

SAINT PIERRE DE VASSOLS

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'opérations urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ORIENTATIONS GENERALES	6
AFFIRMER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SAINT-PIERRE-DE-VASSOLS	7
CONTENIR L'URBANISATION POUR PRESERVER LE PAYSAGE	9
DEVELOPPER UNE ECONOMIE LOCALE	11
VALORISER LES ESPACES RURAUX DU TERRITOIRE	12
CARTE DE SYNTHESE :	14

PREAMBULE

Rappel réglementaire :

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

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

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables- Article L123-1-3, modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V).

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Article R 123-3 - Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 2

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

- Code de l'Urbanisme - Orientations d'aménagement - Article L123-1-4, créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V).

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent 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 l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et

diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Saint-Pierre-de-Vassols aujourd'hui :

Saint-Pierre-de-Vassols est une commune rurale située au Nord-Est du département, à 10 km de Carpentras, pôle majeur du Comtat Venaissin. La commune se trouve au pied du Mont Ventoux dont certains piémonts bordent la commune (colline du Limon). Au delà de son intégration dans la Communautés d'Agglomération du Ventoux-Comtat Venaissin, Saint-Pierre-de-Vassols s'inscrit également dans le périmètre de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Arc Comtat Ventoux.

Le territoire de Saint-Pierre-de-Vassols fait partie d'une entité paysagère majeurs du Vaucluse : la plaine comtadine. Ce territoire se divise en trois entités : la plaine maraîchère de Carpentras au terroir très riche scandé de cyprès, celle de Bédoin, animée par des reliefs de safre et celle de Mazan, océan de vignes ouvert en amphithéâtre sur les hauteurs et les villages perchés, dont fait partie Saint-Pierre-de-Vassols. La présence de l'écosystème de la plaine du comtat est un apport de richesses sur le plan paysager, écologique mais également agricole.

Cette richesse présente un enjeu écologique, avec la présence sur son territoire d'un site naturel protégé par des inventaires et par des protections réglementaires : ZNIEFF géologiques des Gypses de Mormoiron. Il s'agit également d'un enjeu en terme de développement touristique, au regard, notamment, de la qualité des paysages. De plus, la Mède et les nombreux petits ruisseaux qui irriguent le territoire constituent un patrimoine naturel important et présentent un enjeu majeur dans le domaine du risque inondation.

Saint-Pierre-de-Vassols est une commune démographiquement dynamique, qui connaît une croissance constante depuis les années 1980. La croissance démographique de ces 30 dernières années a profité principalement aux ménages bien établis dans la vie, trouvant à Saint-Pierre-de-Vassols des terrains disponibles pour y construire leur maison individuelle. Aujourd'hui, la commune présente un visage démographique vieillissant qui risque de s'accroître au regard du faible renouvellement des jeunes ménages. Cependant ce paramètre a été pris en compte par la collectivité dans le développement récent du nouveau lotissement des « Terrasses de Saint-Pierre ». Ainsi les terrains ont été sélectionnés à partir d'une chartre encadrant différents critères permettant de répondre aux problématiques auxquelles la commune doit répondre (rajeunissement de la population, accès à la propriété, mixité sociale, emploi sur la commune...).

Saint-Pierre-de-Vassols est un village dynamique. Il dispose d'un centre de village qui marque l'identité de la commune mais aussi de plusieurs équipements qui participent aux bons fonctionnements de la vie locale.

L'objectif principal de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est de préserver l'identité rurale du village, de maîtriser le développement de l'urbanisation autour de secteurs déjà urbanisés et de développer une économie locale.

Le PADD : un projet communale sur une quinzaine d'années

Le diagnostic et l'état initial, exposés dans le rapport de présentation ont permis de dégager des besoins et des enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire communal : faire en sorte que Saint-Pierre-de-Vassols maîtrise durablement son développement, notamment au regard de la prise en compte du risque inondation, et garantisse un réel dynamisme démographique, social, économique et urbain.

Pour cela, l'objectif majeur est de maîtriser le rythme de la croissance démographique en ayant pour objectif une croissance annuelle moyenne de la population de **1.1 %**. En effet, si l'on considère que le nombre d'habitants est d'environ **560** habitants en 2013 à Saint-Pierre-de-Vassols (en prenant en compte les dernières constructions depuis 2010 (derniers recensement INSEE), et tous les nouveaux habitants du lotissement des Terrasses de Saint Pierre), on peut estimer que d'ici 15 ans, le nombre d'habitant sera de **660 habitants** environ avec un taux annuel moyen de **1.1%**.

Par conséquent et dans la continuité de la politique menée par les élus, l'accueil de nouveaux ménages est privilégié par la collectivité, en favorisant notamment l'installation et le maintien de jeunes ménages. Les ménages ciblés seraient issus des catégories socio professionnelles diverses en vue de favoriser une mixité sociale au sein de la commune.

Les objectifs démographiques sont donc de **100 nouveaux habitants** souhaités par la commune d'ici 15 ans, correspondent à des besoins en logements de 45 unités concernant l'accroissement démographique. De plus, le phénomène de desserrement des familles nécessite d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente ; cela correspond à des besoins en logements d'environ 5 unités. Le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent la création d'environ **50 nouveaux logements** d'ici 15 ans. En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne de **20 logements par hectare**, **3 à 4 hectares** environ seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaire aux voiries, ...).

Le projet des élus est de poursuivre le développement de la commune, à travers avec quatre grands objectifs qui sont :

- **AFFIRMER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SAINT-PIERRE-DE-VASSOLS** : grâce à l'accueil d'une population diversifiée, à la maîtrise du développement démographique de la commune et à la diversification de nouvelles formes d'habitats.
- **CONTENIR L'URBANISATION POUR PRESERVER LE PAYSAGE** : promouvoir une urbanisation durable qui prend en compte le risque inondation et les co-visibilités avec les plaines environnantes, privilégie la densification des zones existantes et des hameaux ainsi que les secteurs les moins vulnérables paysagèrement au développement de l'urbanisation.
- **DEVELOPPER UNE ECONOMIE LOCALE** : Permettre le développement d'activités économiques et commerciales au sein d'une zone prévue à cet effet. Par ailleurs, le projet prévoit de maintenir l'agriculture comme une composante importante du tissu économique communal, et de favoriser le développement touristique.
- **VALORISER LES ESPACES RURAUX DU TERRITOIRE** : les milieux naturels seront valorisés, les vues et les paysages seront protégés et les risques naturels seront pris en compte.

ORIENTATIONS GENERALES

AFFIRMER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SAINT-PIERRE-DE-VASSOLS

La commune souhaite poursuivre l'implantation durable, au sein du village et à proximité, d'une population nouvelle, notamment constituée de jeunes ménages. L'ambition de la municipalité est donc de poursuivre une dynamique de croissance démographique tout en disposant d'une chaîne de logements complète pour répondre aux besoins de sa population actuelle et future. L'objectif est de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

Le développement de la commune et son évolution seront maîtrisés grâce à une organisation cohérente de l'urbanisation, en lien avec les équipements existants.

Dans l'ensemble des secteurs constructibles de la commune, la collectivité recherchera à assurer la diversité de l'habitat, au travers du cadre réglementaire, en diversifiant les formes urbaines dans le tissu urbain (maisons de ville, habitat individuel intermédiaire, maisons accolées...) en fonction de leur localisation, du contexte urbain et paysager...

Orientations mises en oeuvres :

1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

- Permettre l'accueil d'environ 100 nouveaux habitants d'ici 15 ans, soit un TCAM de 1.1% ;
- Assurer par conséquent la construction de 50 logements supplémentaires d'ici 10 ans : 5 logements dus au desserrement des ménages et 45 nouveaux logements pour la croissance démographique;
- Adapter la croissance démographique aux équipements actuels et en cours de réalisation (école, bibliothèque, salle polyvalente,...) ;
- Prévoir l'aménagement d'équipements qui coïncident avec les besoins des jeunes et accompagnent le vieillissement de la population (garages municipaux, piste pour personnes à mobilité réduite, développement des communications numériques,...)

2. POURSUIVRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION VARIEE

- Favoriser une « mixité » sociale et intergénérationnelle au sein de la population ;
- Maintenir la dynamique d'accueil de jeunes ménages avec enfants et de ménages modestes ;
- Encourager l'accueil d'une population active sur la commune ;
- Permettre aux personnes âgées occupant des logements inadaptés (trop vastes, étages, isolés,...) de pouvoir rester sur la commune en proposant des logements conformes à leurs besoins dans le village.

AFFIRMER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SAINT-PIERRE-DE-VASSOLS

3. PROPOSER DES FORMES D'HABITAT ADAPTEES

- Favoriser les logements en résidence principale et limiter les résidences secondaires ;
- Poursuivre la mise en œuvre des programmes de logements à destination des ménages modestes ;
- Encourager le développement de logements locatifs, notamment les logements à loyers maîtrisés et favoriser l'accèsion à la propriété ;
- Permettre la réalisation d'habitats semi groupés ou groupés ;
- Limiter à 60% la réalisation de logements individuels purs dans les futures réalisations ;



CONTENIR L'URBANISATION POUR PRESERVER LE PAYSAGE

La définition des vocations de l'espace permettra également d'assurer et d'assumer une gestion durable du territoire en promouvant une utilisation économe de l'espace et respectueuse de l'environnement.

L'analyse des zones périphériques du centre du village, issues du diagnostic territorial, montre l'existence de dents creuses (vides) et pose la question du devenir des espaces interstitiels présents. Ils pourraient être source de projets de requalification voire ponctuellement de densification ; dans tous les cas ils doivent être perçus comme des espaces préférentiels de projet notamment pour constituer des équipements publics, espaces publics, cheminements piétons...

Dans les secteurs ou quartiers où un risque est identifié, l'urbanisation sera limitée voire bloquée selon le niveau de vulnérabilité. Par ailleurs certaines zones seront protégées compte tenu de leur emplacement et de leur qualité paysagère.

Orientations mises en oeuvres :

1. ASSURER UNE MAITRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- Densifier l'urbanisation autour du centre ancien ;
- Prévoir une densité moyenne de 20 logements par hectares, variable selon les secteurs. Ainsi, environ 3,5 hectares sont nécessaires pour répondre aux besoins (en intégrant la rétention foncière, les voiries,...) ;
- Privilégier le remplissage des dents creuses (secteurs déjà équipés = économie des réseaux) et les petits lopins de terre en zone urbaine devenus difficilement utilisables notamment sur le secteur Saint-Jean ;
- Finir l'urbanisation de la zone NB (secteur Le Gres-Chabaud-Les Fourniguières) et affirmer ses limites urbaines ;
- Permettre le renforcement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe constructible des hameaux (secteur « Les Blancs » et les « Souquettons »).
- Prendre en compte la problématique des déplacements et des liaisons douces dans le développement de la commune et notamment au sein des zones d'urbanisation future.
- Favoriser le déploiement de réseaux de communications numériques (fibre optique, antenne de téléphonie mobile, ...).
- Au niveau du futur giratoire, prévoir la création d'une aire de stationnement paysager (mode de transport en commun et stationnement de voiture).

2. PRESERVER LA SILHOUETTE DU VILLAGE

- Assurer le maintien de la perception de la silhouette bâtie du village depuis la RD974 ;
- Prendre en compte les co-visibilités avec les plaines environnantes ;
- Favoriser la réalisation de construction dans le tissu existant, ou en continuité immédiate.

CONTENIR L'URBANISATION POUR PRESERVER LE PAYSAGE

- Privilégier la localisation d'opérations d'aménagements à proximité du lotissement communal « Les Terrasses de Saint-Pierre » ;
- Permettre l'utilisation de matériaux renouvelables ou bioclimatiques ainsi que les constructions à énergie positive ou à très hautes performances environnementales.

3. METTRE EN VALEUR LA QUALITE DES PAYSAGES

- Préserver et développer l'alignement de pins parasols en bordure de la D85 (partie Nord) ;
- Veiller à la gestion des interfaces entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels (vignes, oliviers...) ;
- Privilégier l'urbanisation des secteurs les moins sensibles situés en entrée de village, et protéger les espaces à grandes valeurs paysagères (espaces de vignes au Sud du Chemin de Picailé et les terrasses agricoles au Nord du centre ancien).



DEVELOPPER UNE ECONOMIE LOCALE

Le développement démographique de Saint-Pierre-de-Vassols s'accompagne d'un développement économique. Les élus veulent favoriser le développement de nouvelles activités sur la commune compte tenu de sa position géographique et du contexte favorable dans lequel elle s'insère. Ainsi, les élus ont la volonté de créer une nouvelle zone d'activités intercommunale. Ce développement économique devra être diversifié (commerces, activités, artisanat).

L'agriculture est une activité traditionnelle de Saint-Pierre-de-Vassols : elle est à la fois primordiale en terme d'économie, mais aussi d'image et d'identité. Par l'intermédiaire de son PLU la commune souhaite aussi protéger et promouvoir ses terres agricoles et plus particulièrement les valeurs agronomiques de la plaine.

L'activité touristique constitue un volet particulier et essentiel, que la commune souhaite voir se développer. L'enjeu sera d'accompagner les évolutions de ce secteur et de diversifier cette activité en favorisant différents modes d'hébergements (gîtes, équipement hôtelier...) dans le respect du caractère rural.

Orientations mises en oeuvres :

1. PERMETTRE LA REALISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES DE COMMERCE RURALE

- Répondre au besoin d'implantation d'activités, notamment commerciales ;
- Privilégier comme localisation, l'espace situé en bordure de la RD974, à proximité du futur giratoire ;
- Proposer un aménagement maîtrisé et organisé (accessibilité depuis le village, programmation...), en prenant appuie notamment sur le futur giratoire ;
- Imposer des prescriptions architecturales fortes pour une bonne intégration des futurs bâtiments.

2. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES

- Encourager le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois ;
- Définir un zonage et un règlement qui permettent aux exploitations agricoles de se développer et de s'adapter aux évolutions ;
- Ne pas empêcher une diversification des activités des sièges d'exploitation nécessaire à l'activité agricole (locaux de vente directe par exemple).
- Maintenir l'image de qualité du terroir agricole.

3. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

- Mettre en valeur le patrimoine (bâti et naturel) et préserver la qualité architecturale du centre du village ;
- Rendre possible la réalisation d'un équipement hôtelier sur la commune ;

VALORISER LES ESPACES RURAUX DU TERRITOIRE

La richesse de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols repose en premier lieu sur son patrimoine paysager et environnemental qui reste un atout majeur pour son développement, tels que les alignements d'arbres en entrée de village, le parcellaire agricole ou les collines du Limon. Préserver ces richesses reste une nécessité, en vue d'assurer une gestion équilibrée et durable du développement de la commune. Par ailleurs, identifier et préserver ce petit patrimoine apparaît également comme une nécessité en vue de garantir une pérennisation du territoire et de l'identité villageoise.

La commune dispose d'entités paysagères remarquables. Dans ce sens, le PLU se doit de protéger les paysages, les espaces boisés mais aussi les cours d'eau (ripisylves). L'ensemble des cônes de visibilité est à prendre en considération puisqu'ils participent pleinement à la qualité du cadre paysager.

Le développement de l'urbanisation doit se faire au regard des risques naturels identifiés : il s'agit de ne pas soumettre de nouvelles populations aux risques, de ne pas aggraver et d'améliorer la situation existante (en matière de ruissellement pluvial ou de gestion des interfaces entre l'urbanisation et les zones boisés).

Orientations mises en oeuvres :

1. PRESERVER LES ESPACES NATURELS

- Favoriser la biodiversité dans le village et dans les futures zones d'urbanisation (espaces verts, alignements d'arbres, aménagements des terrasses...);
- Protéger la ripisylve et la biodiversité de la Mède ;
- Maintenir le caractère boisé notamment sur les collines du Limon à l'Est de la commune ;
- Conserver et promouvoir les éléments de diversité paysagère (parcelles viticoles, arbres isolés, haie monospécifique...).

2. CONTRIBUER AU MAINTIEN DU CARACTERE DES ESPACES AGRICOLES

- Protéger les terres agricoles ayant un potentiel pour l'agriculture ;
- Assurer la protection des surfaces irriguées ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles ;
- Valorisation et sauvegarde du patrimoine bâti (oratoires, murets, cabanons, bastides...);
- Mettre en valeur le patrimoine bâti pour développer notamment le tourisme et participer à la dynamique intercommunale.

VALORISER LES ESPACES RURAUX DU TERRITOIRE

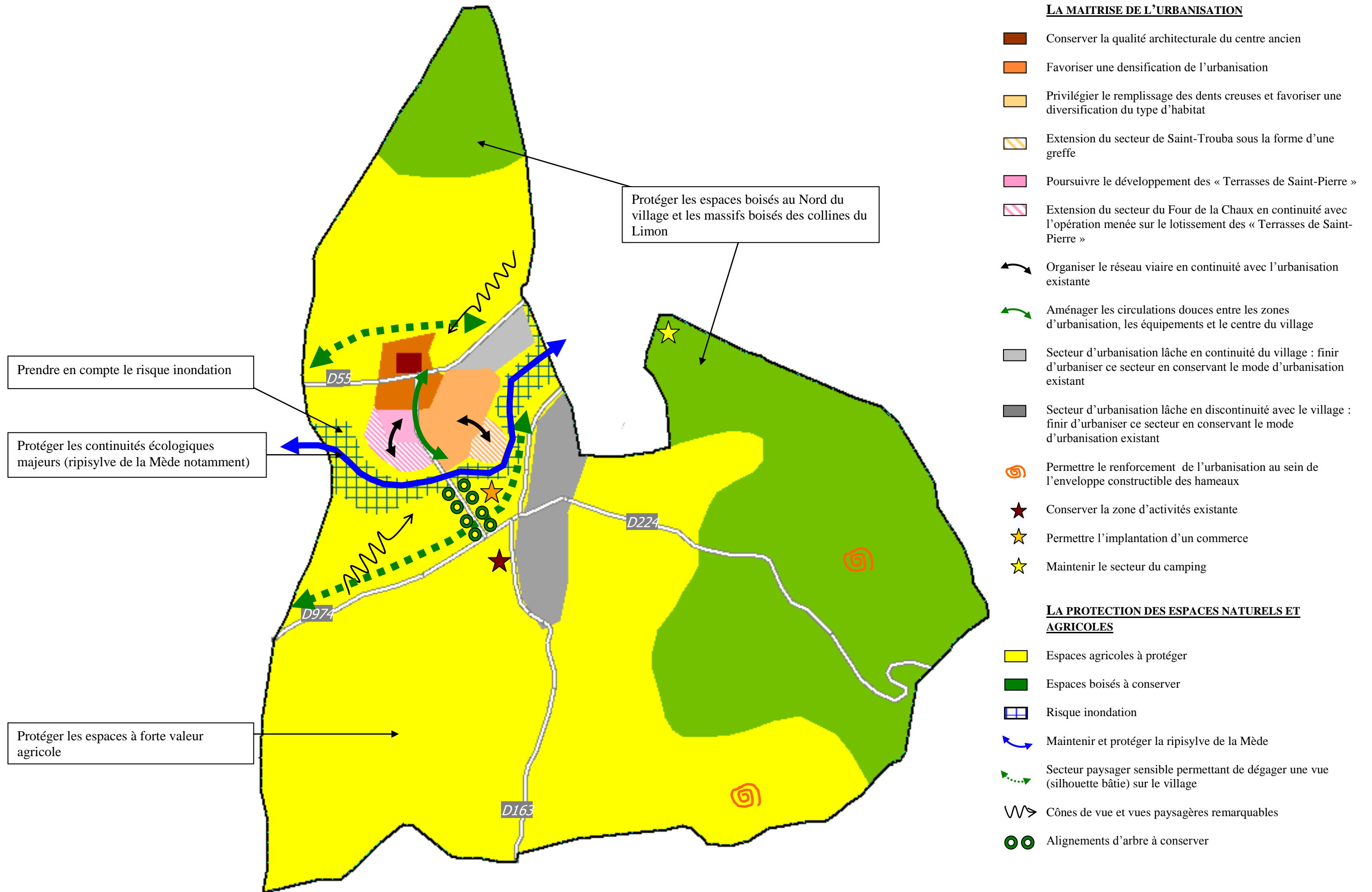
3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

- Préserver le champ d'inondation de la Mède qui fait objet d'un P.P.R depuis l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2007. Toute urbanisation inscrite dans le périmètre est à proscrire ;
- Laisser libre l'écoulement des eaux sur l'ensemble des cours d'eau et éviter leur imperméabilisation ;
- Respecter le sens d'écoulement des eaux pluviales ;
- Protéger toutes constructions du risque feu de forêt par l'aménagement d'interfaces avec les zones boisées ou par la préservation des « coupures agricoles » ;
- Ne pas développer l'urbanisation sur les zones de terrains instables (argiles, reliefs...).



CARTE DE SYNTHÈSE - PADD

UN EQUILIBRE ENTRE TERRITOIRES BATIS, NATURELS ET AGRICOLES



LA MAITRISE DE L'URBANISATION

- Conserver la qualité architecturale du centre ancien
- Favoriser une densification de l'urbanisation
- Privilégier le remplissage des dents creuses et favoriser une diversification du type d'habitat
- Extension du secteur de Saint-Trouba sous la forme d'une greffe
- Poursuivre le développement des « Terrasses de Saint-Pierre »
- Extension du secteur du Four de la Chaux en continuité avec l'opération menée sur le lotissement des « Terrasses de Saint-Pierre »
- Organiser le réseau viaire en continuité avec l'urbanisation existante
- Aménager les circulations douces entre les zones d'urbanisation, les équipements et le centre du village
- Secteur d'urbanisation lâche en continuité du village : finir d'urbaniser ce secteur en conservant le mode d'urbanisation existant
- Secteur d'urbanisation lâche en discontinuité avec le village : finir d'urbaniser ce secteur en conservant le mode d'urbanisation existant
- Permettre le renforcement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe constructible des hameaux
- Conserver la zone d'activités existante
- Permettre l'implantation d'un commerce
- Maintenir le secteur du camping

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- Espaces agricoles à protéger
- Espaces boisés à conserver
- Risque inondation
- Maintenir et protéger la ripisylve de la Mède
- Secteur paysager sensible permettant de dégager une vue (silhouette bâtie) sur le village
- Cônes de vue et vues paysagères remarquables
- Alignements d'arbre à conserver