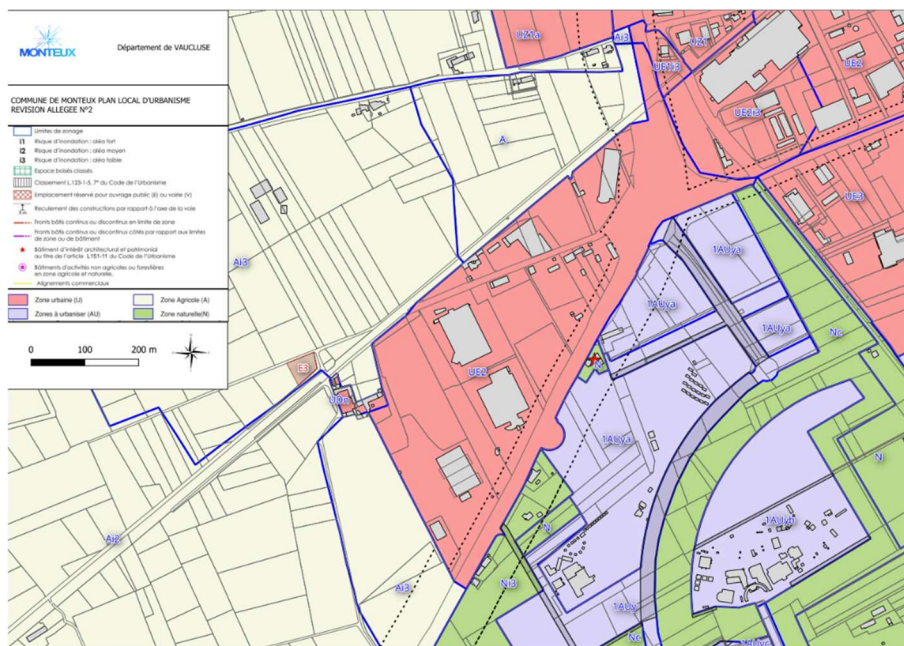
- dans ces marges de recul, les constructions annexes et les piscines sont interdites.

Dans le secteur 1AUya : la bande de terrains non constructible entre la voie RD 942 et les constructions devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt. Toutes constructions (y compris les constructions annexes) et installations y sont interdites, à l'exception des parkings paysagers.

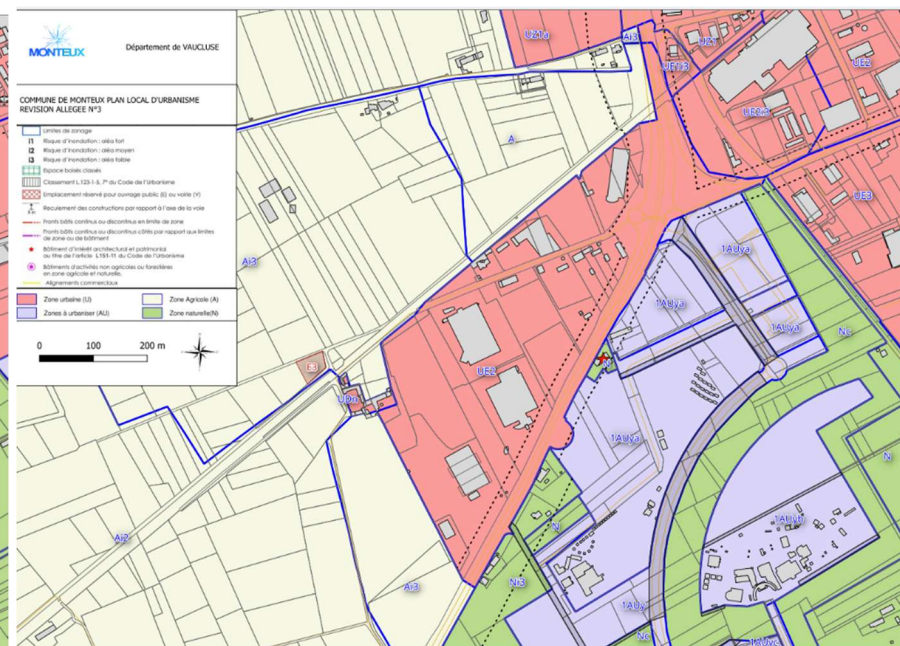
Règlement graphique

En matière de documents graphiques, la présente modification se traduit par la modification du zonage : le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD942.

Avant modification



Après modification



4. PARTIE IV : Étude d'entrée de ville au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

4.1. Cadre réglementaire et objectifs de l'étude

En application des dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », et des articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme, les constructions implantées à proximité des routes classées à grande circulation sont soumises à des règles spécifiques d'implantation.

Articles L 111-6 : « *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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

Articles L 111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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.* »

Dans le cadre de la présente révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Monteux souhaite adapter la marge de recul applicable le long de la RD942, route classée à grande circulation, en la ramenant de 75 mètres à 35 mètres au droit de la zone 1AUya de la ZAC de Beaulieu, en cohérence avec la marge de recul de la zone de Beauchamp, située de l'autre côté de la route départementale afin notamment de permettre la réalisation d'un Centre de Formation d'Apprentis (CFA).

La présente étude d'entrée de ville accompagne cette évolution du document d'urbanisme. Elle s'appuie sur une analyse des caractéristiques du site, de son environnement et des modalités d'insertion du projet afin d'apprécier la compatibilité de cette nouvelle règle d'implantation avec les critères définis à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.

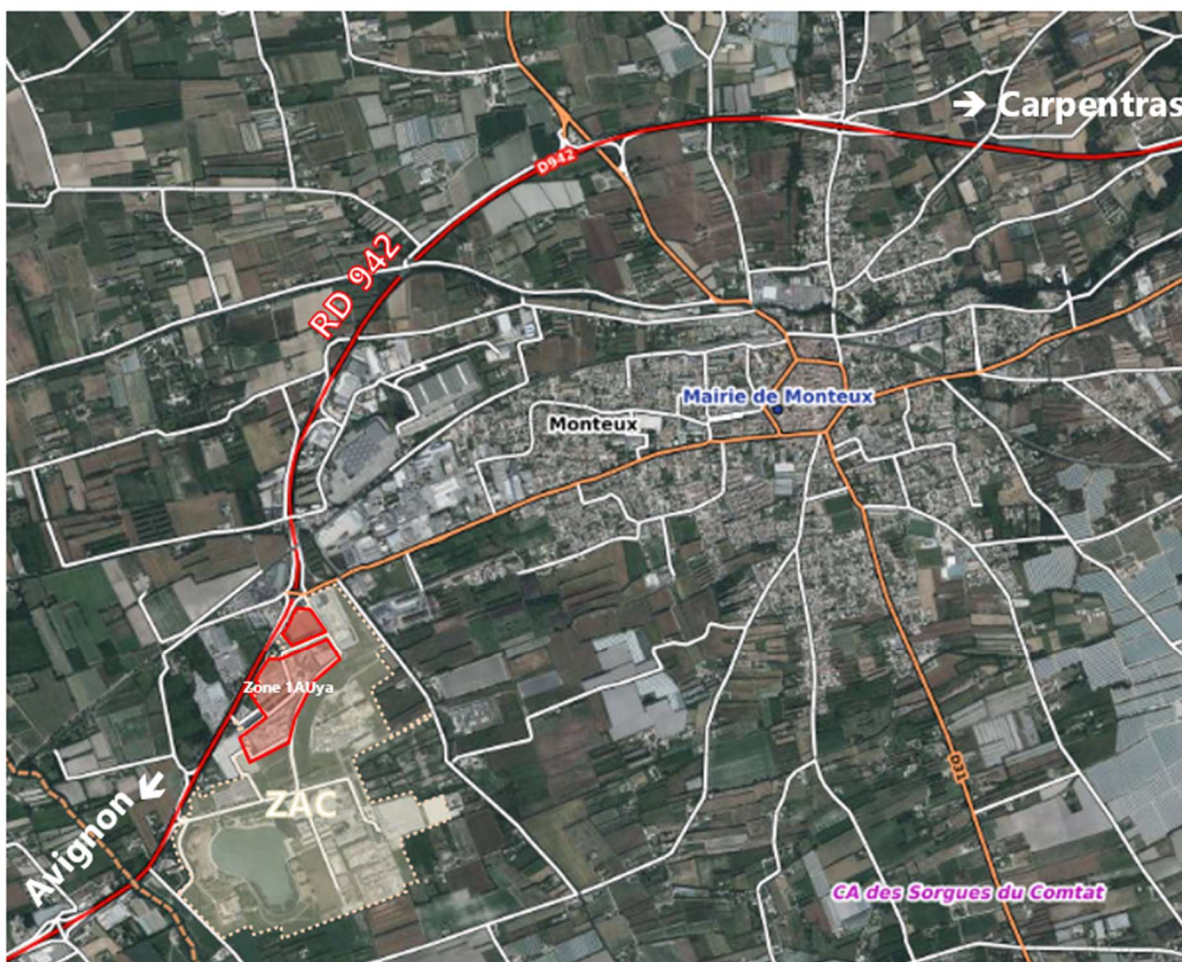
Au regard de ces dispositions, la présente étude examine successivement le contexte du secteur, les caractéristiques de l'urbanisation sur la façade de la RD942 au droit de la zone 1AUya et son insertion dans l'environnement, afin d'apprécier la prise en compte :

- Des nuisances ;
- De la sécurité ;
- De la qualité architecturale ;
- De la qualité de l'urbanisme ;
- De la qualité des paysages.

4.2. Caractéristiques et rôle de la RD942 dans la desserte du secteur

La **RD942** constitue un axe majeur de desserte du département de Vaucluse. Elle relie notamment les agglomérations d'Avignon et de Carpentras et assure la desserte de plusieurs communes de la plaine comtadine, dont Monteux. Classée route à grande circulation, elle constitue l'une des principales portes d'entrée de la ZAC de Beaulieu.

Cette infrastructure joue un rôle structurant dans l'organisation du secteur en assurant à la fois les déplacements de transit et la desserte des différents ilots aménagés au sein de la ZAC.



Photographie aérienne de la RD 942 et de la ZAC (Géoportail)

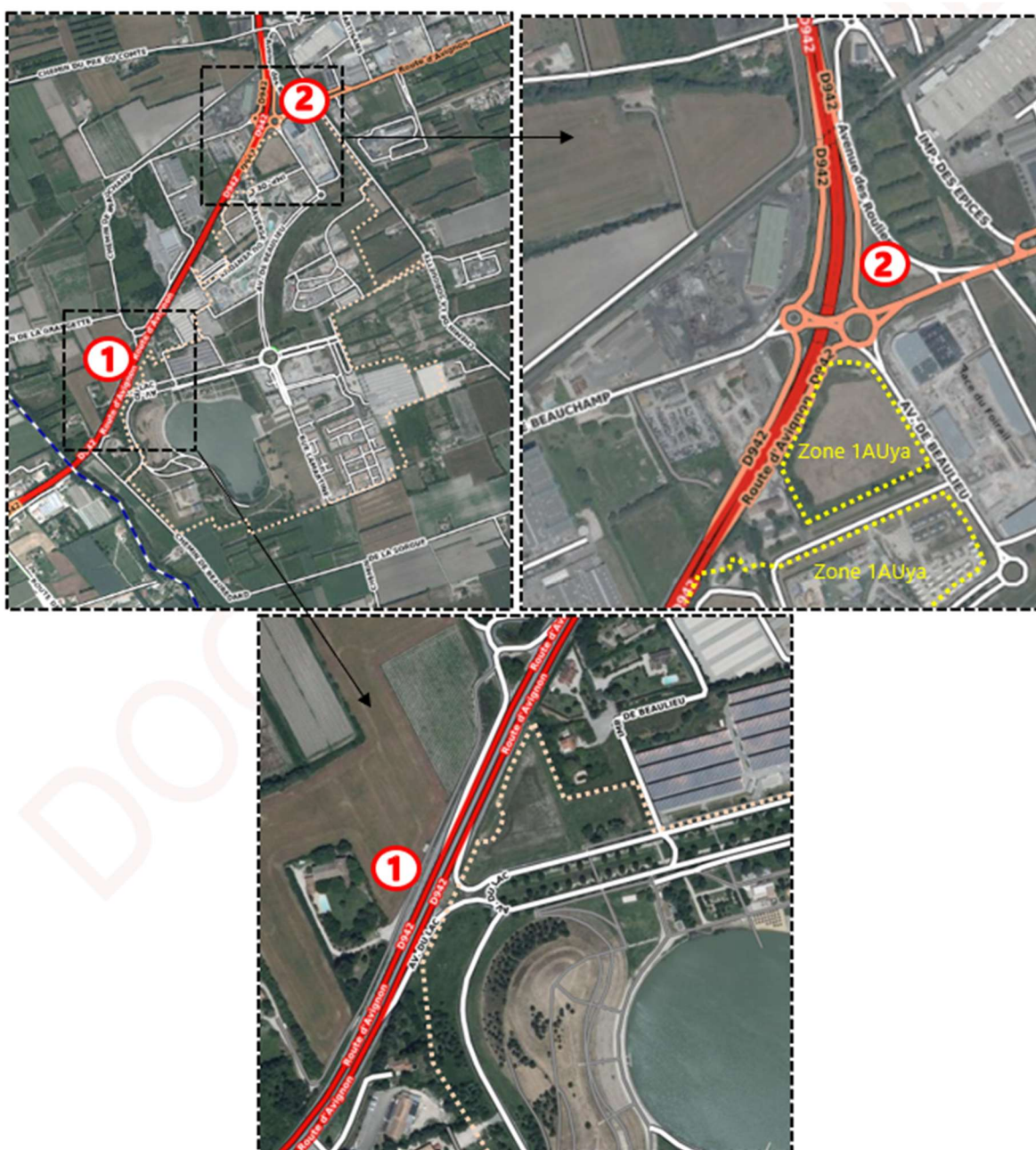
Trafic :

Au droit du secteur d'étude, la RD942 supporte un trafic routier important. Selon les données disponibles, le trafic moyen journalier est estimé à environ **39 600 véhicules par jour**, dont près de **5 % de poids lourds**. Des données plus récentes font état d'un trafic pouvant atteindre **45 000 véhicules par jour** au niveau du giratoire de Beaulieu (Arrêté préfectoral relatif aux trafics du réseau routier de Vaucluse, 2014).

Accès :

La ZAC de Beaulieu est desservie depuis la RD942 par deux points d'accès principaux :

- **L'accès par l'avenue du Lac**, qui permet de rejoindre directement le parc de loisirs des Sorgues du Comtat depuis la RD942 et dessert le cœur de la ZAC par une voirie à double sens.
- **Le giratoire RD942**, constitué d'une bretelle de sortie depuis la RD942 débouchant sur un giratoire distribuant le centre-ville de Monteux et l'avenue de Beaulieu. Cette dernière constitue la voie principale de desserte des secteurs économiques de la ZAC, notamment de l'îlot B1, destiné à accueillir le futur Centre de Formation d'Apprentis.



La **zone 1AUya est desservie depuis la RD942 par ces deux itinéraires**. Depuis le giratoire, l'accès se fait par l'avenue de Beaulieu, puis par l'impasse de la Traverse du Ventoux. Il est également possible de rejoindre cette dernière depuis l'avenue du Lac. L'impasse de la Traverse du Ventoux assure ainsi la desserte des différents secteurs et parcelles situés en façade de la RD942, notamment le secteur du futur CFA, les parcelles occupées par GMSI 84 (Groupement Médico-social Interprofessionnel) ainsi que les secteurs destinés aux activités de loisirs et au stationnement.



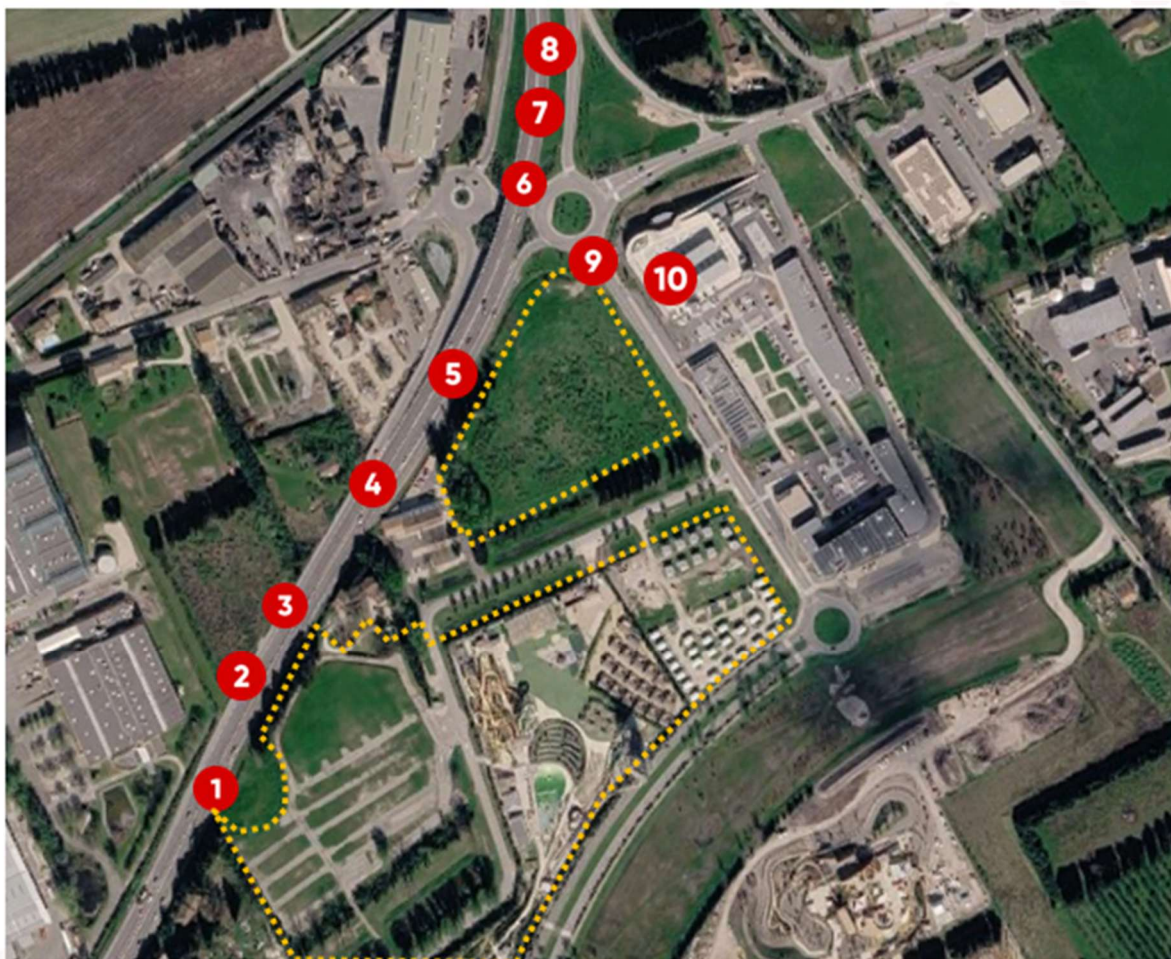
Le projet du futur CFA se développe dans le fonctionnement actuel des infrastructures de desserte existantes. Son accès sera assuré depuis les voies internes de la ZAC et non directement depuis la RD942. Aucun nouvel accès sur la RD942 ne sera donc créé même si le projet prévoit plusieurs accès sur sa parcelle, notamment en faveur de l'intervention des véhicules de secours.

4.3. L'entrée de ville et les perceptions

Le secteur d'étude constitue, selon la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2025 qui prescrit la présente révision, l'**entrée de ville Ouest de Monteux**, pour les usagers circulant sur la RD942 depuis Avignon, avant d'atteindre le centre-ville.

Cette qualification d'entrée de ville tient à plusieurs éléments convergents :

- La RD942 est aménagée en voie rapide et supporte un fort trafic, ce qui en fait un point de passage obligé et très fréquenté pour accéder à Monteux depuis l'ouest ;
- Le secteur concentre, de part et d'autre de la route, une succession d'activités et d'enseignes visibles par les usagers depuis la voie et marquant le dynamisme économique de la commune ;
- Le giratoire RD942 marque physiquement la porte d'entrée dans la ZAC de Beaulieu et dans l'agglomération de Monteux.



Perception visuelle de la zone 1AUya depuis la RD942 :



Sur cette portion de la RD942, l'absence de haie en bordure de voie permet une vue plus ouverte sur la zone 1AUya. Le secteur destiné au karting indoor et à la Maison numérique, ainsi que le parking public, sont directement visibles depuis la route départementale.



Perception visuelle depuis la RD942, en surplomb du site :



Depuis la RD942, en surplomb de la zone 1AUya, la parcelle destinée à accueillir le futur CFA constitue le principal élément visible depuis cet axe.

Perception visuelle depuis l'avenue de Beaulieu :



Perception visuelle depuis Horizon Provence (à l'Est de l'îlot B1) :



Ces vues confirment que le site destiné à accueillir le projet de CFA, bien qu'encore non bâti à ce jour, s'inscrit dans une séquence d'entrée de ville déjà largement urbanisée et structurée par l'activité économique environnante, et non dans un espace naturel ou agricole isolé.

Dans l'ensemble, les perceptions visuelles sur le secteur d'étude depuis la RD942 restent très limitées. Les haies présentes en bordure de la route filtrent les vues vers la zone 1AUya et

masquent une partie des aménagements et constructions du secteur. Plusieurs éléments restent toutefois visibles ponctuellement, notamment une partie de la zone 1AUya au niveau d'une ouverture dans la végétation, ainsi que les bâtiments existants du Mas (Zone N) et de GMSI 84. Au droit de l'îlot B1, la partie de la zone 1AUya destinée à accueillir le futur CFA est davantage perceptible, la RD942 étant située en surplomb du site.

La végétation en bordure de la RD942 limite ainsi les perceptions de la zone 1AUya, même si certaines parties du secteur restent ponctuellement visibles depuis la route, notamment au niveau des ouvertures dans la végétation et des secteurs en surplomb.

4.4. Enjeux environnementaux et paysagers

La commune de Monteux s'inscrit dans la plaine comtadine, vaste ensemble agricole du Vaucluse structuré par le réseau des Sorgues, leurs canaux dérivés et un maillage de haies bocagères délimitant les parcelles cultivées. Cette unité paysagère, dite « huerta » comtadine, se caractérise par un paysage de plaine où les haies et les canaux constituent les principaux repères visuels, en l'absence de relief marqué.

La façade de la zone 1AUya bordant la RD942 s'insère dans un environnement mixte, à la fois urbanisé et agricole. D'un côté, elle est déjà entourée d'activités et d'équipements construits, tant au sein de la ZAC de Beaulieu elle-même (Horizon Provence, Wave Village) que de l'autre côté de la RD942 (zone de Beauchamp). De l'autre, des espaces à caractère encore agricole subsistent en périphérie plus large du secteur, rappelant la logique agricole traditionnelle de la plaine comtadine. L'aménagement de la ZAC de Beaulieu a cherché à intégrer ces structures paysagères plutôt qu'à les effacer, en conservant et renforçant les haies bocagères existantes, une logique qui s'appliquera de la même manière à l'ensemble des projets d'urbanisation de cette façade, dont le CFA.

La zone 1AUya, dont le site de l'îlot B1 destiné à accueillir le CFA, est visible depuis plusieurs points de proximité :

- **La RD942**, en direction de Carpentras et d'Avignon, qui offre une perception directe et continue du secteur ;
- **La bretelle de sortie de la RD942** empruntée par les usagers venant d'Avignon pour rejoindre le giratoire d'entrée de Monteux, desservant la ZAC ;
- **L'Avenue de Beaulieu**, qui dessert directement l'îlot B1 ;
- **L'Impasse de la Traverse du Ventoux**, qui dessert notamment les parcelles GMSI 84 ainsi que les secteurs destinés aux activités de loisirs et au stationnement.

Perception visuelle depuis la RD942 en direction de Carpentras :



Perception visuelle depuis la bretelle de sortie de la RD942 vers l'entrée de ville :



Perception visuelle depuis l'Avenue de Beaulieu :



Depuis la RD942, la bretelle de sortie et l'avenue de Beaulieu, la zone destinée à accueillir le futur CFA est directement perceptible. Depuis la RD942 et l'avenue de Beaulieu, les vues sont dégagées sur le secteur. Sur la bretelle de sortie, une haie plantée avant le giratoire masque en partie les vues sur la zone.

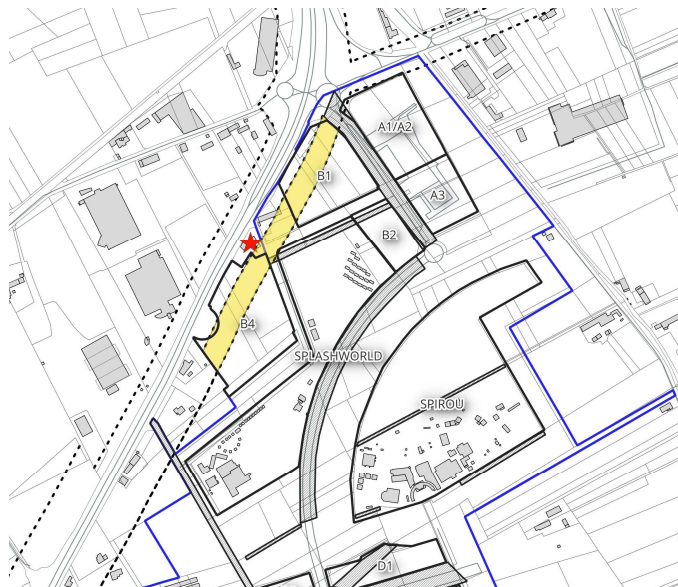
Perception visuelle de la zone 1AUya depuis l'impasse de la Traverse du Ventoux :



Depuis l'impasse de la Traverse du Ventoux, la zone 1AUya est bien visible, notamment la partie destinée à accueillir le karting indoor et la Maison numérique.

4.5. Présentation et insertion des projets de la façade urbaine de la RD942 dans leur environnement

4.5.1. Une façade urbaine déjà majoritairement constituée



Composition de la séquence d'entrée de ville sur photo aérienne et cadastre

La façade urbaine le long de la RD942 au droit de la zone 1AUya est déjà largement constituée et urbanisée.

Pour rappel, au sein de cette bande de 35 à 75 mètres, la séquence bâtie s'organise, du Nord au Sud, de la façon suivante :

- Les parcelles de l'îlot B1 destinées à l'accueil du projet de CFA
- Le centre médical GMSI 84,
- Le Mas (zone N),
- Un parking public,
- Le projet de karting indoor et le projet de maison numérique (permis délivré, îlot B4).

Seul l'îlot B1 reste disponible pour accueillir le projet de CFA.

4.5.2. Présentation du projet de Centre de Formation d'Apprentis, implanté sur l'îlot B1

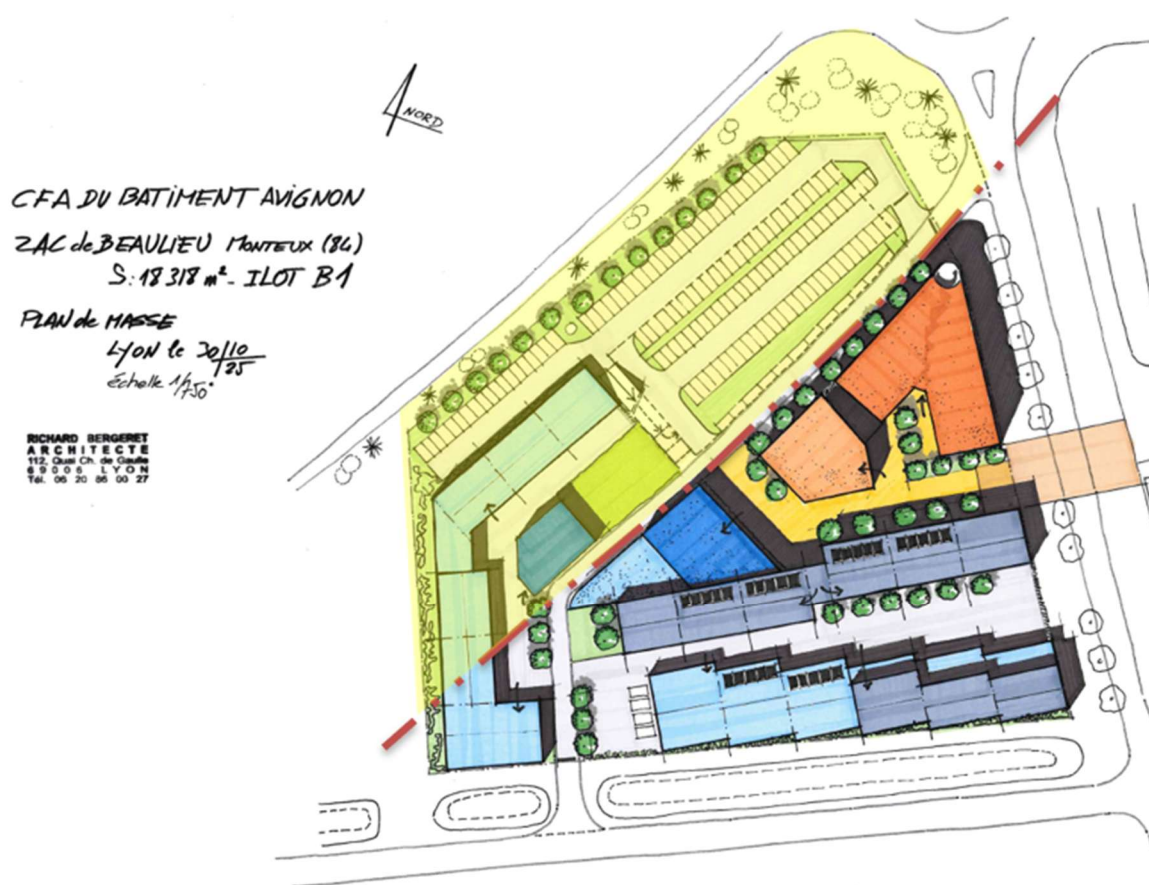
Le projet consiste en la délocalisation du CFA du Bâtiment, actuellement implanté à Avignon, vers le quartier de Beaulieu à Monteux. Il est destiné à accueillir **1 200 apprenants et 65 salariés**.

Le programme représente une surface hors œuvre totale d'environ **15 325 m²** (soit une marge de 13 % au-dessus de la surface utile programmée), pour une emprise au sol en rez-de-

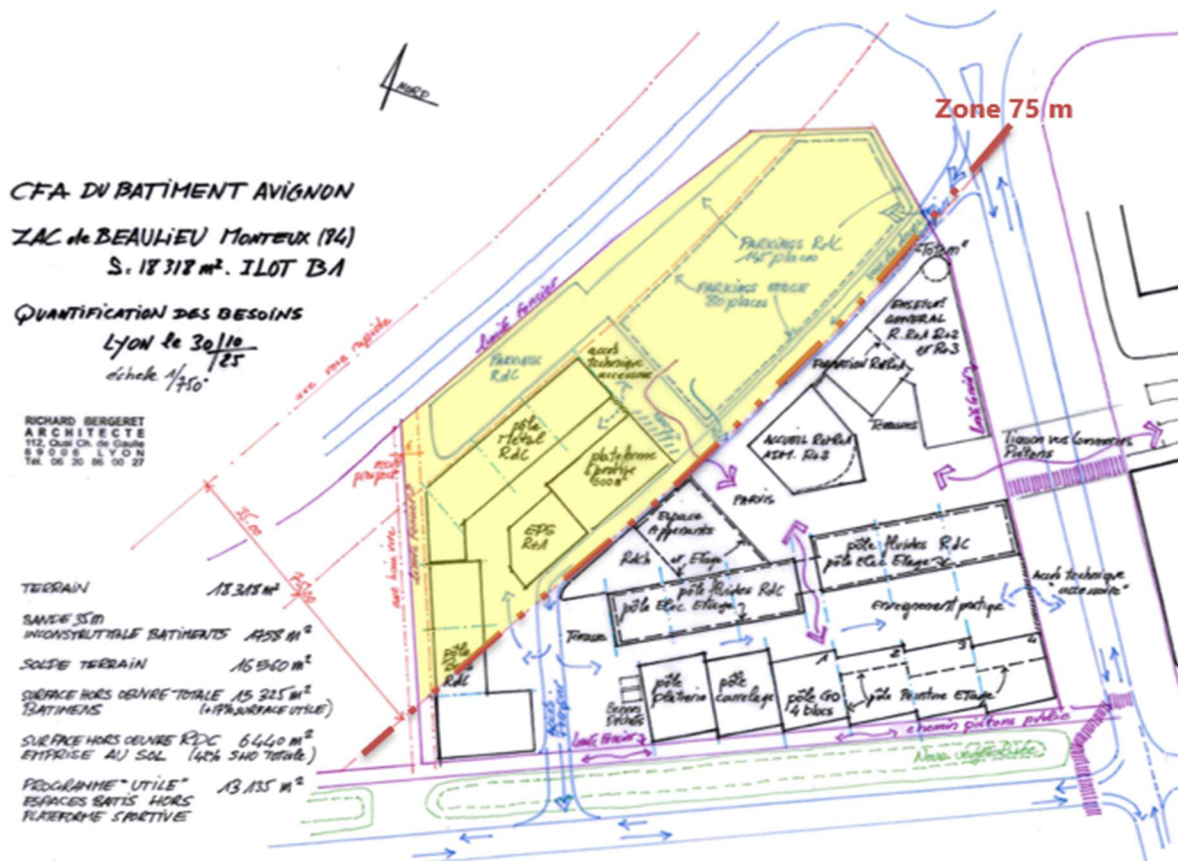
chaussée d'environ **6 440 m²**, soit 42 % de la surface hors œuvre totale. Le programme utile, hors plateforme sportive extérieure, représente 13 135 m².

Les bâtiments sont organisés par pôles métiers (gros-œuvre, carrelage, plâtrerie-isolation, peinture, fluides, électricité, bois, métal), auxquels s'ajoutent les espaces d'accueil et de médiation, d'administration et de direction, de formation générale, ainsi que des espaces partagés (auditorium, cafétéria, espace apprenants). Le plan de composition prévoit un accès piéton vers les commerces voisins, un parvis paysager, des terrasses, ainsi que deux niveaux de parkings (environ 145 places en rez-de-chaussée et 80 places en étage).

Un concours de maîtrise d'œuvre est en cours pour arrêter le projet final.



Plan de Masse du CFA – Test capacitaire au stade du programme (source : Richard Bergeret Architecte, 30/10/2025)



Esquisse de l'implantation des besoins de CFA (source : Richard Bergeret Architecte, 30/10/2025)

4.5.3. Contraintes liées à l'application de la marge de recul de 75 mètres

La zone 1AUya est bordée sur tout son linéaire par la RD942, classée route à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie y est en principe inconstructible.



Le programme du CFA nécessite une emprise au sol de 6 440 m² et une surface hors œuvre totale de 15 325 m². Sur le terrain de 18 318 m², avec la marge réduite à 35 mètres objet de la présente révision, la bande inconstructible pour les bâtiments représente déjà 1 758 m², laissant un solde constructible de 16 560 m², qui reste tout juste suffisant pour accueillir l'emprise au sol de 6 440 m² du programme et les aires extérieures nécessaires.

Appliquée à 75 mètres, la bande inconstructible réduirait significativement la surface utile du terrain. L'emprise disponible serait alors limitée à un peu plus de 14 000 m², ne permettant plus d'implanter le bâtiment, les stationnements, les espaces extérieurs et les aménagements nécessaires au fonctionnement du futur Centre de Formation d'Apprentis dans des conditions satisfaisantes.

La réduction de la marge de recul à 35 mètres est ainsi nécessaire pour assurer la faisabilité du projet, ce qui justifie le recours à la procédure de révision allégée du PLU.

4.6. Justification de la dérogation au regard des critères de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

4.6.1. Accès et desserte du projet, sécurité routière, lisibilité des abords des routes

L'accès à la ZAC de Beaulieu depuis la RD942 s'organise à partir de deux points d'entrée distincts :

- Au sud, par l'avenue du Lac, qui dessert principalement le cœur du quartier résidentiel et le secteur du Parc Habité ;
- Au nord, par le giratoire de la RD942, qui assure la desserte de l'avenue de Beaulieu et des secteurs à vocation économique de la ZAC.

La façade de la zone 1AUya en bordure de la RD942 est ensuite desservie par le réseau viaire interne de la ZAC, notamment par l'avenue de Beaulieu et l'impasse de la Traverse du Ventoux, qui se rejoignent. Ce réseau assure la desserte du futur CFA, des parcelles occupées par GMSI ainsi que des secteurs dédiés aux activités de loisirs et au stationnement.

Aucun accès direct depuis la RD942 n'est prévu pour les constructions et opérations concernées. Les flux sont ainsi répartis au sein du réseau viaire interne de la ZAC, ce qui permet de dissocier les déplacements liés aux activités de la façade 1AUya de ceux du quartier résidentiel et de limiter les interactions avec le trafic de la RD942. Pour le futur CFA, plusieurs accès sont par ailleurs prévus au sein de son emprise, notamment pour permettre l'intervention des services de secours.

Le giratoire constitue un point d'entrée clairement identifiable vers la ZAC depuis la RD942 et marque la transition entre la route départementale et le secteur urbanisé.

La réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m ne modifie pas cette organisation. Elle n'entraîne aucune création ou modification d'accès depuis la RD942 et ne remet pas en cause le fonctionnement du réseau viaire interne de la ZAC. Les projets concernés s'inscrivent ainsi dans le schéma de desserte déjà prévu par l'opération d'aménagement.

4.6.2. Prévention des nuisances, risques « technologiques » liés aux activités futures

L'exposition au bruit liée à la RD942 :

La RD942 constitue la principale source de nuisance sonore du secteur. Les cartes de bruit stratégiques de quatrième échéance, approuvées par arrêté préfectoral du 18 septembre 2023, montrent une exposition sonore importante du site, avec une majorité du terrain située dans la classe 65-70 dB(A) selon l'indicateur Lden et une frange du terrain située dans la classe 70-75 dB(A).

La valeur limite réglementaire pour les routes et lignes à grande vitesse est fixée à 68 dB(A)

pour l'indicateur Lden. Cette valeur concerne notamment les établissements d'enseignement.

Cette exposition est préexistante à la réalisation du CFA et résulte principalement du trafic circulant sur la RD942. La réduction de la marge de recul de 75 à 35 mètres ne modifie ni le trafic routier, ni les niveaux sonores produits par l'infrastructure.

L'enjeu porte donc moins sur une aggravation de la nuisance que sur la manière dont le futur bâtiment sera implanté et organisé au sein du terrain.

La réduction du recul à 35 mètres offre une plus grande souplesse pour organiser le plan masse du CFA. Cette possibilité devra être mise à profit pour hiérarchiser les usages en fonction de leur sensibilité au bruit.

Ainsi, les espaces nécessitant les meilleures conditions acoustiques, notamment les salles d'enseignement, bureaux, espaces administratifs et espaces de vie des apprenants, pourront être implantés en retrait de la RD942.

À l'inverse, les espaces moins sensibles à l'exposition sonore pourront prendre place dans les secteurs les plus proches de la voie, notamment :

- les stationnements ;
- les voies internes et espaces de circulation ;
- certains espaces techniques ;
- les locaux ou ateliers dont l'activité est moins sensible au bruit extérieur

Il conviendra également de rechercher, dans la conception du projet, une implantation des bâtiments et des volumes permettant de **protéger les espaces intérieurs et extérieurs situés en retrait de la voie**. Les bâtiments eux-mêmes pourront ainsi participer à la limitation de la propagation du bruit vers les espaces plus éloignés de la RD942.

La qualité de l'air :

La proximité de la RD942 constitue également un enjeu en matière de qualité de l'air, compte tenu du trafic routier.

Comme pour le bruit, la réduction de la marge de recul ne modifie pas les émissions produites par la circulation routière. Elle ne génère pas de trafic supplémentaire sur la RD942 du seul fait de la modification de la règle d'implantation.

La conception du CFA devra néanmoins tenir compte de cette proximité en privilégiant, autant que possible, l'implantation des locaux occupés de manière prolongée en retrait de la voie et en positionnant les espaces moins sensibles au droit de la frange routière.

La ventilation et le positionnement des prises d'air des bâtiments pourront également être étudiés afin de limiter l'exposition des occupants aux polluants liés au trafic routier.

Les risques technologiques

Le projet de CFA est destiné à accueillir des activités d'enseignement et de formation professionnelle. Il ne prévoit pas l'implantation d'une activité industrielle ou d'un établissement présentant, par sa nature, un risque technologique majeur pour le secteur.

Les ateliers pédagogiques prévus dans le programme correspondent aux différents métiers enseignés au sein du CFA (gros œuvre, carrelage, plâtrerie-isolation, peinture, fluides, électricité, bois et métal). Les équipements et installations nécessaires à leur fonctionnement seront dimensionnés et exploités dans le respect des réglementations qui leur sont applicables. Les éventuelles prescriptions particulières liées aux équipements, aux produits utilisés ou aux stockages seront précisées au stade de la conception du projet.

Ainsi, la réduction de la marge de recul ne conduit pas à rapprocher de la RD942 une activité industrielle ou une source de risque technologique nouvelle.

4.6.3. Qualité architecturale - urbaine et paysagère

Le projet s'inscrit dans le cadre des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales (CPUAPE) communes à l'ensemble de la ZAC de Beaulieu qui imposent notamment une volumétrie simple des constructions, une gamme de matériaux limitée à trois types maximums et une gamme de couleurs limitée à trois teintes, soumise à l'approbation de l'architecte-conseil de la ZAC. Ces règles garantissent une cohérence d'ensemble entre le CFA et le secteur économique déjà aménagé à ses abords

Sur le plan paysager, le maintien des haies bocagères existantes, la création d'un écran végétal continu le long de la RD942 et l'intégration du réseau de noues dans la composition paysagère permettent de conforter la qualité de la séquence d'entrée de ville, conformément aux dispositions du Cahier de Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales.

« Les plantations à l'intérieur des îlots et parcelles reprendront la même typologie végétale que celle déterminée dans les zones paysagères de l'aménagement public. Ces plantations dans le foncier privé compléteront ainsi les échelles visuelles et donneront une profondeur aux perspectives paysagères. Certaines zones particulières (entrée Nord de l'Ecoquartier, zone en bordure de la RD 942) développeront une écriture paysagère spécifique. » (Extrait du CPUAPE)

CFA DU BATIMENT AVIGNON
ZAC de BEAULIEU MONTEUX (84)
S. 18 318 m² - ILOT B1

PLAN de MASSE

LYON le 30/10/25
Echelle 1/750

RICHARD BERGERET
ARCHITECTE
112, Quai Ch. de Gaulle
69005 LYON
Tél. 06 20 86 00 27



Esquisse du Plan de Masse du CFA (source : Richard Bergeret Architecte, 30/10/2025)

Le projet participe à la qualification de l'entrée de ville de Monteux en venant achever l'urbanisation planifiée de la ZAC de Beaulieu. L'implantation du futur CFA dans un secteur déjà aménagé permet de constituer un front urbain cohérent le long de la RD942, tout en maintenant un traitement paysager de qualité

4.6.4. Conclusion de l'étude d'entrée de ville

La présente étude met en évidence que la réduction de la marge de recul de 75 mètres à 35 mètres est compatible avec les critères définis à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.

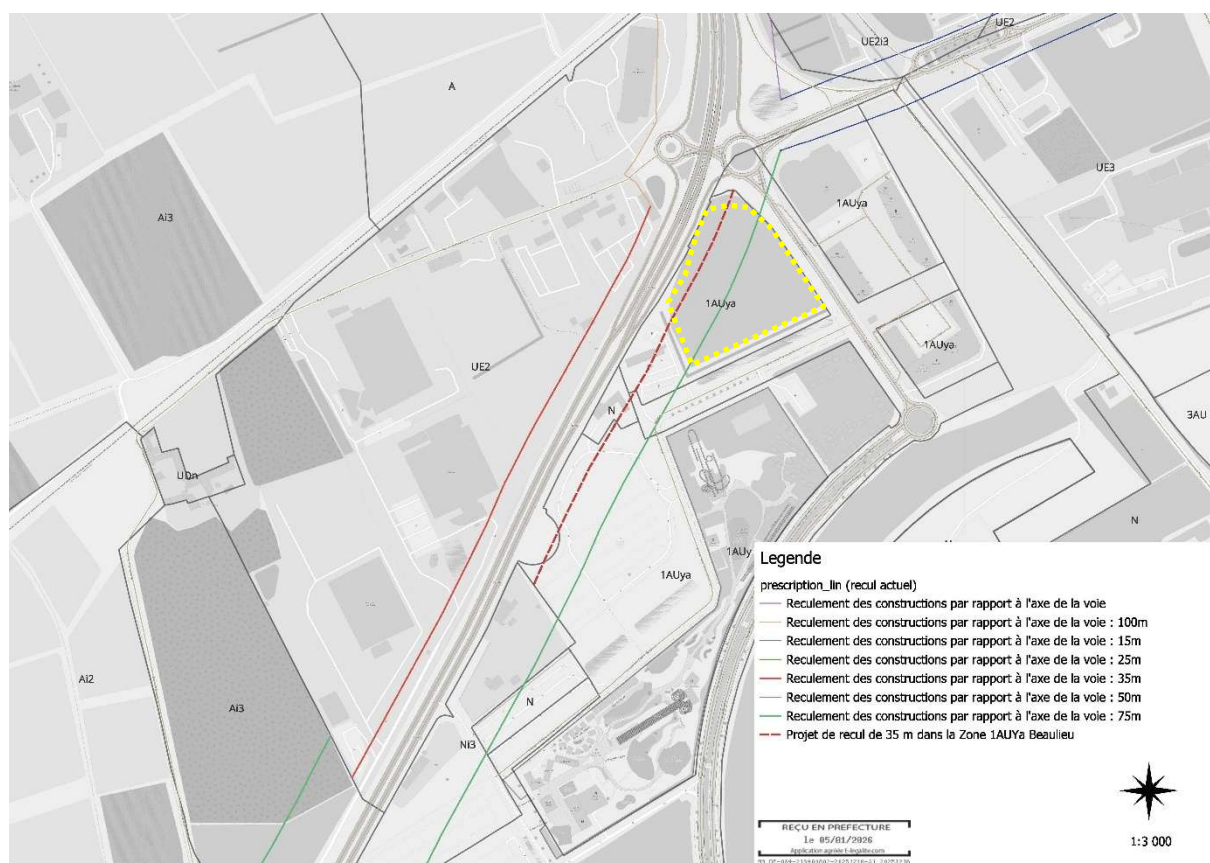
Le secteur concerné s'inscrit dans un environnement déjà aménagé et desservi par les infrastructures de la ZAC de Beaulieu. La réduction de la marge de recul ne conduit pas à créer une nouvelle urbanisation le long de la RD942. Elle accompagne le développement d'un secteur dont l'urbanisation est déjà prévue et encadrée par le Plan Local d'Urbanisme et le projet d'aménagement de la ZAC.

Cette réduction ne concerne pas uniquement le terrain destiné à accueillir le Centre de Formation d'Apprentis. Elle s'applique à l'ensemble de la façade de la zone 1AUya donnant sur la RD942. En dehors de l'îlot B1, les parcelles concernées sont déjà bâties, occupées ou font l'objet de projets dont la réalisation est engagée. C'est notamment le cas de la parcelle destinée à accueillir un karting indoor, pour laquelle un permis de construire a été délivré. **La réduction**

de la marge de recul ne constitue donc pas une ouverture à l'urbanisation mais permet seulement une optimisation de la parcelle destinée à accueillir le projet de CFA pour implanter les différents bâtiments et installations tout en garantissant la qualité de l'intégration paysagère. Le projet de CFA s'inscrit dans la continuité d'une urbanisation déjà engagée et encadrée.

Le projet de Centre de Formation d'Apprentis prend en compte les enjeux de sécurité, de nuisances, de qualité architecturale, urbaine et paysagère, tout en contribuant à la qualification de cette entrée de ville.

Cette évolution est cohérente avec la situation existante de part et d'autre de la RD942. Au nord, dans la zone de Beauchamp, la marge de recul est déjà fixée à 35 mètres. Du côté de la ZAC de Beaulieu, le secteur est également marqué par la présence de constructions existantes dans la marge de recul, notamment le bâtiment de l'AIST84 situé à l'ouest du site du projet. La réduction de la marge de recul à 35 mètres s'inscrit ainsi dans un secteur déjà urbanisé et permet d'assurer une continuité du traitement urbain le long de la RD942, tout en maintenant les conditions de sécurité, le fonctionnement de l'axe routier et la qualité paysagère de l'entrée de ville.



Localisation des secteurs soumis aux marges de recul de 35 m et 75 m le long de la RD942

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la réduction de la marge de recul se justifie au regard des critères de la loi Barnier, en ce qu'elle permet de maîtriser les nuisances, d'assurer la sécurité des usagers, et de garantir la qualité architecturale, urbaine et

paysagère des aménagements. Elle permet ainsi la réalisation du futur Centre de Formation d'Apprentis (CFA), ainsi que des autres projets déjà engagés au sein de la zone 1AUya, dans des conditions d'insertion satisfaisantes.

5. PARTIE V : Évaluation environnementale

5.1. Préambule

La réalisation de la ZAC de Beaulieu a fait l'objet d'une **étude d'impact, réalisée en janvier 2012**, ainsi que d'une autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau (articles L.214-1 et L.214-6 du Code de l'environnement), délivrée le 24 juin 2008.

La présente évaluation environnementale s'inscrit dans la continuité de ce cadre déjà posé à l'échelle de la ZAC. Elle vise à analyser plus spécifiquement les incidences de la présente révision allégée, qui porte sur la réduction de la marge de recul le long de la RD942 au sein de la zone 1AUya, et des projets qu'elle permet de réaliser (le Centre de Formation d'Apprentis, ainsi que les autres constructions et aménagements de ce secteur), au regard de l'état initial de l'environnement.

5.2. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables

La présente analyse porte sur la réduction de la marge de recul applicable à la zone 1AUya le long de la RD942, de 75 m à 35 m à compter de l'axe de la route départementale. Cette évolution concerne l'ensemble de la façade de la zone 1AUya comprise dans cette bande.

Le secteur concerné est déjà aménagé et en partie urbanisé, avec la présence de plusieurs constructions, équipements, espaces de stationnement et projets. La réduction de la marge de recul permettra notamment la réalisation du futur Centre de Formation d'Apprentis sur l'îlot B1, aujourd'hui non bâti, qui constitue l'une des emprises concernées par cette évolution.

Le projet de CFA prévoit une emprise au sol d'environ 6 440 m² sur un terrain d'environ 18 318 m², pour une surface hors œuvre totale d'environ 15 325 m².

5.2.1. Incidences sur le paysage et le patrimoine

Incidences :

Le projet induit une artificialisation d'un site actuellement en friche herbacée, sans construction, situé en entrée de ville Ouest de Monteux, le long de la RD942 (axe à fort trafic, environ 39 600 à 45 000 véhicules par jour). Les perceptions visuelles sur le site sont possibles depuis la RD942, depuis l'Avenue de Beaulieu et depuis le pôle Horizon Provence à l'est. Le site s'inscrit toutefois déjà dans un environnement largement bâti et actif (secteur de Beauchamp au nord, Wave Village au sud, Horizon Provence à l'est, centre médical GMSI 84 à l'ouest), et non dans un espace agricole ou naturel isolé. Le projet ne remet pas en cause de patrimoine historique protégé, aucun monument historique ni périmètre de protection n'ayant été identifié au droit du site.

Les incidences brutes sont donc jugées **modérées**.

Mesures :

La zone 1AUya de la ZAC s'inscrit dans le cadre des **prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales** (CPUAPE) de la ZAC de Beaulieu, qui imposent : une volumétrie simple, une gamme de matériaux et de couleurs limitée, ainsi qu'une écriture paysagère spécifique pour la frange bordant la RD942, identifiée par le CPUAPE comme une entrée d'EcoQuartier à traiter avec une attention particulière.

Le maintien et le renforcement des haies bocagères existantes (dont la haie déjà présente en limite nord du site, en bordure de la RD942, et la haie arborée en limite ouest avec le centre médical GMSI 84), ainsi que la création d'un écran végétal continu le long de la route, permettront de conforter la qualité de cette séquence d'entrée de ville plutôt que de l'affaiblir.

Le cahier des recommandations en matière de développement durable de la ZAC de Beaulieu (Annexe 4 au CCCT) préconise par ailleurs aux investisseurs et constructeurs de concevoir des plans-masses préservant la structure paysagère et aquatique du secteur, en recherchant une bonne articulation entre espaces publics et bâtis, ainsi que de préserver la structure paysagère existante et d'anticiper les formes urbaines et architecturales en cohérence avec l'urbanisme déjà en place.

Les incidences résiduelles sur le paysage et le patrimoine sont considérés comme **faibles**.

5.2.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Incidences :

Le site actuel est une friche herbacée en contexte déjà urbanisé, sans boisement ni habitat naturel remarquable identifié, en dehors des deux linéaires de haies existants (limite nord et limite ouest).

Le secteur d'étude est situé à :

- Plus d'1 km des ZNIEFF les plus proches (ZNIEFF I « Les Sorgues », 1,35 km ; ZNIEFF II « Prairies de Montoux », 1,7 km) ;
- à environ 358 m du site Natura 2000 FR9301578 « La Sorgue et l'Auzon » (ZSC), sans emprise directe sur son périmètre.

La carte d'orientation du SCoT du bassin de vie d'Avignon situe le secteur en tissu urbain existant, sans fragmentation de la trame verte et bleue.

Compte tenu de la nature du site (milieu rudéral en friche, sans espèce ni habitat protégé identifié) et de l'éloignement des zonages de protection, les incidences brutes sont jugées **faibles**.

Mesures :

Le CPUAPE prescrit le maintien des haies bocagères existantes de la ZAC, avec un choix d'essences variées et l'interdiction des haies mono-spécifiques et des essences allergènes. Ces

règles s'appliquent aux deux linéaires de haies déjà présents sur le site du CFA (limite nord et limite ouest), ainsi qu'à la haie existante entre la RD942 et la zone 1AUya, également en bordure de cet axe. Le maintien de l'ensemble de ces haies est retenu comme mesure d'évitement.

Le cahier des recommandations en matière de développement durable recommande en complément, au titre de la cible « Biodiversité », de concevoir des projets respectueux des principes de préservation de la biodiversité locale, de créer des espaces extérieurs en cohérence avec la faune et la flore locales (essences, techniques de mise en œuvre et entretien compatibles avec les biotopes existants), et de promouvoir des pratiques d'entretien raisonnées des espaces libres.

La gestion des eaux pluviales du projet, tant sur les aspects qualitatifs que quantitatifs, s'appuiera sur le dispositif prescrit à l'échelle de la ZAC (noues et rétention) en cohérence avec les autorisations environnementales et le cahier des charges de cessions de terrain, limitant le risque de transfert de pollution vers le réseau hydraulique relié au site Natura 2000.

Les incidences résiduelles sur les milieux naturels et la biodiversité sont considérées comme **faibles**.

5.2.3. Incidences prévisibles sur les risques

Incidences :

La zone 1AUya se situe en dehors de toute zone à risque inondation ou mouvement de terrain (pas de cavité, pas de glissement ou d'effondrement connu). Il est concerné par un aléa modéré de retrait-gonflement des argiles, un aléa faible de feu de forêt (hors périmètre de servitude ou d'obligation légale de débroussaillage), et une zone de sismicité 3 (modérée).

Le site n'est concerné par aucun risque technologique (absence d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km, absence de canalisation de transport de matières dangereuses). Aucun site pollué n'est recensé sur le secteur d'après les bases BASOL et BASIAS.

Les incidences brutes sont donc jugées **faibles**.

Mesures :

Les dispositions constructives usuelles liées à l'aléa retrait-gonflement des argiles (étude géotechnique préalable, adaptation des fondations) et les règles de construction parasismique applicables à la zone de sismicité 3 seront respectées au stade du projet définitif, conformément à la réglementation en vigueur.

Les incidences résiduelles sur les risques sont considérées comme **faibles**.

5.2.4. Incidences prévisibles sur les nuisances et la qualité de l'air

Incidences :

Le secteur est soumis à des nuisances principalement liées à la présence de la RD942. Les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance, approuvées par arrêté préfectoral du 18 septembre

2023, situent la majorité du terrain dans la classe 65-70 dB(A) et sa frange nord-ouest dans la classe 70-75 dB(A), selon l'indicateur Lden. Le trafic routier constitue également une source de pollution atmosphérique, notamment au regard des émissions de dioxyde d'azote (NO₂) et de particules.

Ces nuisances sont préexistantes au projet et résultent du trafic circulant sur la RD942. La réduction de la marge de recul de 75 à 35 mètres ne modifie ni le trafic de la voie, ni les émissions qui lui sont associées, ni les niveaux sonores générés par l'infrastructure.

Elle permet toutefois d'implanter les constructions dans une zone plus proche de la RD942. Le futur CFA accueillant quotidiennement un nombre important d'apprenants et de salariés, cette proximité constitue un enjeu à prendre en compte dans la conception du projet.

L'incidence potentielle est ainsi considérée comme **modérée** pour les nuisances sonores et la qualité de l'air.

Mesures :

La conception du CFA devra intégrer la proximité de la RD942 afin de limiter l'exposition des futurs usagers.

Le plan masse pourra notamment organiser les fonctions du CFA selon leur sensibilité aux nuisances routières. Les locaux occupés de manière prolongée, notamment les salles d'enseignement, bureaux, locaux administratifs et espaces de vie, seront recherchés en retrait de la RD942.

À l'inverse, les espaces moins sensibles pourront être implantés davantage en façade de la route et contribuer à créer une zone tampon entre la RD942 et les bâtiments accueillant les usages les plus sensibles. Cette fonction pourra notamment être assurée par les stationnements, voies internes, espaces techniques et, lorsque cela est compatible avec le fonctionnement du CFA, certains ateliers ou espaces moins sensibles.

La disposition des bâtiments pourra également être étudiée afin de limiter la propagation du bruit vers les espaces situés en retrait. Le traitement des façades et les performances acoustiques des bâtiments devront être adaptés à l'exposition du site.

Le traitement paysager de la frange longeant la RD942 constituera une mesure complémentaire. Le maintien et le renforcement de la haie existante entre la RD942 et la zone 1AUya, ainsi que la création d'un écran végétal complémentaire, permettront de créer une transition entre l'infrastructure routière et le futur CFA, ainsi que les autres constructions prévues en zone 1AUya, tout en participant à la qualité paysagère de cette séquence d'entrée de ville.

La végétation peut également contribuer à limiter l'exposition aux particules issues du trafic routier. Des travaux récents montrent notamment que des barrières végétales implantées le long des infrastructures routières peuvent réduire certaines concentrations de particules en

aval de la barrière, avec un effet dépendant notamment de la direction du vent et de la configuration de la végétation. Cet écran végétal devra toutefois être conçu de manière adaptée au site : diversité des strates végétales, densité maîtrisée et choix d'essences appropriées (Source : CEREMA - Qualité de l'air et renaturation - 2025)

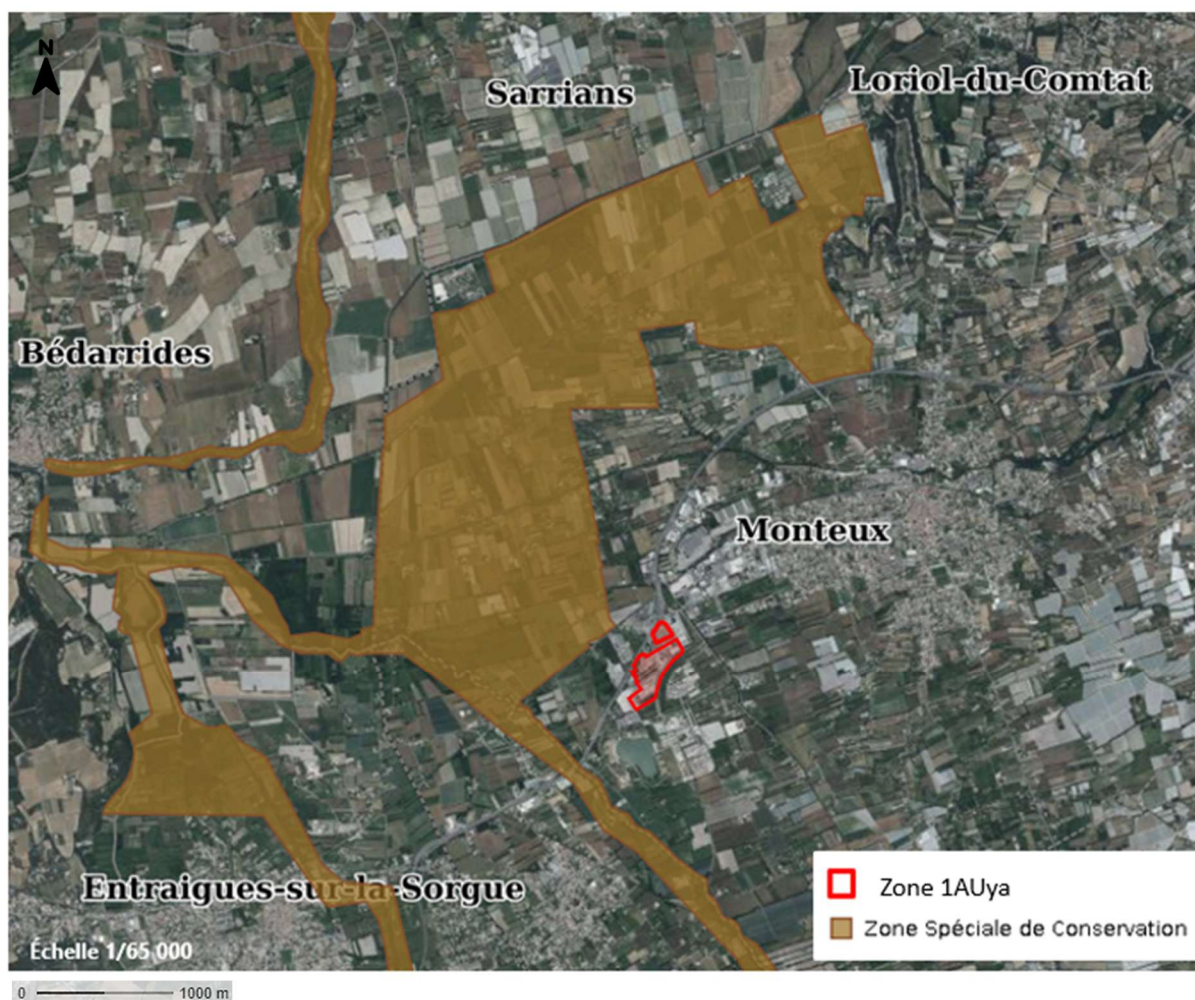
Enfin, la conception des bâtiments devra tenir compte de la proximité de la RD942 pour le positionnement des prises d'air et des systèmes de ventilation, afin de limiter autant que possible l'entrée des polluants routiers dans les locaux occupés de manière prolongée.

L'incidence résiduelle est ainsi considérée comme **faible** à **modérée** pour les nuisances sonores et la qualité de l'air.

5.3. Étude d'incidences Natura 2000

5.3.1. Présentation du site Natura 2000 du territoire local

Le secteur d'étude est situé à environ 358 mètres de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « La Sorgue et l'Auzon » (FR9301578), désignée par arrêté ministériel du 28 novembre 2015 au titre de la directive Habitats. Animé depuis 2002 par le Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues, ce site s'étend sur environ 2 500 hectares, sur le territoire de 15 communes situées dans le triangle formé par Avignon, Carpentras et Cavaillon, dont Monteux.



Site Natura 2000 à Proximité du secteur de projet

L'étude d'impact de la ZAC de Beaulieu (janvier 2012) précise que le site de Beaulieu est concerné par le sous-ensemble « hydrosystème des Sorgues » de Natura 2000, tout en confirmant explicitement que **la ZAC ne se situe pas dans le périmètre du site Natura 2000**.

Caractéristiques de la ZSC « La Sorgue et l'Auzon » (FR9301578)

(Source : <http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR9301578>)

La Sorgue est une rivière permanente issue de l'importante résurgence de la Fontaine de Vaucluse, exutoire d'un système aquifère très étendu développé (1200 km²) dans un modèle karstique (une des plus importantes exurgences d'Europe). La Sorgue se subdivise en plusieurs bras, formant le réseau des Sorgues.

Le site Natura 2000 comprend deux systèmes écologiques distincts :

- les milieux xérothermophiles du cirque de Fontaine de Vaucluse,
- les milieux humides (cours d'eau, annexes fluviales, prairies naturelles humides).

5.3.2. Incidences du projet sur le réseau Natura 2000

La zone 1AUya s'inscrit dans le périmètre de la ZAC de Beaulieu, dont les incidences environnementales ont déjà fait l'objet d'une analyse à l'échelle de l'opération. L'étude d'impact réalisée en 2012 pour la ZAC, a notamment étudié les relations entre l'aménagement de la ZAC et les milieux naturels associés au réseau Natura 2000 des Sorgues et de l'Auzon.

Les incidences analysées à l'échelle de la ZAC :

L'étude d'impact de 2012 avait identifié plusieurs types de milieux naturels à l'échelle de la ZAC de Beaulieu. Dans le cadre du présent projet, constitué de la réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m et de la réalisation du futur CFA sur l'îlot B1, seule la végétation herbacée présente sur l'emprise du CFA est directement concernée.

Milieu	Habitat d'intérêt communautaire	Impact identifié par l'étude d'impact 2012
Cours d'eau	Végétation des rivières	Aucun cours d'eau n'est présent sur l'emprise du CFA ou dans la bande concernée par l'évolution de la marge de recul. Aucune incidence directe.
Forêt riveraine	Forêts galeries à saules et peupliers	Aucun boisement riverain n'est présent sur l'emprise du CFA ou dans la bande concernée. Les haies bocagères seront conservées. Aucune incidence directe.
Berges	et Berges vaseuses des rivières	Aucun milieu de berge ou

atterrissements

d'atterrissement n'est concerné par le projet. Aucune incidence directe.

Zones prairiales

Prairies de fauche extensives

L'emprise du CFA correspond actuellement à un terrain non bâti à dominante herbacée. La réalisation du projet entraînera la suppression d'une partie de cette végétation au niveau des bâtiments, des voiries et des aménagements associés.

En phase d'exploitation, l'étude d'impact conclut notamment à un **impact paysager global positif**, en lien avec la conservation et le renforcement des haies brise-vent existantes ainsi que la création de nouveaux espaces végétalisés participant à la reconstitution d'un paysage inspiré de celui des Sorgues.

Le lien hydraulique entre la ZAC et le réseau Natura 2000 :

Le principal lien fonctionnel identifié entre la ZAC de Beaulieu et le réseau Natura 2000 est de nature hydraulique. La ZAC est desservie par un réseau de canaux d'irrigation alimenté depuis la prise d'eau de Beauregard sur la Sorgue-de-Velleron, cours d'eau appartenant au réseau des Sorgues concerné par le site Natura 2000.

À l'échelle de la ZAC, le dispositif de gestion des eaux pluviales, comprenant notamment les noues, les coulées vertes et le plan d'eau du parc paysager, est également intégré au système hydraulique de l'opération, avec une liaison au réseau existant par une conduite de refoulement.

Ce lien hydraulique entre la ZAC et le réseau des Sorgues a déjà été identifié et pris en compte dans l'étude d'impact réalisée en 2012. Celle-ci mentionne notamment le prélèvement d'eau dans la Sorgue-de-Velleron, qualifié de prélèvement déjà existant.

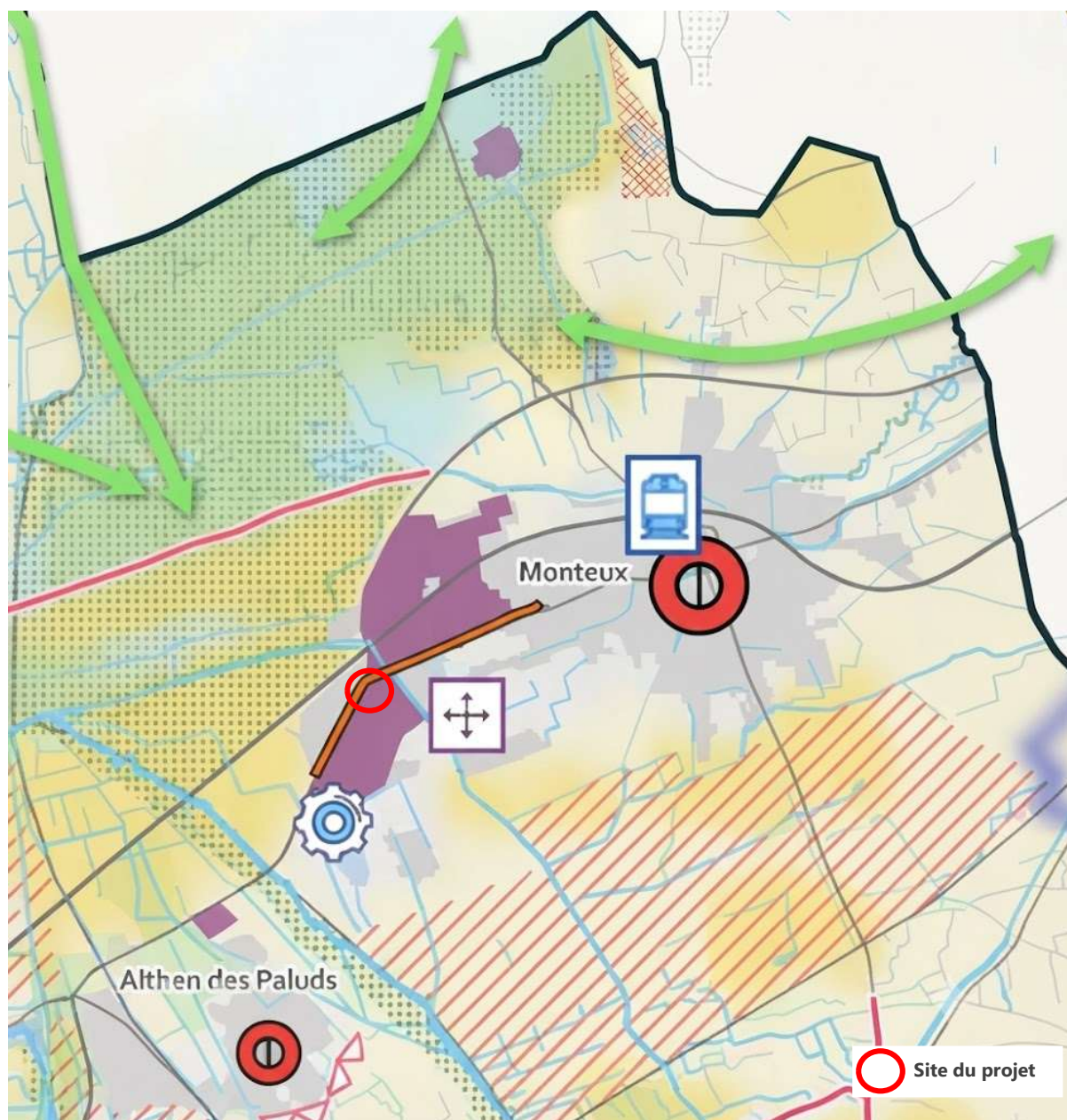
La présente révision allégée ne modifie pas ce fonctionnement hydraulique. La réduction de la marge de recul le long de la RD942, au sein de la zone 1AUya, constitue uniquement une évolution de la règle d'implantation des constructions. Elle ne prévoit ni nouveau prélèvement dans la Sorgue-de-Velleron, ni nouveau rejet vers le réseau des Sorgues, ni modification des dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus à l'échelle de la ZAC.

Ainsi, le lien hydraulique existant entre la ZAC et le réseau Natura 2000 est maintenu dans les conditions déjà prévues et analysées à l'échelle de la ZAC, sans que la présente évolution du PLU ne soit susceptible d'en modifier les caractéristiques ou d'accroître les incidences sur le site Natura 2000.

6. PARTIE VI : Compatibilité avec les plans et programmes

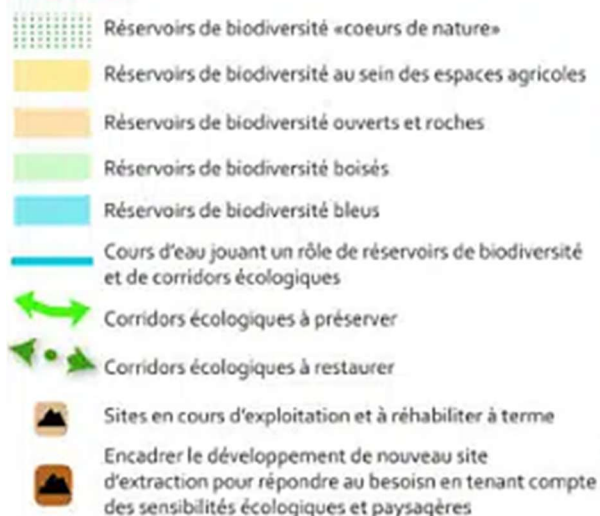
6.1. Analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT du Bassin de vie d'Avignon

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin de vie d'Avignon a été approuvé le 26 janvier 2026. Il constitue le document de planification stratégique qui fixe, à l'échelle intercommunale, les orientations en matière d'aménagement du territoire, de développement économique, de mobilités, d'habitat, d'environnement et de paysage.

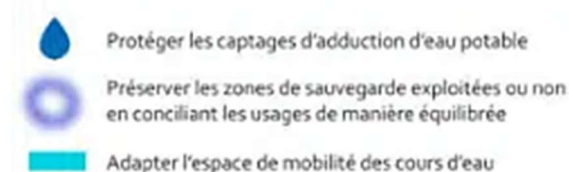


Situation du site de projet sur le plan du DOO du SCoT approuvé (cf. légende ci-après)

Protéger dans la durée les ressources naturelles du territoire



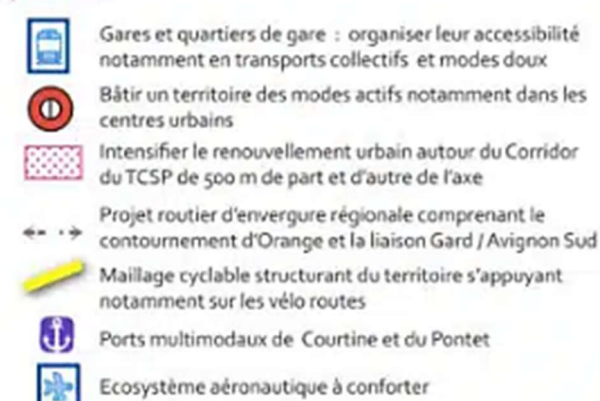
Préserver l'eau : une condition des choix d'aménagement et de partage des usages



Maintenir l'identité des grands ensembles paysagers et patrimoniaux



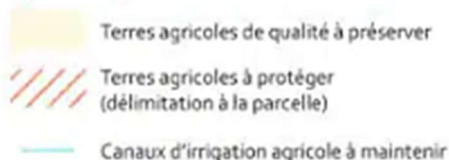
Créer les conditions d'une mobilité durable efficace pour tous



Réussir une trajectoire ZAN adaptée au territoire



Garantir le devenir des terres productives, socle d'un système agricole et alimentaire local



Légende de la cartographie du Document d'Orientations et d'Objectifs (SCoT du Bassin de Vie d'Avignon 2026)

Au regard du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le secteur d'étude est concerné par deux orientations principales :

- L'objectif d'**optimisation des zones d'activité économique existantes** ;
- L'identification du secteur comme **entrée de ville / tronçon de route à requalifier et à recomposer**.

S'agissant de l'optimisation des zones d'activité économique existantes, le projet de CFA ne crée pas de nouvelle zone d'activité, il s'implante dans le secteur économique et artisanal de la ZAC de Beaulieu (zone 1AUya), déjà délimité par le PLU depuis la création de la ZAC en 2004,

en continuité immédiate des activités déjà présentes. Il répond à un besoin de restructuration d'un équipement existant, actuellement situé à Avignon, plutôt qu'à une extension du foncier économique disponible.

Le secteur d'étude constitue l'entrée de ville Ouest de Monteux, le long de la RD942. La réduction de la marge de recul à 35 mètres s'accompagne des prescriptions du CPUAPE de la ZAC de Beaulieu (maintien et renforcement des haies bocagères, écran végétal continu le long de la RD942, volumétrie et matériaux encadrés), qui participent directement à la recomposition qualitative de cette séquence d'entrée de ville, actuellement marquée par un terrain en friche en covisibilité directe avec la route.

La présente révision allégée du PLU est ainsi compatible avec les orientations du SCoT du Bassin de vie d'Avignon, en permettant l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif dans un secteur déjà destiné à l'urbanisation, tout en participant à la requalification qualitative de cette entrée de ville.

6.2. Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été adopté par le Comité de bassin le 18 mars 2022, puis approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022. Il est entré en vigueur le 4 avril 2022, à la suite de la publication de cet arrêté au Journal officiel de la République française.

Le SDAGE fixe, pour la période 2022-2027, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée. Conformément à **l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme**, le PLU doit être compatible avec ses orientations fondamentales et ses objectifs de qualité et de quantité des eaux, soit directement, soit par l'intermédiaire de sa compatibilité avec le SCoT du bassin de vie d'Avignon (approuvé le 26 janvier 2026), lui-même tenu à cette compatibilité.

L'évolution du PLU porte sur la réduction de la marge de recul applicable le long de la RD942 au sein de la zone 1AUya de la ZAC de Beaulieu. Cette modification concerne une règle d'implantation des constructions et ne modifie pas les modalités générales de gestion de l'eau définies à l'échelle de la ZAC.

Orientation fondamentale du SDAGE	Projet	Analyse de la compatibilité
OF0 – S'adapter aux effets du changement climatique	Concerné	La réduction de la marge de recul permet l'évolution de la zone 1AUya tout en maintenant les principes d'aménagement définis à l'échelle de la ZAC de Beaulieu. Le CPUAPE de la ZAC prévoit notamment une conception bioclimatique adaptée au climat

OF1 – Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Concerné	méditerranéen et une gestion économe de l'eau. Les aménagements de la zone 1AUya s'inscrivent dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus à l'échelle de la ZAC de Beaulieu. La réduction de la marge de recul ne modifie pas ces dispositifs et ne remet pas en cause les principes de gestion des eaux pluviales prévus à la source, notamment au moyen des ouvrages de rétention et des noues.
OF2 – Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Concerné	La modification du PLU porte uniquement sur une règle d'implantation des constructions au sein de la zone 1AUya. Elle ne prévoit aucune intervention directe sur un cours d'eau, une zone humide ou une masse d'eau. La réduction de la marge de recul ne remet pas en cause les dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus à l'échelle de la ZAC et n'est donc pas susceptible, à elle seule, d'entraîner une dégradation des milieux aquatiques.
OF3 – Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	Non concerné	/
OF4 – Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	Non concerné	/
OF5 – Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	Concerné	La réduction de la marge de recul n'a pas pour objet de permettre l'implantation d'activités générant des rejets industriels significatifs. Les futurs aménagements de la zone 1AUya devront respecter les dispositions applicables en matière d'assainissement et de gestion des rejets. Le futur CFA, notamment, ne constitue

OF6 – Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides

Concerné

pas une activité générant des rejets industriels significatifs.

La réduction de la marge de recul ne concerne pas un cours d'eau ou une zone humide et ne prévoit pas de modification du réseau hydraulique existant. La modification du PLU ne remet donc pas en cause le fonctionnement des milieux aquatiques du secteur.

OF7 – Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

Concerné

La réduction de la marge de recul ne génère pas, en elle-même, de prélèvement supplémentaire dans la ressource en eau. Les futurs aménagements de la zone 1AUya seront desservis par les réseaux publics prévus à l'échelle de la ZAC. Le futur CFA sera notamment raccordé au réseau public d'eau potable et aucun forage n'est prévu dans le cadre du projet.

OF8 – Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Non concerné

Le secteur concerné par la modification est situé en dehors des zones identifiées comme soumises au risque d'inondation. La réduction de la marge de recul ne modifie pas les conditions d'écoulement des eaux ni les dispositifs de gestion hydraulique de la ZAC.

La modification du PLU porte sur la **réduction de la marge de recul applicable le long de la RD942 au sein de la zone 1AUya**. Cette évolution réglementaire vise notamment à permettre la réalisation du futur Centre de Formation d'Apprentis (CFA), ainsi que la mise en œuvre des autres projets et aménagements prévus ou engagés dans cette zone.

Cette évolution ne modifie pas les modalités de gestion de l'eau prévues à l'échelle de la ZAC de Beaulieu. Elle ne remet pas en cause les dispositifs de gestion des eaux pluviales, les réseaux d'eau potable et d'assainissement, ni le fonctionnement hydraulique du secteur. Les futurs aménagements devront s'inscrire dans les dispositifs de gestion des eaux prévus à l'échelle de la ZAC.

Ainsi, au regard de l'objet de la modification du PLU et de l'absence d'incidence identifiée sur la ressource en eau, les milieux aquatiques et la gestion des eaux pluviales, **la réduction de la marge de recul apparaît compatible avec les orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027**, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, de préservation des milieux aquatiques et de maîtrise du ruissellement.

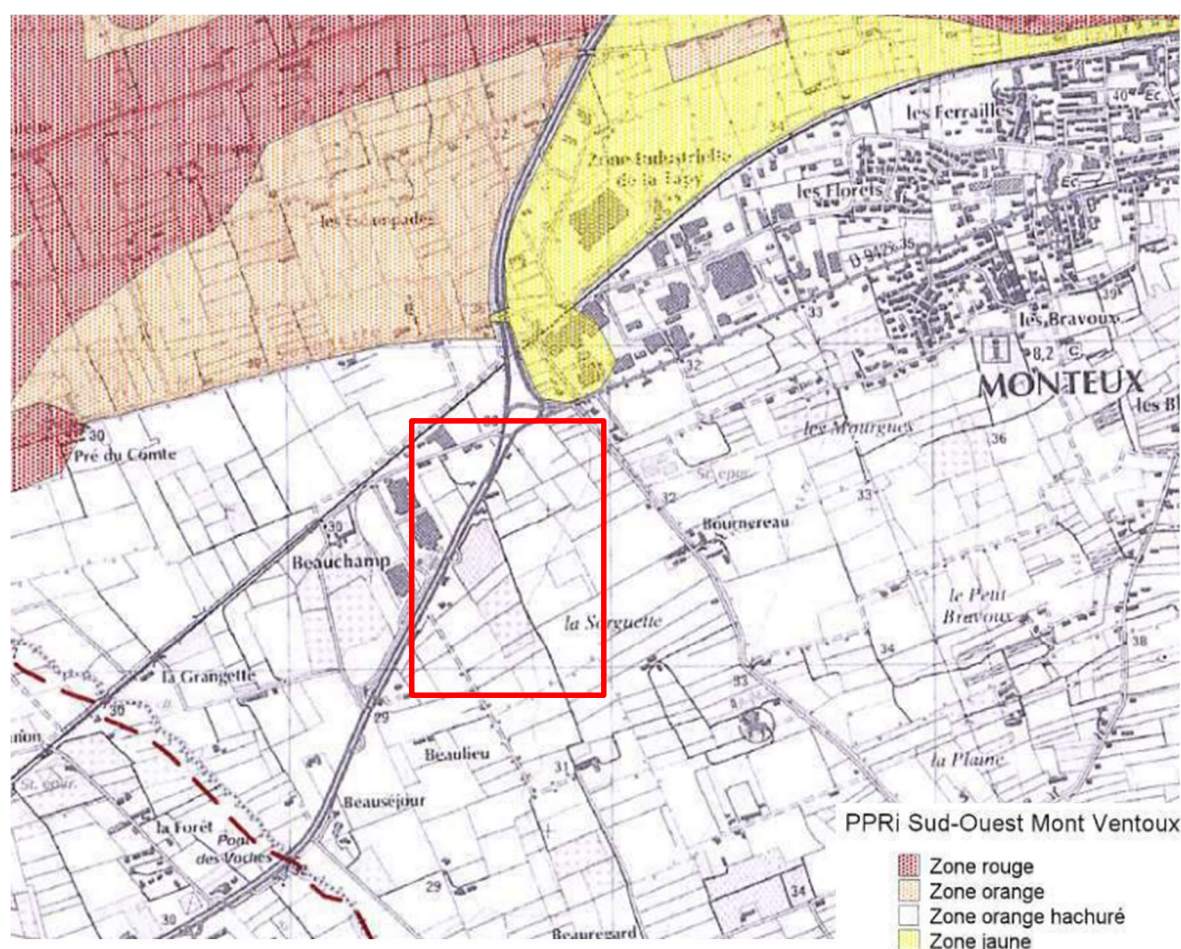
6.3. Prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

La commune de Montoux est concernée par le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Sud-Ouest du Mont Ventoux**, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007. Au droit de la commune, celui-ci concerne les débordements liés à l'Auzon, situé au Nord de la zone d'étude.

La **zone 1AUya de la ZAC de Beaulieu**, concernée par la présente procédure, n'est pas localisée dans une zone réglementée par le PPRI. Elle se situe en dehors des secteurs soumis à des prescriptions ou à des interdictions liées au risque d'inondation.

La présente révision allégée du PLU porte sur la réduction de la marge de recul applicable le long de la RD942, de 75 mètres à 35 mètres au sein de la zone 1AUya. Cette évolution concerne uniquement une règle d'implantation des constructions et ne modifie pas les conditions d'écoulement des eaux ni les modalités de gestion du risque d'inondation définies à l'échelle du secteur.

En conséquence, la réduction de la marge de recul n'est pas de nature à remettre en cause les dispositions du PPRI ni à accroître l'exposition de la zone 1AUya au risque d'inondation.



Extrait du zonage du PPRI Sud-Ouest du Mont Ventoux localisant le secteur d'étude (Source : Préfecture du Vaucluse)

6.4. Compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial

La plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Les Sorgues Du Comtat a été approuvé le 16 décembre 2024 par délibération du conseil communautaire.

Le PCAET est élaboré pour 6 ans de 2024 à 2029. Il définit la politique des Sorgues du Comtat en matière de lutte contre le changement climatique et vise à agir sur plusieurs enjeux : l'atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation aux effets et conséquences du réchauffement climatique sur le territoire, et l'amélioration de la qualité de l'air.

Encadré par l'arrêté du 4 août 2016 relatif au Plan Climat Air Énergie Territorial, le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Il coordonne la transition énergétique et écologique sur le territoire. Le PCAET, conformément à la stratégie nationale bas carbone 2020-2025 fixe comme objectif principal l'atteinte de la neutralité carbone du territoire des Sorgues du Comtat d'ici 2050.

Thématique PCAET

Miser sur la transition des mobilités : agir pour favoriser le report modal, accélérer la décarbonation et limiter les déplacements

S'engager pour atteindre l'autonomie énergétique : déployer les énergies renouvelables, réduire notre empreinte énergétique

Adapter nos villes et nos villages au réchauffement climatique

Analyse de la compatibilité

La zone 1AUya de la ZAC de Beaulieu comprend des aménagements pour les mobilités douces. Elle est desservie par la ligne de bus urbain Mont'en bus par un arrêt de bus présent à proximité du site reliant la ZAC de Beaulieu au centre-ville. La zone commerciale Horizon Provence est équipée de stationnement vélo.

De par son emplacement, la réduction de la marge de recul n'aura pas d'impact sur le développement des déplacements doux.

La réduction de la marge de recul ne remet pas en cause le développement des énergies renouvelables sur le site et n'a pas d'impact sur la réduction de l'empreinte énergétique.

La zone de stationnement au sud de Beaulieu comprend plusieurs parkings équipés d'ombrières photovoltaïques ce qui confirme la possibilité de déployer des EnR sur la zone.

La réduction de la marge de recul respecte les principes d'aménagement définis à l'échelle de la ZAC de Beaulieu. Le CPUAPE de la ZAC prévoit notamment une conception bioclimatique adaptée au climat

Thématique PCAET

Analyse de la compatibilité

	méditerranéen et à une gestion économe de l'eau.
Réduire l'impact des activités domestiques et économiques	La réduction de la marge de recul respecte les principes d'aménagement définis à l'échelle de la ZAC de Beaulieu. Elle n'a pas pour objet de permettre l'implantation d'activités générant d'importantes émissions de gaz à effet de serre. De plus, le CPUAPE de la ZAC prévoit notamment une conception bioclimatique adaptée au climat méditerranéen qui peut réduire l'impact du bâti.
Produire et consommer local	Non concerné
Mobiliser pour la transition écologique	Non concerné

La présente procédure de révision allégée porte exclusivement sur la modification de la règle d'implantation des constructions le long de la RD 942, afin de permettre la réalisation du projet du Centre de Formation d'Apprentis. Elle ne modifie pas les orientations générales du PCAET.

Ainsi, au regard des objectifs du PCAET, la modification ponctuelle du règlement du PLU ne remet pas en cause les orientations du PCAET et demeure compatible avec celui-ci.

6.5. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat a été approuvé le 16 février 2026 par délibération du conseil communautaire. Il définit pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et d'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Le 3^{ème} PLH de la Communauté d'Agglomération définit cinq grandes orientations qui répondent aux enjeux déterminés par le diagnostic et structurent les actions à mener sur la période 2026-2031.

Objectifs PLH

Analyse de la compatibilité

Un habitat de qualité et diversifié sur l'ensemble du territoire

Le secteur concerné par la modification est situé en dehors des zones destinées à l'habitat. La réduction de la marge de recul ne modifie pas le développement de l'habitat dans ce secteur.

Un habitat ancien fortement réinvesti et requalifié

NC

Un accès facilité au logement pour les publics ayant des besoins spécifiques et les publics modestes

L'offre diversifiée de logements sur la ZAC de Beaulieu permet de répondre aux besoins des futurs apprentis du CFA.

Une production de logements maitrisée

La réduction de la marge de recul n'impacte pas les objectifs de production du PLH.

Une politique de l'habitat opérationnelle, suivie et évaluée sur la durée

NC

La présente procédure de révision allégée porte exclusivement sur la modification de la règle d'implantation des constructions le long de la RD 942, afin de permettre la réalisation du projet du Centre de Formation d'Apprentis. Elle n'impacte pas la production de logements puisque le secteur concerné n'est pas un secteur de la ZAC destiné à l'habitat.

Ainsi, au regard des objectifs du PLH, la modification ponctuelle du règlement du PLU ne remet pas en cause les objectifs du PLH et demeure compatible avec celui-ci.

7. PARTIE VII : Indicateurs de suivi

Le suivi de la mise en œuvre de la présente révision allégée et des projets qu'elle permet de réaliser sur la bande 35-75 m de la zone 1AUya s'appuie sur les indicateurs suivants, définis en cohérence avec les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale.

Thèmes	Indicateurs
Paysage	Linéaire de haies maintenu ou restauré le long de la RD942 (référence : 242 m identifiés à l'état initial) Nombre d'arbres plantés dans le cadre des aménagements du CFA et des autres projets de la séquence, conformément aux prescriptions du CPUAPE
Biodiversité	Surface des espaces "naturels" bénéficiant d'une gestion favorable à la biodiversité (fauche tardive, ...) Linéaires plantés en périphérie du site et connectés aux haies existantes
Risques / Cycle de l'eau	Minimum 30% d'espaces de pleine terre à l'échelle globale Maintien des capacités d'infiltration du site malgré le projet d'aménagement

8. PARTIE VIII : Résumé non technique

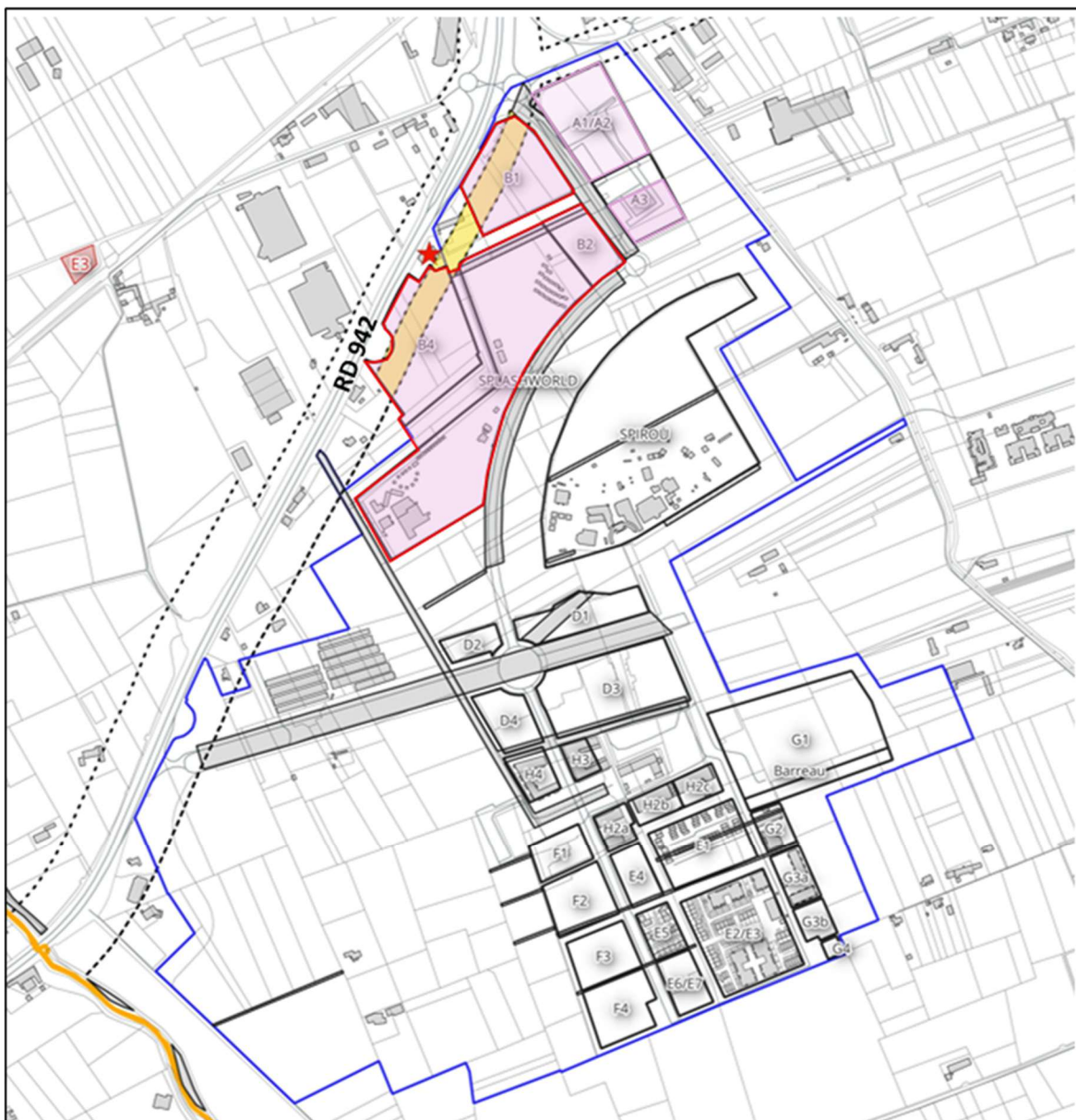
8.1. Objet de la révision allégée

La commune de Monteux souhaite accueillir un Centre de Formation d'Apprentis (CFA) au sein de la ZAC de Beaulieu. Le projet est envisagé sur l'îlot B1, situé en bordure de la RD942 et classé en zone 1AUya au PLU de Monteux. Le site représente une superficie d'environ 18 318 m².

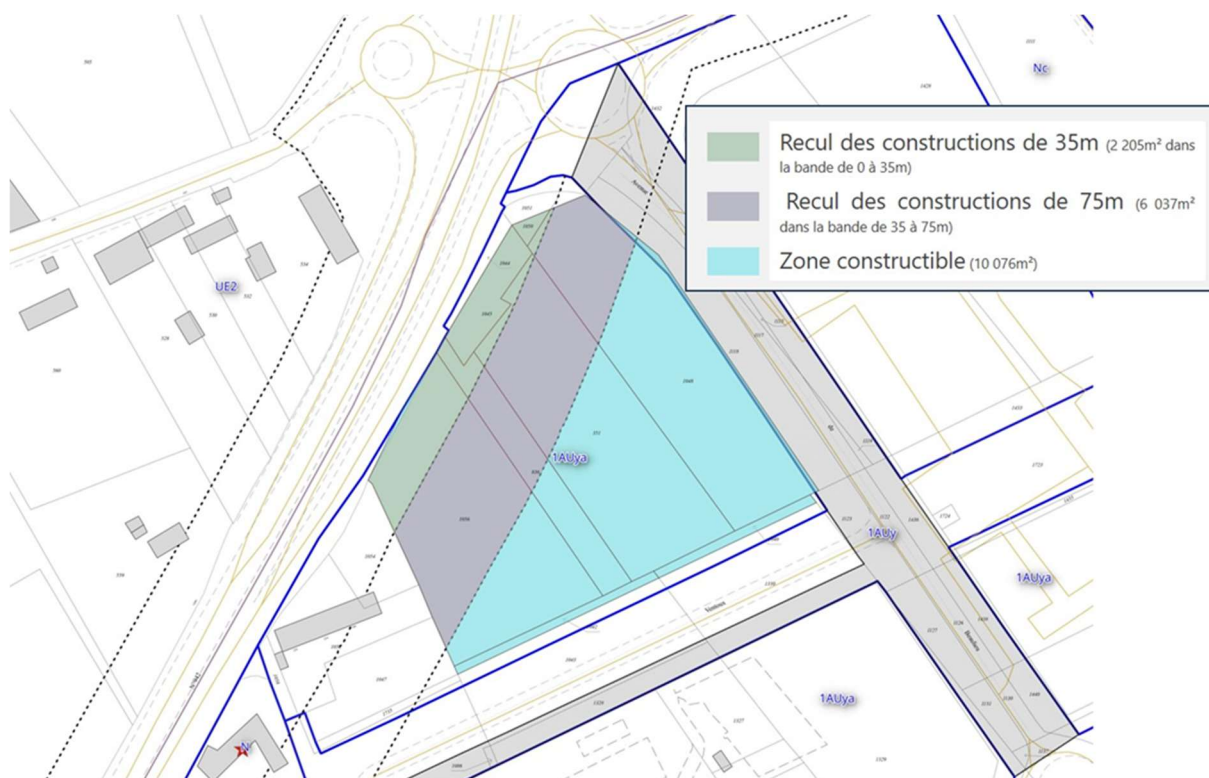
La présence de la RD942 constitue aujourd'hui une contrainte pour l'aménagement de ce secteur. En effet, cet axe est classé route à grande circulation et est donc soumis aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés, cet article prévoit une interdiction de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Cette marge de recul concerne une part importante de l'îlot B1 et ne permet pas, dans sa configuration actuelle, d'accueillir le projet de CFA.

Le Code de l'urbanisme prévoit toutefois la possibilité d'adapter cette règle. En application de l'article L.111-8, le PLU peut fixer une marge de recul différente lorsque celle-ci est justifiée par une étude prenant notamment en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, l'urbanisme et les paysages. La présente étude accompagne ainsi la révision allégée du PLU et vise à justifier la possibilité de réduire la marge de recul de 75 à 35 mètres.

La nouvelle marge de recul est prévue sur l'ensemble de la façade de la zone 1AUya le long de la RD942, sur un linéaire d'environ 470 mètres. Ce choix permet d'assurer une règle cohérente à l'échelle de la zone et dans la continuité de la marge de recul de 35 mètres appliquée à la zone économique située au nord de la RD942.



Localisation du périmètre de l'étude : ZAC de Beaulieu, zone 1AUya et secteur concerné par la marge de recul de la RD942



Comparaison des emprises constructibles selon les marges de recul de 35 m et 75 m

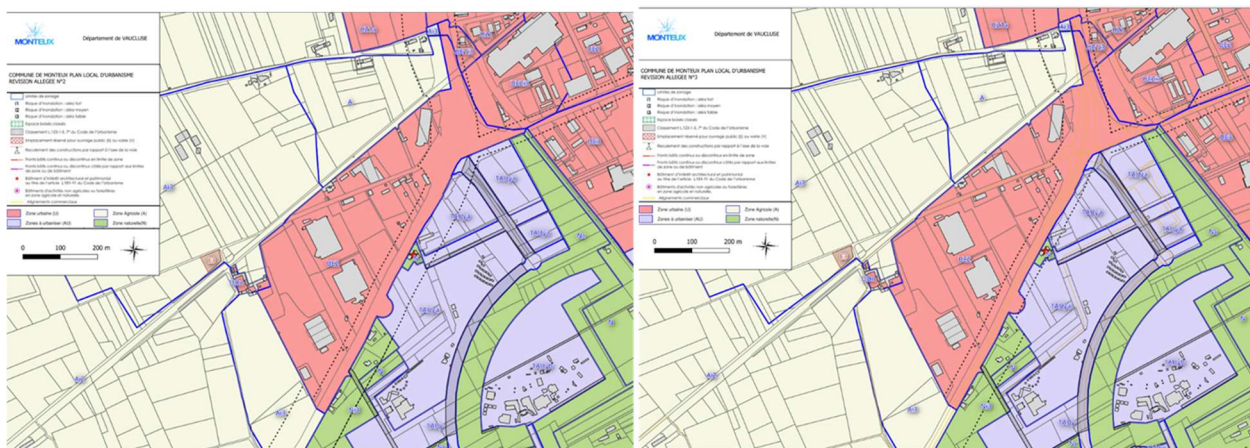
8.2. Principales évolutions apportées au PLU

La révision allégée apporte une modification ciblée au règlement écrit et au règlement graphique du PLU. Elle porte uniquement sur la marge de recul applicable aux constructions le long de la RD942 dans la zone 1AUya. Les autres dispositions réglementaires de la zone restent inchangées.

Dans le règlement écrit, la modification concerne **l'article 6 de la zone 1AUya**, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique. La marge de recul applicable à la RD942 est réduite de 75 à 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Cette modification ne remet pas en cause les autres règles d'implantation prévues par l'article 6. Les marges de recul applicables vis-à-vis de la zone Nc, des haies bocagères et du canal d'alimentation du plan d'eau sont notamment maintenues.

Le règlement graphique est également modifié afin de faire apparaître la nouvelle marge de recul de 35 mètres le long de la RD942.



Avant et après modification du zonage du PLU

8.3. Conclusions de l'étude d'entrée de ville

Le projet fait l'objet d'une étude d'entrée de ville réalisée au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme. Cette étude vise à justifier la possibilité de réduire la marge de recul de 75 mètres applicable au titre de l'article L.11-6.

L'étude conclut à la compatibilité de cette réduction avec les critères de sécurité, de nuisances et de qualité architecturale, urbaine et paysagère prévus par le Code de l'urbanisme. Le secteur concerné est déjà aménagé et desservi par le réseau viaire interne de la ZAC de Beaulieu. La réduction de la marge de recul n'implique ni la création ni la modification d'un accès depuis la RD942. En dehors de l'îlot B1, les parcelles concernées sont déjà bâties ou occupées, ou font l'objet de projets engagés, notamment le projet de karting indoor bénéficiant d'un permis de construire. La modification n'a donc pas pour effet d'ouvrir de nouveaux terrains vierges à l'urbanisation.

L'exposition au bruit et aux pollutions atmosphériques liées au trafic de la RD942, qui préexiste au projet, devra être prise en compte dans la conception du futur CFA. Cette prise en compte pourra notamment s'appuyer sur l'organisation du plan masse, l'implantation des locaux les plus sensibles en retrait de la voie et le traitement paysager de la frange routière.

Sous réserve de la mise en œuvre de ces dispositions, la réduction de la marge de recul permet une évolution du secteur cohérente avec son environnement urbain et paysager et avec les prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales (CPUAPE) de la ZAC de Beaulieu.



8.4. Principales incidences sur l'environnement

L'évaluation environnementale a permis d'analyser les incidences de la réduction de la marge de recul et des projets qu'elle permet de réaliser, notamment le futur CFA, sur les différentes composantes de l'environnement.

Thématique	Incidences brutes	Mesures	Incidences résiduelles
Paysage et le patrimoine	Modérées : Artificialisation d'une friche en entrée de ville, dans un secteur déjà largement bâti	Maintien et renforcement des haies bocagères, Écran végétal continu, Prescriptions du CPUAPE (volumétrie, matériaux, couleurs)	Faibles
Milieux naturels et biodiversité	Faibles : Friche herbacée sans habitat naturel remarquable, éloignement des ZNIEFF (plus d'1 km) et du site Natura	Maintien des haies bocagères (mesure d'évitement), Gestion des eaux pluviales cohérente avec le dispositif de la ZAC	Faibles

	2000 (358 m)		
Risques naturels et technologiques	Faibles : Hors zone inondation et mouvement de terrain, aléa argiles modéré, sismicité modérée (zone 3), pas de risque technologique	Dispositions constructives réglementaires (étude géotechnique préalable, règles de construction parasismique)	Faibles
Nuisances et qualité de l'air	Modérées : Exposition sonore de 65 à 75 dB(A) et pollution atmosphérique liées au trafic de la RD942, rapprochement des constructions de la voie	Organisation du plan masse selon la sensibilité des usages, Écran végétal complémentaire, traitement acoustique des façades, Positionnement adapté des prises d'air	Faibles à modérée
Réseau Natura 2000	Absence d'incidence significative : la ZAC de Beaulieu n'est pas comprise dans le périmètre du site « La Sorgue et l'Auzon »	Maintien du fonctionnement hydraulique et des dispositifs de gestion des eaux pluviales déjà prévus à l'échelle de la ZAC	Non significatives

Dans l'ensemble, la réduction de la marge de recul le long de la RD942 présente des incidences limitées sur l'environnement. Les principaux enjeux concernent l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions ainsi que la gestion des eaux pluviales. Ces enjeux sont déjà pris en compte dans le cadre d'aménagement de la ZAC de Beaulieu, notamment à travers la CPUAPE, le cahier des recommandations de développement durable et les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Les mesures prévues permettent ainsi d'assurer une bonne intégration des futurs aménagements et de limiter leurs effets sur le paysage et l'environnement. Les incidences résiduelles de la modification apparaissent donc faibles.